



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Juni 2014

AUFTEILUNG VON HERSTELLUNGSKOSTEN UND VORSTEUERN[©]

Wird ein Gebäude errichtet, das **gemischt genutzt** wird (teils unternehmerisch, teils privat), sind die Herstellungskosten und damit die angefallenen Vorsteuern entsprechend aufzuteilen.

In einem Verfahren vor dem UFS war die Frage strittig, ob die Aufteilung nach Wertverhältnissen oder nach Nutzflächen vorzunehmen ist. Nach der Berufungsentscheidung des UFS vom 9.12.2013, RV/0138-S/09 kommt eine gesonderte Betrachtungsweise nur bei Gebäudeinvestitionen in Betracht, die ausschließlich bestimmten Gebäudeteilen zugerechnet werden können (zB eine nur in einem Gebäudeteil installierte Zentralheizung).

Nicht zulässig ist es zB, Elektro- und Wasserinstallationen, Verputzarbeiten und Kosten der Stiege direkt dem unternehmerischen Teil zuzuordnen, die im Privatbereich angefallenen korrespondierenden Kosten aber nach dem Nutzflächenverhältnis aufzuteilen.

Da im gegenständlichen Fall die Nutzbarkeit der beiden Gebäudeteile nicht voneinander abweicht, ist die Aufteilung der Herstellungskosten **nach dem Nutzflächenverhältnis sachgerecht**. Die Vorsteuern waren daher nach diesem Verhältnis aufzuteilen.