

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***19*** über die Beschwerde vom 10. Juli 2025 gegen den Bescheid des ***FA*** vom 3. Juli 2025 betreffend Umsatzsteuer 2024 zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem beigeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

1. Die Beschwerdeführerin (Bf) eine Wohnungseigentumsgemeinschaft übermittelte der Abgabenbehörde am 27.05.2025 die Umsatzsteuererklärung für das Jahr 2024. In dieser wurden die steuerpflichtigen Umsätze (Kennzahl 000) mit € 21.710,99 bekanntgegeben und € 6.907,64 den 20 %- igen und € 14.803,35 den 10 %- igen Umsätzen (Kennzahlen 022 und 029) zugeordnet. An Vorsteuern wurde ein Betrag von € 1.520,05 geltend gemacht. Die Umsatzsteuerzahllast wurde mit € 4.381,93 ausgewiesen.

2. Mit Ausfertigungsdatum 03.07.2025 wurde ein mit der angeführten Umsatzsteuererklärung übereinstimmender Umsatzsteuerbescheid 2024 erlassen.

3. Gegen den genannten Bescheid wurde mit Eingabe vom 10.07.2026 fristgerecht Beschwerde erhoben und ausgeführt, aufgrund einer Versicherungsvergütung (Gebäudeversicherung) sei im Jahr 2024 ein positives Aufwands-Umsatzsteuer-Ergebnis erzielt worden. Die Zahlung des dazugehörigen Aufwandes werde 2025 versteuert. Die korrekte Umsatzsteuererklärung 2024

und weitere Beilagen würden übermittelt. In der (korrigierten) Umsatzsteuererklärung wurden die Kennzahlen 000, 022 und 029 jeweils mit € 0,00 bekannt gegeben. An Vorsteuern (Kennzahl 060) wurde ein Betrag von € 1.520,05 und an sonstigen Berichtigungen (Kennzahl 090) ein Betrag von - € 2.861,85 ausgewiesen (Gesamtgutschrift € 4.381,91).

4. In der abweisenden Beschwerdeentscheidung vom 28.07.2025 wurde ausgeführt, eine Abänderung des Bescheides sei nicht möglich, da es sich bei der Vergütung der Gebäudeversicherung um einen nicht steuerbaren Umsatz handle, weshalb keine Änderung der Besteuerungsgrundlagen erfolgen könne.

5. Im rechtzeitig gestellten Vorlageantrag vom 13.08.2025 wurde noch vorgebracht, die Vergütung der Gebäudeversicherung sei in die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft geleistet worden. Die Dotierung der Rücklage sei ohne Umsatzsteuer erfolgt, weshalb bei Verwendung der Rücklagen Aufwendungen zu versteuern seien (Aufwandsumsatzsteuer). Die Versicherungsentschädigung vermindere die Bemessungsgrundlage für die Aufwands-Umsatzsteuer (laut beiliegender Steuerinfo). Daher sei diese bei Berechnung der Bemessungsgrundlage der 10 % -igen und 20 % -igen Umsätze (je nach Objektnutzung in der Eigentümergemeinschaft) zu berücksichtigen. Die Zahlung der Entschädigung sei am ***5*** erfolgt. Die dazugehörigen Aufwendungen würden im Jahr 2025 versteuert, da der Zahlungsfluss für diese Aufwendungen erst in diesem Jahr erfolgt sei. Dies bedeute, dass im Jahr 2025 für den Aufwand Umsatzsteuer berechnet und an das Finanzamt abgeliefert werde. Für das Jahr 2024 errechne sich hingegen eine positive Aufwandsumsatzsteuer. Die Umsatzsteuerbemessungsgrundlage für 2024 Beträge - € 21.710,99 (USt - € 2.861,85), davon Aufwand USt 10 % - 955,54 (USt - 99,55) und 20 % Grundlage - 9.228,69 (USt - € 2.164,49).

6. Im Vorlagebericht vom 05.09.2025 wurde von der Abgabenbehörde ergänzend ausgeführt, dass die verfahrensgegenständliche Entschädigung der Gebäudeversicherung als echter Schadenersatz anzusehen sei. Die Berücksichtigung beim entsprechend anfallenden Aufwand habe als Minderung der Bemessungsgrundlage im Sinne des § 16 UStG zu erfolgen.

