

wts newsletter

WTS Klient.
Die Brücke.

11.2015



highlights

5 % Umsatzsteuer auf den Verkauf von neuen Wohnimmobilien – Am 14. Dezember hat der Wirtschaftsminister den Gesetzesvorschlag Nr. T/8196 über die Änderung einzelner Gesetze im Zusammenhang mit dem Wirtschaftswachstum vorgelegt. Der Vorschlag wurde bereits am 15. Dezember vom Parlament verabschiedet. Laut der offiziellen Begründung ist es im Interesse des Wachstums der Volkswirtschaft notwendig, den Bau neuer Wohnungen zu fördern. Die Schaffung von Wohnraum ist eine besonders wichtige sozial- und wirtschaftspolitische Aufgabe. Um diese zu unterstützen, enthalten die Änderungen die Senkung der Umsatzsteuersätze für neue Wohnungen und vereinfachte Regelungen für das Bauwesen.

5 % Umsatzsteuer auf den Verkauf von neuen Wohnimmobilien

Am 14. Dezember hat der Wirtschaftsminister den Gesetzesvorschlag Nr. T/8196 über die Änderung einzelner Gesetze im Zusammenhang mit dem Wirtschaftswachstum vorgelegt. Der Vorschlag wurde bereits am 15. Dezember vom Parlament verabschiedet. Laut der offiziellen Begründung ist es im Interesse des Wachstums der Volkswirtschaft notwendig, den Bau neuer Wohnungen zu fördern. Die Schaffung von Wohnraum ist eine besonders wichtige sozial- und wirtschaftspolitische Aufgabe. Um diese zu unterstützen, enthalten die Änderungen die Senkung der Umsatzsteuersätze für neue Wohnungen und vereinfachte Regelungen für das Bauwesen.

Welche Auswirkung ist infolge der Umsatzsteuersenkung zu erwarten?

Das offenkundige Ziel der neuen Bestimmungen ist es, einerseits durch die Herabsetzung des Umsatzsteuersatzes über die Belebung des Wohnungsmarkts zur Ankurbelung des Wirtschaftswachstums und zur Erhöhung der Beschäftigung beizutragen, andererseits die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zu erweitern. Mit der Senkung der Wohnungspreise kann wesentlich zu einem Aufschwung des Wohnungsmarkts und dem Bau neuer Wohnungen beigetragen werden. Das damit verbundene Mittel des Staats ist die Steuer, im vorliegenden Fall die Senkung der Umsatzsteuer, die heute die neu errichteten Wohnungen mit einem Satz von 27 % belastet.

In welchen Fällen darf der begünstigte Satz angewendet werden?

Der begünstigte Steuersatz von 5 % könnte beim Verkauf von neuen Wohnimmobilien, die sozialpolitischen Zwecken dienen, ab dem 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2019 angewendet werden, danach wird die Bestimmung außer Kraft treten. Im Sinne der Richtlinie des Rats Nr. 2006/112/EG können die Mitgliedsstaaten einen begünstigten Steuersatz für die im Rahmen der Sozialpolitik bereitgestellten Wohnungen und Wohnungserrichtungen anwenden. Die Änderung definierte die Wohnungen zu sozialpolitischen Zwecken im Fall der Wohnimmobilien mit mehreren Wohnungen als jene Wohnungen, deren zu nutzende Grundfläche insgesamt nicht 150 Quadratmeter überschreitet, und im Fall von Einfamilienhäusern als Wohnungen, deren zu nutzende Grundfläche insgesamt nicht 300 Quadratmeter überschreitet. Mehr Auflagen enthalten die Regelungen nicht, z.B. muss nicht auf spezielle Bestimmungen geachtet werden, sowie es bei der Inanspruchnahme von Begünstigungen für Familien im Rahmen der Wohnraumschaffung der Fall ist. Es muss auch nicht beachtet werden, ob die Grundfläche und die Anzahl der in die Wohnung einziehenden Personen im Verhältnis zueinander stehen; außerdem muss der Käufer keine Erklärung darüber abgeben, ob sich in seinem Eigentum bereits Immobilien befinden.

Da im Sinne der Umsatzsteuervorschriften die Umsatzsteuerzahlungspflicht nach der Grundregel die neue Immobilie belastet, bezieht sich der begünstigte Steuersatz auf den Verkauf von neuen Immobilien, die den sozialpolitischen Zielen entsprechen. Im Sinne der Umsatzsteuervorschriften gelten jene Immobilien als neu, die noch nicht in Nutzung genommen wurden, oder bei denen die Übernahme in die Nutzung bereits erfolgt ist, zwischen der Übernahme in die Nutzung und dem Verkauf aber noch nicht zwei Jahre verstrichen sind.

Worauf ist zu achten?

Der begünstigte Steuersatz von 5 % für den Verkauf von neuen Wohnimmobilien zu sozialpolitischen Zwecken muss im Falle der am 1. Januar 2016 oder danach erfolgten Geschäfte angewendet werden. Bei der Anwendung der Vorschriften ist darauf zu achten, dass der im Umsatzsteuergesetz definierte Leistungszeitpunkt des Verkaufs zu berücksichtigen ist, der ganz genau im Verkaufsvertrag festgelegt wird. Die Regelung sieht im Moment keine Bestimmungen für Fälle vor, in denen natürliche Personen auf einem in ihrem Eigentum stehenden Baugrund eine Bauinvestition vornehmen, aber auch an dieser Front sind Änderungen zu erwarten (nach den Plänen wäre bis zum Wert von 5 Millionen Forint eine Umsatzsteuerrückforderung möglich).

Die Aussagen im Newsletter entsprechen zum Zeitpunkt des Erscheinens den rechtlichen Vorschriften.
Die Verfasser sind bemüht, Ihnen lesenswerte und gleichzeitig fachkundige Informationen zu präsentieren.
Aufgrund der allgemeinen Natur dieser Informationen und im Hinblick auf mögliche Änderungen in der Gesetzeslage empfehlen wir Ihnen, uns im Interesse der individuellen Interpretation der Ausführungen zu kontaktieren.

Dienstleistungen der WTS Klient Gruppe:

- » Steuerberatung
- » Consulting
- » Rechtsberatung
- » Buchhaltung
- » Lohnverrechnung

WTS Klient Gruppe • Tamás Gyányi, Partner
1143 Budapest • Stefánia út 101-103. • Ungarn
Telefon: +36 1 887 3700 • Fax: +36 1 887 3799
tamas.gyanyi@klient.hu • www.klient.hu

wts