



Wirtschaftsprüfer / Steuerberater:

Commercialisti / Revisori Contabili:

Rag. Hartmann Aichner

Dr. Lukas Aichner

Dr. Martin Oberhammer

DDr. Klaus Fischnaller

Rundschreiben Nr. 11/2013 – MwSt

ausgearbeitet von: Dr. Lukas Aichner

Bruneck, den 11.09.2013

Grundzüge der MwSt-Gesetzgebung im Bausektor

Für den Bausektor sind eine Vielzahl von Sonderbestimmungen für die Anwendung eines reduzierten MwSt-Satzes vorgesehen. Die MwSt-Sätze werden grundsätzlich im Anhang zur MwSt-Verordnung (VPR 633/1972) geregelt, wobei die in der Tabelle A im Anhang zur Verordnung aufgelisteten Arbeiten die reduzierte MwSt von 4% bzw. 10% betreffen.

Nachdem die Baufirma bzw. der Handwerker, welche mit den Bauarbeiten beauftragt ist, für die korrekte Anwendung des MwSt-Satzes verantwortlich ist, ist es sehr wichtig sich mit entsprechenden Verträgen rechtlich abzusichern.

Man unterscheidet dabei grundsätzlich zwischen Bau- und Folgearbeiten (Umbau- und Instandhaltungsarbeiten). Im ersten Teil dieses Rundschreibens fassen wir die wesentlichen Grundzüge der Begünstigungen für den Kauf oder Bau der Erstwohnung zusammen, während im zweiten Teil eine Übersicht der MwSt-Sätze zu den Wiedergewinnungsarbeiten folgt.

1. Begünstigungen für die Erstwohnung bei Kauf oder Bau

Für den Bau oder den Kauf der sogenannten Erstwohnung sind sowohl für die MwSt als auch für die Registersteuer Begünstigungen vorgesehen. Das MwSt-Gesetz lehnt sich hierbei an die Voraussetzungen, welche vom Registersteuergesetz vorgesehen sind¹ und sieht einen begünstigten MwSt-Satz von 4% vor.

Objektive Voraussetzung

Das Gebäude muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. es darf sich nicht um eine Luxuswohnung handeln (hierunter fällt unter anderem eine Wohnung mit einer Nettowohnfläche von mehr als 240 m² - Achtung es gibt auch noch eine Reihe weiterer Merkmale, welche eine Einstufung als Luxuswohnung zur Folge haben);

¹ Anmerkung II-bis, Art. 1, Tarif I, Anlage zur VPR 131/1986

2. die ursprüngliche Zweckbestimmung muss bestehen bleiben, wenn es im Rohbau verkauft wird;

Subjektive Voraussetzung

Der Käufer muss folgende subjektive Voraussetzungen erfüllen:

1. Das Wohngebäude muss in der Gemeinde liegen in welcher:
 - der Käufer seinen Wohnsitz hat;
 - oder in welche er seinen Wohnsitz innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages verlegt;
 - oder wo er seinen Arbeitsplatz hat;
 - oder wenn dieser sich aus Arbeitsgründen im Ausland aufhält, in der Gemeinde in welcher der Arbeitgeber seinen Sitz hat;
 - oder wenn dieser als italienischer Staatsbürger im Ausland seinen Wohnsitz hat, muss es sich um seine erste Wohnung auf dem italienischen Staatsgebiet handeln.
2. Er darf auf dem Gemeindegebiet keine Wohnung oder Teile davon in Miteigentumsgemeinschaft mit dem Ehepartner oder ein Fruchtgenussrecht oder Wohnrecht haben (das nackte Eigentum an einer anderen Wohnung im selben Gemeindegebiet schränkt die Anwendung der Begünstigung für die Erstwohnung nicht ein, sofern die Begünstigung für erstere nicht bereits in Anspruch genommen wurde²).
3. Er darf auf dem gesamten Staatsgebiet nicht Eigentümer, Fruchtnieser, Besitzer einer Wohnung aufgrund eines Realrechtes oder nackter Eigentümer sein, die er oder sein Ehepartner, im Falle von Miteigentum mit anderen Personen oder mit dem Ehepartner, mit den Begünstigungen für die Erstwohnung erworben hat.