II. Sachverhalt:

1. Die Bf ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Das ***9*** wird zu ***10***-tel Anteilen zu Wohn- und zu ***11***-tel Anteilen zu Geschäftszwecken genutzt (Verhältnis 70,10 % zu 29,89 %).

2. Die Bf hat am ***12*** eine Erklärung gemäß § 6 Abs. 3 UStG 1994 (Verzicht auf die Steuerbefreiung für Kleinunternehmer) abgegeben. Die Bf besteuert ihre Umsätze nach vereinnahmten Entgelten (Ist-Besteuerung).

3. In der Nacht vom ***13*** zum ***14*** wurde ein Teil des Daches der Liegenschaft ***15*** durch einen Sturm abgedeckt und in weiterer Folge Erstmaßnahmen zur Beseitigung der Sturmschäden getroffen.

4. Im Jahr 2024 wurden Dachsanierungsarbeiten von der ***20*** ***1*** durchgeführt. Am ***3*** wurde durch die genannte Firma die 1. Teilrechnung (***2***) mit dem Betreff „***4***, Reparatur nach Sturmschaden gesamtes Dach“ in Höhe von netto € 35.000,00 gelegt. Am ***5*** leistete die Gebäudeversicherung (***16***) eine Zahlung (Versicherungsvergütung) in Höhe des Nettobetrages von € 35.000,00.

5. Die Bezahlung der Rechnung vom ***3*** durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft und die Abrechnung der Reparaturarbeiten der ***20*** ***1*** mit den einzelnen Wohnungseigentümern erfolgte (erst) im Jahr 2025.

6. Die angeführte Versicherungsentschädigung wurde im Jahr 2024 in die Reparaturrücklage gebucht. Die Abrechnung der Instandhaltungsrücklage (Abrechnungsperiode 01.01.2024-31.12.2024) wurde wie folgt vorgenommen:

6.1. Unter Punkt I. Zugang Rücklage wurde ein Gesamtbetrag von € 12.077,72 ausgewiesen, der sich aus den Habenzinsen (€ 777,72) und den laufenden Zuführungen zur Reparaturrücklage von insgesamt € 11.300,00 [€ 825,00 (Jänner bis April) und € 1.000,00 (Mai bis Dezember)] zusammensetzt.

6.2. Unter Punkt II. Abgang der Rücklage wurde der Aufwand von - € 4.126,38 (***18***, ***17***) mit der Versicherungsvergütung von € 35.000,00 (***6***, ***7***, ***8***) verrechnet. Aus der Saldierung der angeführten Beträge resultiert ein (positiver) Betrag von € 30.873,62, der mit einem negativen Betrag von € 194,43 (Bankspesen) verrechnet wurde. Der daraus resultierende positive Betrag von € 30.679,19 hat die Instandhaltungsrücklage des Jahres 2024 erhöht (Sonstige Ausgaben). Gleiches gilt für eine positive Aufwandsumsatzsteuer 10 % von € 3.087,36, die sich aus den Positionen Umsatzsteuer vom Aufwand in Höhe € 2.164,50 und € 922,86 zusammensetzt.

6.3. Als Zugang Investitionsrücklage 2024 wurde im Jahr 2024 ein Gesamtbetrag von € 45.844,27 ausgewiesen [Zugang Rücklage € 12.077,72, (Habenzinsen, laufende Zuführung zur Instandhaltungsrücklage), Abgang Rücklage 30.679,19 (Versicherungsverrechnung) und € 3.087,36 (Aufwandsumsatzsteuer 10%)].

