



Rundschreiben Nr. 18/2009 – Immobilienhandel: MwSt.-Berichtigung

ausgearbeitet von: Hartmann Aichner

Bruneck, den 13. Oktober 2009

MwSt. – BERICHTIGUNG BEI ZU BENENNENDER PERSON

(Art. 26 des MwSt.-Gesetzes; Ministerialentscheid 212/E vom 11.08.2009)

Mit Ministerialentscheid 212/E vom 11.08.2009 wurde kürzlich der im Immobilienhandel häufig vorkommende Sachverhalt betreffend eine als kaufende Partei zu nennende Person erneut aufgegriffen, wobei auch das Angeld zur Bestätigung (caparra confirmatoria) näher behandelt wird.

Im genannten Rundschreiben ist folgendes klar gestellt worden:

ANGELD ZUR BESTÄTIGUNG (CAPARRA CONFIRMATORIA) IM KAUFVORVERTRAG

Wird das Angeld zur Bestätigung gleichzeitig auch zur Zahlung des Kaufpreises verwendet (was in der Regel der Fall ist), unterliegt das Angeld der MwSt. und der Kaufvorvertrag ist mit der fixen Registergebühr zu registrieren.

Im Falle, dass das Angeld zur Bestätigung nicht zur Zahlung des Kaufpreises verwendet und beim Vertragsabschluss sowie nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises wieder zurückgezahlt wird (in der Regel nicht der Fall), ist das Angeld von der MwSt. ausgenommen und der Kaufvorvertrag unterliegt der progressiven Registergebühr von 0,50 %.

⇒ **Schlussfolgerung/Empfehlung:** für das Angeld zur Bestätigung, das gleichzeitig auch zur Zahlung des Kaufpreises verwendet wird, ist eine Akontorechnung mit MwSt. auszustellen und bei der Registrierung kann die Anwendung der fixen Registergebühr verlangt werden.

VERTRAGSKLAUSEL FÜR ZU BENENNENDEN PERSON ALS KAUFENDE PARTEI

Beim Abschluss von Immobilienkaufverträgen mit der Anwendung der Klausel der zu ernennenden Person ist besondere Vorsicht geboten. Grundsätzlich sieht das MwSt-Gesetz vor, dass für Verträge mit der Klausel der zu ernennenden Person die Berichtigung bzw. Gutschrift der Rechnung ohne Berücksichtigung der Jahresfrist gegenüber dem ersten Vertragspartner möglich ist. Allerdings gilt diese zeitlich unbeschränkte Berichtigung (Gutschrift) nur dann, wenn die sehr strengen Bestimmungen der zu ernennenden Person gemäß den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Art. 1401 u ff. ZGB) eingehalten werden. Das ZGB sieht nämlich vor, dass die Benennung der dritten Person **innerhalb von drei Tagen** zu erfolgen hat, **soweit im Kaufvorvertrag keine andere Frist**



vereinbart worden ist. Die dritte ernannte Person tritt rückwirkend in die Rechte und Pflichten der kaufenden Partei ein und der Gesetzgeber lässt die Ausstellung einer Gutschrift an den ursprünglichen Käufer auch nach dem Ablauf eines Jahres zu. – Allerdings muss gleichzeitig eine neue Rechnung an den eintretenden Käufer ausgestellt werden.

⇒ **Schlussfolgerung/Empfehlung:** in den Kaufverträgen für Immobilien mit der obengenannten Klausel soll grundsätzlich **ein genaues Datum definiert werden**, innerhalb welchem die **Namhaftmachung erfolgt**.

Beispiel für Vertragsklausel:

Die kaufende Partei verspricht zu kaufen und zu übernehmen für sich selbst oder für eine von ihr namhaft zu machende Person oder Gesellschaft. *„Die Namhaftmachung dieser dritten Person oder Gesellschaft hat bis zum 30. Juni 2010 zu erfolgen“ oder „die Namhaftmachung dieser dritten Person oder Gesellschaft hat bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages zu erfolgen, der bis zum 30. Juni 2010 abzuschließen ist“ oder „ ... der innerhalb 150 Tagen abzuschließen ist.“ Wenn die Namhaftmachung nicht innerhalb des vorgenannten Termins erfolgt, wird der Kaufvertrag zwischen den heutigen Vertragspartnern abgeschlossen.*

Nur auf diese Art und Weise bleibt die Möglichkeit garantiert, eine Gutschrift zur Berichtigung der MwSt. auch nach Ablauf der Jahresfrist auszustellen.

Eine einvernehmliche Auflösung des Kaufvorvertrages nach dem Ablauf eines Jahres ist zwar möglich, doch geht in diesem Fall die ursprünglich gezahlte MwSt. verloren, da die Gutschrift zur Berichtigung der MwSt. nach Ablauf eines Jahres ab dem Datum der ausgestellten Akontorechnung nicht mehr möglich ist.

Für eventuelle Klärungen stehen wir gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Büro Aichner Hartmann