Die oben angeführten Tatbestände müssen im Kauf- oder Werkvertrag festgehalten werden, wobei die Verantwortung für die korrekte Anwendung allein beim Käufer liegt – eine eventuelle Ergänzung des ursprünglichen Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt (betreffend die Voraussetzungen) ist zulässig³.

Zeitliche Voraussetzung beim Kauf

Die subjektiven Voraussetzungen für die Begünstigung der Erstwohnung, müssen beim Kauf zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages gegeben sein. Sollten vorher bereits Akontozahlungen getätigt worden sein und zu dessen Zeitpunkt die Voraussetzungen noch nicht gegeben waren, dürfen die Vorauszahlungen nicht mit dem reduzierten MwSt-Satz fakturiert werden. Diese können jedoch sobald die Voraussetzungen bestehen mittels Gutschrift berichtigt werden und somit kann der reduzierte MwSt-Satz auf den gesamten Kaufpreis genutzt werden. Falls bereits im Kaufvertrag erklärt wird, dass bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages die Voraussetzungen

² Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 38/E vom 12.08.2005 - Punkt 2.2

³ Rundschreiben der Einnahmenagentur 38/E 12.08.2005

für die Begünstigung erfüllt werden, können bereits die Akontozahlungen mit dem reduzierten MwSt-Satz fakturiert werden⁴.

Zeitliche Voraussetzung beim Bau

Beim Bau der Erstwohnung müssen die Voraussetzungen sowohl zum Zeitpunkt der Ausstellung der einzelnen Rechnungen der Handwerker, als auch zum Zeitpunkt der Übergabe des Bauwerkes erfüllt sein⁵.

Sollten bei Bezahlung der einzelnen Handwerker die Voraussetzungen noch nicht gegeben sein, dies aber zum Zeitpunkt der Übergabe des Bauwerkes vorliegen, dürfen die Rechnungen der Handwerker nicht mit dem begünstigten MwSt-Satz fakturiert werden. Sobald die Voraussetzungen bestehen kann ebenfalls die Berichtigung mittels einer Gutschrift vorgenommen werden und der reduzierte MwSt-Satz kann auf den gesamten Betrag angewendet werden. Die Ausstellung der Gutschrift mit MwSt kann in diesem Fall ohne zeitliche Begrenzung erfolgen (also auch nach Ablauf eines Jahres der ursprünglichen Rechnung)⁶.

Aufpreis für Sonderausführungen und Erweiterung der Erstwohnung

Der Aufpreis für Sonderausführungen beim Kauf der Erstwohnung kann ebenfalls mit dem begünstigten MwSt-Satz erfolgen. Ebenfalls begünstigt ist die Erweiterung der Erstwohnung, sofern die Wohnung nach der Zusammenlegung oder Erweiterung nicht als Luxuswohnung einzustufen ist und durch die Erweiterung keine neue Wohneinheit entsteht⁷. Die erweiterte Wohnung darf auch nicht so beschaffen sein, dass man daraus später zwei Einheiten bilden kann.

Der Begriff „Erweiterung“ ist im Sinne von Neu- oder Zubau zu verstehen und gilt nicht im Zusammenhang mit Wiedergewinnungsarbeiten wie etwa die Restaurierung und Sanierung sowie baulicher Umgestaltung, für welche der MwSt-Satz von 10% anzuwenden ist.

Sofern im Zuge eines Umbaus sowohl Erweiterungs- als auch Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden, empfiehlt es sich die Arbeiten im Werkvertrag klar zu trennen, indem eine Beschreibung und eine Vereinbarung des Entgeldes erfolgt. Wird keine Trennung gemacht, so muss für den gesamten Werkvertrag der höhere MwSt-Satz (von 10%) angewendet werden⁸.

Zubehör einer Erstwohnung

Als Zubehör zu einer Erstwohnung gelten:

- Garagen (C/6),
- Keller (C/2),
- Autoabstellplätze (C/6),

die als solche sowohl die subjektiven als auch die objektiven Voraussetzungen als Zubehör zur Erstwohnung erfüllen.