7. Die Bezahlung des Handwerkers für Notmaßnahmen am Dach (netto € 4.126,38) und die Versicherungsentschädigung wurden im Streitjahr auf das Konto 720000 (Versicherungsschaden) gebucht. Das EDV-Programm hat sodann (automatisch) vom Aufwand (€ 4.126,38) und vom Ertrag (€ 35.000,00) Umsatzsteuer ermittelt. Der saldierte Betrag von € 30.872,99 wurde im Verhältnis 70,10 % zu 29,89 % in einen Betrag von € 21.644,93 und €

9.228,69 aufgeteilt. Sodann wurde eine positive Aufwandsumsatzsteuer von € 2.164,50 (Umsatzsteuer 10 %) und € 1.845,74 (Umsatzsteuer 20 %) ermittelt. Die Hälfte der positiven 20%-igen Aufwandsumsatzsteuer von € 1.845,74, sohin ein Betrag von € 922,86, wurde über die Rücklage verrechnet. Der (weitere) Betrag von € 922,86 scheint hingegen als positiver Betrag in der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2024 (Abrechnungsperiode 01.01.2024-31.12.2024) auf.

Der Sachverhalt ist unbestritten.

III. Rechtslage und Erwägungen:

1. § 17 Abs. 2 UStG 1994 sieht die Istbesteuerung (auch) für jene Unternehmen vor, deren Gesamtumsätze aus Tätigkeiten, die nicht unter die §§ 21 oder 23 EStG fallen, in einem der beiden vorangegangenen Kalenderjahre nicht mehr als € 110.000 betragen haben. Nach § 19 Abs 2 Z 1 lit b UStG 1994 entsteht die Steuerschuld in den Fällen der Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten (§ 17) mit Ablauf des Kalendermonates, in dem die Entgelte vereinnahmt worden sind (Istbesteuerung).

Bei der Istbesteuerung nach § 17 Abs. 2 entsteht die Steuerschuld im Monat der Bezahlung. Leistungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft sind nach Maßgabe der Vereinnahmung der von der Wohnungseigentumsgemeinschaft den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Beträge zu versteuern (Melhardt/Tumpel (Hrsg), UStG³, § 17, Rz 90 ff).

2. § 16 Abs. 1 UStG 1994 in der für das Beschwerdejahr geltenden Fassung lautet:

Hat sich die Bemessungsgrundlage für einen steuerpflichtigen Umsatz im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 und 2 geändert, so haben

1. der Unternehmer, der diesen Umsatz ausgeführt hat, den dafür geschuldeten Steuerbetrag, und

2. der Unternehmer, an den dieser Umsatz ausgeführt worden ist, den dafür in Anspruch genommenen Vorsteuerabzug entsprechend zu berichtigen. Die Berichtigungen sind für den Veranlagungszeitraum vorzunehmen, in dem die Änderung des Entgeltes eingetreten ist.“

Der Tatbestand des § 16 Abs. 1 UStG 1994 ist erfüllt, wenn sich die Gegenleistung, die der Abnehmer oder ein Dritter für die Leistung an den Abnehmer aufzuwenden hat, nachträglich verändert. Eine Änderung der Bemessungsgrundlage liegt nur vor, wenn es nachträglich zu einer Abweichung des ursprünglich vereinbarten Entgelts kommt oder wenn ein bereits vereinnahmtes Entgelt nachträglich erstattet oder erhöht wird. Voraussetzung ist das Bestehen eines Zusammenhangs zwischen Leistung und Entgelt (Entgeltlichkeitszusammenhang). Zuwendungen, die ohne Zusammenhang mit einem Leistungsaustausch gewährt werden, stellen kein Leistungsentgelt dar. Dazu zählen z.B. Schenkungen, Spenden, echte Subventionen

und Schadenersatzleistungen (Ruppe/Achatz, UStG⁶, § 16 Tz 18 ff, Kanduth-Kristen in Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig (Hrsg), UStG, 3. Auflage, § 16 Tz 4, § 4 Tz 9).

3. Nach herrschender Lehre und ständiger Rechtsprechung

kommt Wohnungseigentumsgemeinschaften Unternehmereigenschaft zu, weil sie einerseits im eigenen Namen nach außen auftreten, Leistungen in Auftrag geben und bezahlen und andererseits dadurch nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen tätig werden, dass sie von den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten erheben (VwGH vom 4.2.2009, 2007/15/0116, 13.5.2003, 99/15/0238, Bürgler in Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig (Hrsg), UStG, 3. Auflage, § 10 Rz 121).

