

Fax von:

Herwig Turk

Fax an:

Mag. Markus Fink

Faxnr:

2160477

Datum:

17.1.1995

Message:

Hallo Markus,

hier sind die Kopien von dem Brief der Hausverwaltung. Herwig wird Dich dann noch anrufen.

Grüße

Christine

**REALKANZLEI
SCHAICH OHG.**

1070 Wien, Lerchenfelder Straße 27
Eingang Kellermannngasse 8

An die P.T. Mieter

An die P.T. Mitiegentümer

Immobilien- und Vermögensverwaltung

Telefon 523 03 19 Serie, 523 03 80

Telefax 526 37 15

Handelsgericht Wien

Firmenbuch-Nr. 5300

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: K/Dr.EH/po

Wien, 5.1.1995

Betreff: Nicht für Wohnzwecke genutzte Bestandsgegenstände, Wohnungseigentum,
Umsatzsteuergesetz 1994

Sehr geehrte Mieter!

Sehr geehrte Mitiegentümer!

Zu der Ihnen ab 1.1.1995 zukommenden Monatsvorschreibung erlauben wir uns wie folgt mitzutellen:

Die Erfordernisse des UStG 1994 zwingen uns ab 1.1.1995 entsprechend dafür vorzusorgen, daß mit seinem Wirksamwerden - gebunden an den EU-Beltritt Österreichs - bereits im Rahmen der monatlichen Vorschreibungen eine auf das einzelne Bestandsobjekt bezogene Verrechnung der Umsatzsteuer erfolgen kann.

Um die umsatzsteuerlichen Vorschriften durch den Beltritt Österreichs zur Europäischen Union entsprechend anzupassen, mußte das Umsatzsteuergesetz (USTG 1994, Wirksamkeit 1.1.1995) entsprechend geändert werden, sodaß der begünstigte Umsatzsteuersatz in der Höhe von 10% wesentlich nur für Wohnungen unverändert geblieben ist, jedoch bei Bestandsgegenständen und den damit verbundenen Bestandsrechten, die nicht Wohnzwecken unterliegen, eine "unechte Steuerbefreiung" vorliegt.

Gemäß § 6 Abs. 2 UStG gibt es eine Optionsmöglichkeit für unechte Steuerbefreiung für Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften, sodaß der Unternehmer (Vermieter, Wohnungseigentümergeinschaft) das Recht auf Option zur Regelbesteuerung inne hat.

Dieses Recht auf Option zur Regelbesteuerung beinhaltet sinngemäß, daß auch die der unechten Steuerbefreiung unterliegenden Bestandsgegenstände (keine Wohnzwecke) in die Begünstigung der Nettoverrechnung kommen, da wie bereits oben ausgeführt, Vermieter oder Wohnungseigentümergeinschaften durch die Optionsmöglichkeit auf Regelbesteuerung auch die Vorsteuerabzugsberechtigung inne haben, welche bei der unechten Steuerbefreiung grundprinzipiell nicht gegeben ist, sodaß sinngemäß für Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften auf die Regelbesteuerung optiert wurde.

AUSWIRKUNGEN IN DER PRAXIS:

1.0. MIETER

- 1.1. Bei Bestandsgegenständen für Wohnzwecke: Umsatzsteuer 10 % unverändert.

2.0. WOHNUNGSEIGENTUM - MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

- 2.1. Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften ist bereits bei den Wohnentgelt-à-
conto-Zahlungen Umsatzsteuer vorzuschreiben, ausgenommen Darlehens- und
Reparaturfondsentgelte (Sondervermögen).

3.0. MIETER UND WOHNUNGSEIGENTUM

- 3.1. Nicht für Wohnzwecke genutzte Bestandsgegenstände
Geschäftsräumlichkeiten, Ordination, Büro, Magazin, Lager, etc.):

ab 1.1.1995 wird durch die Optierung der Vermieter bzw. der
Wohnungseigentumsgemeinschaften auf Regelbesteuerung die Umsatzsteuer
mit 20 % in Rechnung gestellt, welche jedoch wiederum der
Vorsteuerabzugsberechtigung unterliegt.

Mit der höflichen Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir mit dem Ausdruck

vorzüglichster Hochachtung

REALKANZLEI (SCHAICH OHG)