⁴ Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E-IV 8-480 vom 02.03.1994, Kapitel II

⁵ Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E-IV 8-480 vom 02.03.1994, Kapitel II

⁶ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 187 vom 07.12.2000

⁷ Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 219/E vom 30.10.2000

⁸ Ministerialentscheid Nr. 223 vom 21.09.1996 und Nr. 164 vom 31.10.1998

Der begünstigte MwSt-Satz von 4% gilt für den Bau oder Kauf nur eines einzigen Zubehörs, je Kategorie (z.B. nur max. ein C/6 und ein C/2). Bei mehreren Zubehöranteilen derselben Kategorie müssen die restlichen Einheiten mit dem MwSt-Satz von 10% fakturiert werden.

Bau eines Wohnhauses (mit den Tupini-Merkmalen) für eine Baufirma/Bauträger

Die Begünstigung des reduzierten MwSt-Satzes von 4% kann von Baufirmen und Bauträgern beansprucht werden, welche diese mittels Werkvertrag errichten lassen und welche für den späteren Verkauf bestimmt sind. Weiters muss das zu errichtende Gebäude die sogenannten „Tupini-Merkmale“⁹ erfüllen.

Das Tupini-Gesetz¹⁰ sieht diesbezüglich folgende notwendige Voraussetzungen vor:

- das Gebäude darf nicht als Luxuswohnung einzustufen sein;
- mehr als die Hälfte der oberirdischen Flächen des Gebäudes müssen für Wohnzwecke bestimmt sein;
- es darf nicht mehr als 25% der oberirdischen Flächen für Geschäfts- und Handwerksbetriebe¹¹ verwendet werden (Büro und Räumlichkeiten für andere Verwendungszwecke fallen nicht in die Kategorie der Geschäfts- oder Handwerksbetriebe und müssen somit bei der Errechnung des Limits von 25% nicht berücksichtigt werden).

Kauf von Fertigteilen

Der Kauf von Fertigteilen unterliegt dem reduzierten MwSt-Satz von 4% (10% bei Wiedergewinnungsarbeiten laut Buchstabe c, d oder f), sofern diese für den Bau eines Wohngebäudes mit den Tupini-Merkmalen oder für den Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes verwendet werden. Der Käufer muss dem Lieferanten hierfür eine Erklärung ausstellen, mittels welcher er bestätigt, dass die Fertigteile für den Bau einer begünstigten Immobilie verwendet werden. Der Kauf von Fertigteilen für ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungsarbeiten (Wiedergewinnungsarbeiten laut Buchstabe a oder b) gilt hingegen der ordentliche MwSt-Satz von derzeit 21%.

Der begünstigte MwSt-Satz kann nur beim Verkauf an den Endverbraucher oder an den Installateur der diese Fertigteile einbaut angewendet werden, nicht hingegen gegenüber dem Händler¹². Beim Verkauf von Fertigteilen ist es also wichtig, dass der Käufer eine Erklärung vorlegt, dass diese Güter für den unmittelbaren Bau und nicht für den Handel bestimmt sind und es wäre auch ratsam, dass aus dieser Erklärung ein Verweis auf die Baustelle resultiert, wo die Güter verwendet bzw. eingebaut werden.

Nicht begünstigt sind hingegen die Rohstoffe, Hilfsstoffe und Halbfabrikate, auch wenn sie für den Bau der begünstigten Gebäude oder zur Durchführung von begünstigten Arbeiten benötigt werden.

Laut einer Interpretation vom Finanzministerium¹³ liegt der Unterschied zwischen den Fertigteilen einerseits und den Rohstoffen, Hilfsstoffen und Halbfabrikaten andererseits darin, dass erstere trotz

⁹ Gesetz Nr. 1212 vom 02.12.1967

¹⁰ Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 02.07.1949

¹¹ Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 354135 vom 08.02.1983

¹² Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 269 vom 27.09.2007

¹³ Rundschreiben Nr. 25/364695 vom 03.08.1979 und Nr. 26/381304 vom 13.06.1980

Einbau nicht ihre ursprüngliche Identität verlieren. Daraus ergibt sich, dass als Fertigteile nur jene Bauteile angesehen werden können, die mit dem Gebäude „verbunden“ (eingebaut) werden, ohne dass dabei diese einzelnen Teile ihre Eigenschaften verlieren - diese können somit unter Umstände auch wieder ausgebaut und ein zweites Mal verwendet werden.

