



KundenINFO 4

Umsatzsteuer USt in der WEG

In der Regel ist die WEG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Doch kann die Gemeinschaft zur Umsatzsteuer optieren. Durch diese mögliche Option besteht dann für alle Miteigentümer eine entsprechende Bindung an das ausgeübte Optionsrecht.

Somit wird bei Option zur Umsatzsteuer die gesamte Gemeinschaft umsatzsteuerpflichtig. Dieser Beschluss kann durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss erfolgen. Bei der Ausübung der Option entstehen weitreichende steuerliche Verpflichtungen wie:

- Die Abgabe der monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldung und Erklärung
- Führung gesonderter Aufzeichnungen nach § 22 UStG

Beim gesonderten Ausweis auf Umsatzsteuer im Sinne von § 14 III in der Einzelabrechnung hat dies zur Folge, dass die entsprechend ausgewiesenen Umsatzsteuerbeträge auch an das FA abzuführen sind und die Gemeinschaft als Ganzes dafür haftet.

Entschieden wurde die steuerliche Problematik durch das BayObLG mit Beschluss vom 13.06.2006. Hier wurde darauf verwiesen, dass der Ausweis nur möglich ist, wenn die Gemeinschaft zuvor durch mehrheitlichen unangefochtenen Beschluss auf den Ausweis der USt optiert. Nur wenn die WEG insgesamt w.o. geschildert zur Umsatzsteuer optiert, besteht die Verpflichtung zum Ausweis der Mehrwertsteuer.

Sonderregelung

Wenn zu Gunsten eines einzelnen Eigentümers der Ausweis der Steuer durchgeführt wird, kann dies nur erfolgen, wenn sich der anspruchstellende Miteigentümer verpflichtet, die den übrigen Wohnungseigentümern entstehenden Nachteile auszugleichen.

Die Strobel Immobilienverwaltung hat dazu einen entsprechenden Beschluss vorbereitet, der in der Regel anlässlich der konstituierenden Sitzung der WEG vorgetragen und beschlossen wird. (Der Beschlussvorschlag kann uebermail@strobels-immo.de angefordert werden).

Sondervergütung

Die zusätzlichen Umtriebe der Verwaltung generieren ein zusätzliches Honorar entsprechend der Regelung im Verwaltervertrag. Ist keine spezielle Regelung getroffen, gilt der übliche Stundensatz, der dem Antragsteller gesondert in Rechnung gestellt wird.