



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Wohnungseigentumsgemeinschaft MW, vertreten durch die IGmbH, vom 4. Mai 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Spittal Villach vom 4. April 2005 betreffend Umsatzsteuer 2003 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Im Zuge einer bei der Wohnungseigentumsgemeinschaft MW (Bw.) abgeführten abgabenbehördlichen Prüfung befand der Prüfer, dass die Bw. im Streitjahr in Weiterverrechnung verschiedener Leistungen an die einzelnen Wohnungseigentümer des Appartementhauses L durch die hausverwaltende BGmbH zu Unrecht den ermäßigten Steuersatz von 10% angewandt habe.

Im Konkreten hielt der Prüfer hiezu in seinem Bericht fest, dass den diesbezüglichen Leistungen Aufwendungen für das im angesprochenen Appartementhaus befindliche Hallenbad (Erneuerung der Badewasseraufbereitung i. H. von 40.814,48 €) sowie Aufwendungen für Kraftfahrzeugabstellflächen (i. H. von 812.-€) und sohin Aufwendungen für Liegenschaftsanteile zu Grunde gelegen seien, die nicht Wohnzwecken dienten. Demzufolge wäre in Weiterverrechnung dieser Leistungen an die einzelnen Wohnungseigentümer daher auch der Normalsteuersatz von 20% anzuwenden gewesen.

Das Finanzamt erließ hierauf für das Streitjahr 2003 einen den Feststellungen des Prüfers Rechnung tragenden Umsatzsteuerbescheid.

In der dagegen erhobenen Berufung hält die Bw. vorweg zunächst fest, dass das im angesprochenen Appartementhaus befindliche Hallenbad als Allgemeinfläche von allen Wohnungseigentümern benutzt werden könne. Der vor dem Appartementhaus gelegene Hofbereich wiederum diene als Verkehrsfläche und werde auch zum zeitweiligen Abstellen von Kraftfahrzeugen von allen Wohnungseigentümern genutzt, wobei keine fix zugeordneten Stellplätze vorhanden seien, so die Bw.

Im Weiteren führt die Bw. unter Hinweis auf die Umsatzsteuerrichtlinien (RZ 1214) aus, dass sich die Steuerermäßigung auf Leistungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht, erstrecke, wobei die Erhaltungskosten nicht nach steuerlichen Gesichtspunkten, sondern nach dem im Mietrechtsgesetz (§ 3) definierten Erhaltungsbegriff zu beurteilen seien.

Gleichzeitig führt die Bw. unter Hinweis auf die RZ 1189 der Umsatzsteuerrichtlinien, wonach sich der ermäßigte Steuersatz auch auf unselbstständige Nebenleistungen wie die Aufzugs- und Waschküchenbenützung erstrecke, wörtlich ins Treffen, dass das Hallenbad nur als Nebenleistung des Wohnens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft definiert sein könne, da der Betrieb eines Hallenbades nicht Aufgabe einer Wohnungseigentumsgemeinschaft sei und die Nutzung des Hallenbades ausschließlich den Wohnungseigentümern vorbehalten sei. Dies bedeute, dass die mit dem Schwimmbad verbundenen Kosten sowie die Kosten anderer Allgemeinflächen und gemeinsam betriebener Anlagen wie Lifte, Schiställe, Waschküchen, Fitnessräume etc. dem ermäßigten Steuersatz unterliegen müssten, so die Bw.

Gleiches gelte für die im Hofbereich befindlichen, teilweise als Abstellflächen Verwendung findenden Verkehrsflächen, da diese nicht, wie im Falle einer Garage oder eines fix definierten Abstellplatzes, im Wohnungseigentum einzelner Wohnungseigentümer stünden, sondern von allen Wohnungseigentümern nach Verfügbarkeit benutzt werden könnten. Demnach könne es sich auch diesbezüglich nur um Nebenleistungen des Wohnens handeln, so die Bw.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Nach § 2 Abs. 1 UStG 1994 ist die Unternehmereigenschaft von Personenvereinigungen auch dann gegeben, wenn diese ausschließlich Leistungen gegenüber den Gesellschaftern oder Mitgliedern erbringen.

Die Unternehmereigenschaft begründet sich darin, dass die Personenvereinigungen einerseits im eigenen Namen nach außen auftreten, Leistungen in Auftrag geben und bezahlen und andererseits durch Erhebung der auf die einzelnen Mitglieder jeweils entfallenden Kostenanteile nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen tätig werden.

Gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit d UStG 1994 unterliegen 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, dem ermäßigen Steuersatz.

Dieser Begünstigung liegt die Intention bzw. Vorstellung zugrunde (vgl. 145 BlgNR 13. GP,32), dass die Wohnungseigentümer hinsichtlich der diesbezüglich von den Wohnungseigentumsgemeinschaften an sie erbrachten Leistungen den Mietern gleichgestellt werden sollten.