Als Fertigteile gelten beispielsweise: Aufzug, Heizanlage, sanitäre Anlage (Duschkabine und Armaturen), Elektroanlage, Gasanlage, Fenster, Türen, Rohre¹⁴, Paneele für Solaranlagen¹⁵, Wärmepumpen¹⁶ u.ä.

Auf jeden Fall nicht begünstigt sind Rohstoffe, Hilfsstoffe und Halbfertigfabrikate wie z. B. Ziegel, Zement, Dachziegel, Bindemittel sowie Materialien zur Verlegung von Wänden (Tapeten und Wandfliesen) und Böden (Fliesen-, Teppich- und Holzböden) sowie grundsätzlich alle Einrichtungsgegenstände.

Übersicht zu den Begünstigungen für den Bau von Wohnungen

| Neubau einer Wohnung oder eines Wohnhauses | Kauf von Fertigteilen | Leistungen mit Werkvertrag oder Subwerkvertrag |
|--|------------------------------|---|
| Bau einer Wohnung mit Voraussetzungen für die Erstwohnung | 4% | 4% |
| Bau einer Wohnung ohne Voraussetzungen für die Erstwohnung | 4% | 10% |
| Bau eines Wohnhauses (ohne Luxusmerkmale), wenn der Auftraggeber eine Baufirma oder Bauträger ist und die Wohnungen für den Verkauf bestimmt sind | 4% | 4% |
| Bau eines Wohnhauses (ohne Luxusmerkmale), wenn der Auftraggeber nicht eine Baufirma oder Bauträger ist oder die Wohnungen nicht für den Verkauf bestimmt sind | 4% | 10% |
| Erweiterung der Erstwohnung (sofern auch nach der Erweiterung keine Luxuswohnung vorliegt und nur beschränkt auf den Teil der Erweiterung – getrennte Rechnungslegung notwendig) | 4% | 4% |
| Fertigstellung der Erstwohnung (es darf vorher noch kein Bauende gemeldet worden sein) | 4% | 4% |
| Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes | 4% | 4% |
| Bau einer Luxuswohnung | 21% | 21% |

¹⁴ Rundschreiben vom Finanzministerium Nr. 14/330342 vom 17.04.1981 Punkt 5

¹⁵ ministerielles Rundschreiben Nr. 324048 vom 17.01.1986, Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 269 vom 27.09.2007

¹⁶ Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 269 vom 27.09.2007

2. MwSt-Sätze für Wiedergewinnungsarbeiten

Für die korrekte Anwendung des MwSt-Satzes hat man bei den Wiedergewinnungsarbeiten grundsätzlich zu unterscheiden zwischen:

