

IST-VERSTEUERUNG UND VORSTEUERABZUG[®]

Wie bereits in unserer Unternehmer-Info vom Juli 2021 erwähnt, hat die **Versteuerung nach vereinnahmten Entgelten** („Ist-Versteuerung“) den positiven Effekt, dass die Umsatzsteuer-Schuld erst im Monat des Zahlungseinganges entsteht, die **Vorsteuerabzugsberechtigung** jedoch erst im **Zeitpunkt der Bezahlung** besteht.

Auch bei Sanierungsvorhaben in Altgebäuden bzw auch bei Errichtung von Gebäuden, die dem Unternehmensbereich zugeordnet sind, ist bei **Vermietung mit einem Jahresumsatz unter € 110.000,-** pa von Gesetzeswegen die Ist-Versteuerung vorgesehen.

Tipp: Vorsteuerabzug beim Empfänger (zB Vermieter) erst bei **Bezahlung** der Rechnung, Umsatzsteuerpflicht beim Handwerker, in der Regel bereits bei Rechnungslegung (Soll-Versteuerer).

Wahlmöglichkeit: Der Unternehmer kann jedoch **freiwillig** von der Ist-Versteuerung auf die **Soll-Versteuerung** wechseln. Damit besteht bei den Eingangsrechnungen zwar Vorsteuerabzug bereits bei Rechnungserhalt, demgegenüber jedoch Umsatzsteuerpflicht bei Rechnungslegung durch den Unternehmer (Mietvorschreibung bzw Vorschreibung an den Wohnungseigentümer seitens der Wohnungseigentümergeinschaft, ausgenommen Beiträge zur Instandhaltungsrücklage). Dieser **Antrag** muss spätestens zum **Termin** für die Abgabe (Erstellung) der **ersten Voranmeldung** für den Veranlagungszeitraum gestellt werden (Rz 2462 UStR).

Tipps:

- Wird die Frist versäumt, so ist ein Übergang auf die Sollversteuerung erst wieder im nächsten Veranlagungszeitraum möglich!
- Es ist auch möglich, für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung den Antrag auf Soll-Versteuerung zu stellen, demgegenüber kann der Unternehmer/Hauseigentümer für seinen gesondert geführten Betrieb (zB Handelsbetrieb) weiterhin bei der Ist-Versteuerung bleiben.
- Ob und inwieweit ein Antrag auf Soll-Versteuerung sinnvoll ist, ist nur individuell zu klären. Besprechen sie dies mit ihrem Steuerberater!

Achtung: Letzter Termin für die Antragstellung für das Jahr 2022 nur bis **15.03.2022!**

➔ **Vorschlag eines Antrages auf Sollversteuerung nachstehend**



ANTRAG SOLLVERSTEUERUNG¹⁾²⁾

Einschreiben

Finanzamt

Wien, am.....

St Nr/....., Team....

.....

Antrag gemäß § 17 Abs 2 UStG auf Versteuerung nach vereinbarten Entgelten

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und auftrags unserer oben bezeichneten Mandantschaft stellen wir hiemit den Antrag zu gestatten, dass unsere Mandantschaft die Umsatzsteuer ab dem Jahr nach vereinbarten Entgelten berechnet.

Die erste Umsatzsteuervoranmeldung des Jahres werden wir gemäß Rz 2462 UStR 2000 bereits unter Anwendung des Systems der Sollversteuerung dem Finanzamt melden.

Mit der Bitte um antragsgemäße Stattgebung zeichnen wir

mit freundlichen Grüßen

-
- ¹⁾ Besteuerung nach vereinbarten Entgelten (Soll-Besteuerung) zwingend, wenn in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren der Gesamtumsatz höher als € 110.000,-- war
- Steuerschuld entsteht grundsätzlich mit Ablauf des Monats, in dem die Umsätze (Vermietung) ausgeführt worden sind
 - Ausnahme: „Mindest-Istbesteuerung“ bei Anzahlungen (Vermieter erhält Mietzahlungen im Voraus für zukünftige Mietzeiträume)
 - die Steuerschuld entsteht bereits mit Ablauf des Monats, in dem diese Mietvorauszahlung vereinnahmt wurde
- ²⁾ Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten (Ist-Besteuerung)
- bedeutet die Versteuerung der Einnahmen nach Zahlungseingang
 - Im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wenn in einem der beiden vorangegangenen Kalenderjahre die Vermietungserlöse unter € 110.000,-- lagen.
 - Bei der Istbesteuerung entsteht die Steuerschuld mit Ablauf des Monats, in dem die Vermietungserlöse vereinnahmt werden
 - Antrag auf Sollbesteuerung möglich (Antrag muss spätestens zum Termin der Abgabe der ersten UVA gestellt werden)