3.1. Gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit. d UStG 1994 ermäßigt sich die Steuer auf 10% für die Leistungen von Personenvereinigungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die Wohnzwecken dienen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme.

3.2. Beiträge der Wohnungseigentümer zum Reparaturfonds (Instandhaltungsfonds) stellen kein Entgelt für eine Leistung der Wohnungseigentumsgemeinschaft dar. Erst wenn die Reparaturen durchgeführt werden, tritt Steuerpflicht ein und ist die Umsatzsteuer an die Wohnungseigentümer weiter zu verrechnen (Ruppe/Achatz, UStG⁶, § 10, Tz 64ff).

Beiträge zum Reparaturfonds werden von den jeweiligen Eigentümer nach Maßgabe des § 31 WEG 2002 geleistet. Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 WEG sind nicht steuerbar im Sinne des UStG; ertragsteuerlich auch nicht Aufwand (Woschnagg in Stingl/Nidetzky, Handbuch Immobilien & Steuern, Kap. 8).

4. Das UStG 1994 kennt den Begriff „Schadenersatz“ nicht, er stammt aus dem bürgerlichen Recht. Umsatzsteuerlich ist zu prüfen, ob ein Leistungsaustausch oder echter, nicht steuerbarer Schadenersatz vorliegt (VwGH 27.04.1972, 1698/71). Echter Schadenersatz wird auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung, für einen Schaden eintreten zu müssen, geleistet. Er ist nicht Entgelt für eine Lieferung oder sonstige Leistung.

Versicherungsvergütungen aus einer Gebäudeversicherung stellen einen echten, nicht steuerbaren Schadenersatz dar. Diese Rechtsansicht wird grundsätzlich auch von der Bf geteilt. Sie vermeint lediglich, dass aus der umsatzsteuerfreien Dotierung der Instandhaltungsrücklage und einer Steuerinfo von Stingl/Top-Audit eine Minderung der Bemessungsgrundlage der Aufwands-Umsatzsteuer im Sinne der unter Punkt II. dargestellten positiven Aufwandsumsatzsteuer vorliege, weshalb diese Beträge in der Umsatzsteuererklärung als Berichtigungen geltend zu machen seien. Dieser Meinung schließt sich das Bundesfinanzgericht nicht an. Versicherungsvergütungen sind mit Aufwendungen gegenzuverrechnen; dadurch wird der Aufwand und somit die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuerabfuhr der Wohnungseigentumsgemeinschaft bei Weiterverrechnung an die einzelnen

Wohnungseigentümer gemindert. Nichts anderes ist der von der Bf zitierten Steuerinfo von Stingl/Top Audit (Schadenersatz nicht steuerbar, mindert Aufwand) zu entnehmen. Eine Minderung der Bemessungsgrundlage im Sinne einer Geltendmachung einer positiven Aufwandsumsatzsteuer bei Vereinnahmung von Versicherungsentschädigungen ist weder der zitierten Literaturstelle noch dem Gesetz zu entnehmen. Eine derartige Vorgangsweise kann (auch) nicht mit der Zuführung der Versicherungsvergütung zur Instandhaltungsrücklage und einer damit einhergehenden Erhöhung des Rücklagenstandes begründet werden. Auch die im Verfahrensverlauf zitierte Kommentarstelle (Haussman/Vonkilch, WEG, 5. Auflage, Rz 34) vermag die Rechtsansicht der Bf nicht zu stützen. Die darin zitierte Rechtsprechung des OGH ist zu den Anforderungen einer Abrechnung im Wohnungseigentum bezüglich des Ausweises von Ausgaben und Zahlungsrückständen ergangen. Der diesbezügliche Kommentar enthält keine Ausführungen zur Umsatzsteuer. Allein die Vereinnahmung der Versicherungsvergütung im Jahr 2024 führt zu keiner Änderung der Bemessungsgrundlage. Die Umsatzsteuer war daher ohne die geltend gemachten positiven Aufwandsumsatzsteuerbeträge festzusetzen.

IV. Zulässigkeit einer Revision.

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Die Revision ist nicht zulässig, weil der Tatbestand des § 16 Abs. 1 UStG 1994 im Beschwerdefall nicht erfüllt ist.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Innsbruck, am 13. April 2026