- a) **ordentliche Instandhaltungen** (*interventi di manutenzione ordinaria* – Art. 3, Buchstabe a) Gesetz 380/2001): Darunter sind all jene Arbeiten zu verstehen, welche die Reparatur, Erneuerung, Ausbesserung und Austausch von baulichen Teilen von Gebäuden zum Gegenstand haben und die zur Erhaltung oder Vervollständigung der technologischen Ausstattung dienen. Es handelt sich dabei um Instandhaltungen, die durch die normale Nutzung des Gebäudes bedingt sind.
Beispiele: Reparatur der sanitären Anlagen, Austausch von Böden, Türen, Fenster, Ausbesserung der Balkone und der Umzäunung, Austausch von Dachziegeln, Malerarbeiten;
- b) **außerordentliche Instandhaltungen** (*interventi di manutenzione straordinaria* – Art. 3, Buchstabe b) Gesetz 380/2001): Darunter fallen Arbeiten und Änderungen zur Erneuerung und zum Austausch von tragenden Gebäudeteilen sowie Arbeiten zur Schaffung und Vervollständigung der sanitären und technischen Anlagen. Dabei dürfen weder die Kubatur noch die Fläche sowie die Zweckbestimmung der Immobilie verändert werden.
Beispiele: Einbau und Ergänzung von sanitären und anderen technischen Anlagen, Austausch der Fenster und Ersetzung durch solche anderer Art oder mit anderen Merkmalen, Einbau einer Heizung, Einbau eines Aufzuges, Erneuerung der Stiegen, Ersetzung von Trennwänden, Energiesparmaßnahmen: Isolierungen, Solaranlagen, Wärmepumpen, Austausch von elektrischen Warmwasserboilern, Einbau autonomer Heizungen, Müll- oder ähnliche Verbrennungsanlagen, Anpassung der Elektroanlagen an die Sicherheitsbestimmungen;
- c) **Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten** (*interventi di restauro e di risanamento conservativo* – Art. 3, Buchstabe c) Gesetz 380/2001): Hierunter fallen alle Arbeiten, die die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes erhalten bzw. wieder herstellen. Es wird dadurch die Weiterverwendung des Gebäudes gewährleistet, ohne dessen ursprünglichen Verwendungszweck zu ändern. Es geht um die Festigung, Verbesserung und Wiederherstellung der tragenden Elemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benutzung des Gebäudes notwendig sind. Wesentliches Merkmal dieser Arbeiten ist deren objektive Notwendigkeit, um die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes zu erhalten bzw. wieder herzustellen - es bedarf zumeist einer Baukonzession. Die Änderung der Flächen ist möglich, die Kubatur darf allerdings nicht verändert werden (z. B. Durchbruch einer Mauer zwischen zwei Zimmern);
Beispiele: Änderung der einzelnen Wohneinheiten für eine funktionellere Aufteilung, Erneuerung der horizontalen und vertikalen Struktur des Gebäudes, Anpassung der Dachböden unter Einhaltung der bestehenden Kubatur, Schaffung von Fenstern.
- d) **bauliche Umgestaltung** (*interventi di ristrutturazione edilizia* – Art. 3, Buchstabe d) Gesetz 380/2001): Diese Arbeiten sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen ausgerichtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude führen. Durch die bauliche Umgestaltung dürfen sich die Zweckbestimmung und die Fläche des Gebäudes ändern, die Kubatur muss hingegen unverändert bleiben. Diese Arbeiten umfassen auch die Wiederherstellung oder den Austausch

einiger Hauptteile des Gebäudes sowie das Entfernen, das Ändern und den Neueinbau von Elementen und Anlagen. Das Vorliegen einer Baukonzession ist auf jeden Fall erforderlich;

Beispiele: Änderung der Größe und Anordnung der einzelnen Gebäude und Wohneinheiten für eine funktionellere Verteilung, Schaffung der sanitären Anlagen unter Vergrößerung der Flächen aber Beibehaltung der bestehenden Kubatur, Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude.

- e) **städtebauliche Umgestaltung** (*interventi di ristrutturazione urbanistica* – Art. 3, Buchstabe f) Gesetz 380/2001): Bei der städtebaulichen Umgestaltung kann es neben der Änderung der Zweckbestimmung auch zu einer Änderung der bestehenden Kubatur kommen. Es geht dabei nicht um ein einzelnes Gebäude, sondern vielmehr um die Gesamtheit der Gebäude und anderen Baulichkeiten wie z. B. Büros, Bauten von historischer Bedeutung, Straßen u.ä. in einem bestimmten Gebiet. Die Notwendigkeit zur städtebaulichen Umgestaltung muss daher auch nicht das einzelne Gebäude betreffen, sondern das gesamte Gebiet in dem es sich befindet. Auch hier ist das Vorhandensein einer Baukonzession notwendig.



Für die korrekte Anwendung der MwSt ist es wichtig vorerst zu unterscheiden, welcher Maßnahme die Bauarbeiten zuzuordnen sind. Während für die Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (Buchstabe c), für die bauliche Umgestaltung (Buchstabe d) und für die städtebauliche Umgestaltung (Buchstabe f) die **reduzierte MwSt von 10%** auf **alle Gebäude** anwendbar ist, kann **bei der ordentlichen (a) und bei der außerordentlichen (b) Instandhaltung der reduzierte MwSt-Satz von 10% nur für Gebäude, die vorwiegend privaten Wohnzwecken dienen**, angewendet werden.

ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten (Buchstabe a und b)

Wie bereits erwähnt gilt der reduzierte MwSt-Satz von 10% für die ordentlichen (Buchstabe a) und außerordentlichen (Buchstabe b) Instandhaltungsarbeiten nur für Gebäude, die vorwiegend privaten Wohnzwecken dienen. Unter **vorwiegend** versteht der Gesetzgeber dabei, dass **mehr als 50% der oberirdischen Fläche für Wohnzwecke benutzt werden** (es gibt hier keinen direkten Verweis auf die Tupini Merkmale, welche zusätzlich noch vorsehen, dass nicht mehr als 25% der oberirdischen Flächen für Geschäfte zweckbestimmt sind). Falls an Gemeinschaftsanteilen von Gebäuden mit vorwiegender Nutzung für Wohnzwecke Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden, so kann auch hierfür der reduzierte MwSt-Satz von 10% angewandt werden (auch für jene Tausendstelanteile, welche nicht für Wohnzwecke genutzt werden – es ist also keine Aufteilung erforderlich). Weiters begünstigt sind die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten an Zubehöreinheiten zu den Wohnungen (z. B. Garage oder Keller) sowie die gesetzlich vorgesehenen periodischen Instandhaltungen¹⁷ für Aufzüge und Heizungen, für welche eine fix festgelegte Jahresgebühr entrichtet wird.

Falls im Zuge der Instandhaltungsarbeiten die Lieferung von Gütern notwendig ist, unterliegen auch diese dem reduzierten MwSt-Satz von 10%. **Ausnahme** bilden lediglich die sogenannten

¹⁷ ministerielles Rundschreiben Nr. 71/E vom 07.04.2000, Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 15 vom 04.03.2013

„**bedeutenden Güter**“ (beni significativi – Ministerialdekret 29.12.1999), welche ausdrücklich vom Gesetzgeber festgelegt wurden:

- Personen- und Lastenaufzüge;
- Türen, Fenster und deren Rahmen;
- Heizkessel;
- Klima- und Umluftanlagen;
- Sanitäranlagen und Armaturen;
- Sicherheitsanlagen.

Bei der Lieferung und Montage von solchen Gütern muss man darauf achten, wie viel der Wert dieser Güter gemessen am Gesamtbetrag ausmacht; **falls der Wert dieser Güter mehr als 50% des Gesamtbetrages ausmacht**, so muss eine Unterteilung gemacht werden – es darf nur im Rahmen der erbrachten Leistung mit 10 % abgerechnet werden.

Beispiel: Einbau eines Heizkessels

1. Der Heizkessel kostet € 5.000 und für den Einbau wird ein Betrag von € 3.000 vorgesehen. Somit ergibt sich eine MwSt-Grundlage von insgesamt € 8.000, welche wie folgt zu fakturieren ist:

=> € 6.000 ($€ 3.000 \times 2$) werden mit 10% MwSt fakturiert; der die Leistung übersteigende Teil der bedeutenden Güter ($€ 5.000 - € 3.000 = € 2.000$) wird mit 21% MwSt verrechnet.

2. Der Heizkessel kostet € 2.000 und für den Einbau wird ein Betrag von € 3.000 vorgesehen. Somit ergibt sich eine MwSt-Grundlage von insgesamt € 5.000, welche wie folgt zu fakturieren ist:

=> nachdem der Wert für den Heizkessel (bedeutendes Gut) unter jenem des Einbaus liegt, kann die gesamte Rechnung mit 10% fakturiert werden.

Die Leistungen von Freiberuflern (Ingenieur, Architekt, Geometer etc) unterliegen auf keinem Fall der reduzierten MwSt, diesen müssen immer (auch im Zusammenhang mit Instandhaltungsarbeiten) mit dem ordentlichen MwSt-Satz von 21% abgerechnet werden. Weiters nicht der reduzierten MwSt unterliegt beispielsweise der Reinigungsdienst in einem Condominium. Die Begünstigungen gelten grundsätzlich nur für Bauleistungen und sind auf **keinen Fall für Einrichtungsgegenstände anwendbar**. Weiters sind für die Erweiterungsarbeiten (mit Ausnahme für die Erstwohnung) grundsätzlich keine Begünstigung vorgesehen. Sollten Erweiterungs- und Wiedergewinnungsarbeiten gleichzeitig durchgeführt werden, so ist der begünstigte MwSt-Satz nur dann anwendbar, wenn für beide Arbeiten getrennte Werkverträge abgeschlossen wurden bzw. die beiden Arbeiten zwar in einem Werkvertrag zusammengefasst sind, allerdings getrennt voneinander angeführt werden und für diese jeweils ein getrennter Preis festgelegt wird. Die reduzierte MwSt ist auch in diesem Fall nur auf die Wiedergewinnungsarbeiten anwendbar.

Der reduzierte Mehrwertsteuersatz von 10% gilt ausnahmsweise für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung nur im letzten Glied der Leistungskette, d.h. im Falle eines Subwerkvertrages muss die ausführende Firma die Leistungen an den Hauptauftraggeber mit dem ordentlichen Mehrwertsatz von 21% abrechnen bzw. bei Reverse Charge muss die Rechnung mit 21% MwSt integriert werden. Der Hauptauftraggeber muss hingegen die gesamten Leistungen an den Endkunden mit 10% MwSt weiterverrechnen.

Übersicht zu den Wiedergewinnungsarbeiten

| Gebäude, welche <u>vorwiegend</u> für Wohnzwecke genutzt werden | | MwSt-Satz |
|---|---|---------------|
| ordentliche und außerordentliche Instandhaltungs- arbeiten (Buchstabe a und b ¹⁸) | Arbeiten, welche mittels Werkvertrag vergeben werden | 10% |
| | Arbeiten, welche mittels Subwerkvertrag vergeben werden | 21% |
| | freiberufliche Leistungen | 21% |
| | Verkauf von Fertigteilen | 21% |
| | Verkauf von „bedeutenden Gütern“ (mit Montage) | 10%* bzw. 21% |
| | Verkauf von „bedeutenden Gütern“ (ohne Montage) | 21% |
| | Verkauf von anderen Gütern und Materialien (mit Montage) | 10% |
| | Verkauf von anderen Gütern und Materialien (ohne Montage) | 21% |
| Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, bauliche Umgestaltungen und städtebauliche Umgestaltungen (Buchstabe c, d und f ¹⁹) | Arbeiten, welche mittels Werkvertrag vergeben werden | 10% |
| | Arbeiten, welche mittels Subwerkvertrag vergeben werden | 10% |
| | freiberufliche Leistungen | 21% |
| | Verkauf von Fertigteilen | 10% |
| | Verkauf von anderen Gütern und Materialien (mit Montage) | 10% |
| | Verkauf von anderen Gütern und Materialien (ohne Montage) | 21% |

* der reduzierte MwSt-Satz kann für die bedeutenden Güter nur maximal im Rahmen der erbrachten Arbeitsleistung angewendet werden, ein eventuell übersteigender Teil ist mit 21 % MwSt zu fakturieren.

| andere Gebäude | | MwSt-Satz |
|---|---|--|
| ordentliche und außerordentliche Instandhaltungs- arbeiten (Buchstabe a und b ²⁰) | Arbeiten, welche mittels Werkvertrag vergeben werden | 21% |
| | Arbeiten, welche mittels Subwerkvertrag vergeben werden | 21% |
| | freiberufliche Leistungen | 21% |
| | Verkauf von Fertigteilen | 21% |
| | Verkauf von anderen Gütern und Materialien (mit Montage) | 21% |
| | Verkauf von anderen Gütern und Materialien (ohne Montage) | 21% |
| | Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, bauliche Umgestaltungen und städtebauliche Umgestaltungen (Buchstabe c, d und f ²¹) | Arbeiten, welche mittels Werkvertrag vergeben werden |
| Arbeiten, welche mittels Subwerkvertrag vergeben werden | | 10% |
| freiberufliche Leistungen | | 21% |
| Verkauf von Fertigteilen | | 10% |
| Verkauf von anderen Gütern und Materialien (mit Montage) | | 10% |
| Verkauf von anderen Gütern und Materialien (ohne Montage) | | 21% |

Mit freundlichen Grüßen
 Büro Hartmann Aichner

¹⁸ Art. 3 Gesetz 380/2001

¹⁹ Art. 3 Gesetz 380/2001

²⁰ Art. 3 Gesetz 380/2001

²¹ Art. 3 Gesetz 380/2001