Nach § 6 Abs 1 Z 17 UStG 1994 sind 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 nicht für Wohnzwecke verwendet werden, steuerfrei.

Eine weitere (unechte) Befreiung sieht das UStG 1994 für den Fall der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (§ 6 Abs. 1 Z 16) vor, wobei die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen hievon ausdrücklich ausgenommen ist.

Vom Hintergrund der vorangeführten, einschlägigen Bestimmungen gelangt der unabhängige Finanzsenat hinsichtlich der streitgegenständlichen Frage, wie die Bw. die im Zusammenhang mit der Erneuerung der Badewasseraufbereitung im angesprochenen Hallenbad sowie den angesprochenen Fahrzeugabstellflächen ihren Mitgliedern (Wohnungseigentümern) gegenüber erbrachten Leistungen aus umsatzsteuerlicher Sicht weiterzuverrechnen gehabt hätte, in Abwägung des Berufungsvorbringens zu nachstehender Sicht:

#### **A) Hallenbad (Erneuerung der Badewasseraufbereitung)**

Gemäß der eingangs zitierten Bestimmung des § 10 Abs. 2 Z 4 lit d UStG 1994 beschränkt sich bei Wohnungseigentumsgemeinschaften der ermäßigte Steuersatz auf Leistungen betreffend "Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht **und die Wohnzwecken dienen**".

Hallenbäder als solche erfüllen den vorgenannten Zweck nicht, zumal es sich hiebei um Einrichtungen handelt, die primär weder Wohnzwecken, noch der Erfüllung üblicher Wohnbedürfnisse dienen. Eine Subsumierung hiemit verbundener bzw. erbrachter Leistungen unter die obangeführte Begünstigungsbestimmung kommt sohin schon begrifflich nicht in Betracht. Zudem würde, so man sich vor Augen hält, dass sich Mietern im Rahmen einer landläufigen, klassischen Wohnungsmiete die Möglichkeit der Benützung eines Hallenbades wohl nicht eröffnet, eine etwaige Einbeziehung derartiger Leistungen unter die obangeführte Begünstigungsbestimmung der Intention des Gesetzgebers (Gleichstellung von Mitgliedern von Wohnungseigentumsgemeinschaften mit Mietern) zuwiderlaufen. In diesem Zusammenhang spricht zudem auch der ausdrückliche Hinweis der Bw. im Berufungsschriftsatz, wonach der Betrieb eines Hallenbades nicht Aufgabe einer

---

Wohnungseigentumsgemeinschaft sei, für sich.

Soweit die Bw. in Verbindung hiemit die Umsatzsteuerrichtlinien (RZ 1214 u. RZ 1189) sowie die Bestimmung des § 3 MRG für sich zu reklamieren sucht, sieht sich der unabhängige Senat zur Klarstellung gehalten, dass die RZ 1214 unter Bezugnahme auf den Erhaltungsbegriff des § 3 MRG primär die Frage der Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen und sohin ein Thema anspricht, das für die Beurteilung des gegenständlichen Falles gar nicht von Relevanz ist.

Gleichsam verfehlt ist die unter Hinweis auf die RZ 1189 der Umsatzsteuerrichtlinien von der Bw. angezogene Argumentation, dass das Hallenbad nur als Nebenleistung des Wohnens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft definiert sein könne und die hiemit verbundenen Leistungen wie bei anderen Allgemeinflächen und gemeinsam betriebenen Anlagen, wie Liften, Schiställen, Waschküchen, Fitnessräumen etc. demnach dem ermäßigten Steuersatz unterliegen müssten. Hiebei übersieht die Bw. zum Einen, dass die Zurverfügungstellung bzw. der Betrieb eines Hallenbades, wie bereits ausgeführt, keine im Gefolge "des Wohnens" üblicherweise vorkommende Leistung darstellt und auch ihren eigenen Angaben nach nicht in den Aufgabenbereich einer Wohnungseigentumsgemeinschaft fällt und diese Leistungen demnach weder begrifflich, noch in der Tat das umsatzsteuerliche Schicksal der Hauptleistung zu teilen vermögen. Zum Anderen bedarf es klarzustellen, dass es sich bei den in der vorgenannten RZ 1189 der Umsatzsteuerrichtlinien beispielhaft angeführten Nebenleistungen (Aufzugbenützung, Reparaturen, Waschküchenbenützung, Flur- und Treppenreinigung usgl.) durchwegs um klassische Nebeneistungen für Wohnzwecke handelt, für welche der ermäßigte Steuersatz in Betracht kommt. Für Leistungen im Zusammenhang mit Hallenbädern, wie bereits dargelegt, sowie im Zusammenhang mit Fitnessräumen, wie von der Bw. im Berufungsschriftsatz ergänzend angezogen, kommt eine Steuerermäßigung allerdings grundsätzlich nicht in Betracht, es sei denn, derartige, in der Benützung von Sport- und Freizeiteinrichtungen bestehende Leistungen werden im Zuge der Beherbergung in der Tourismusbranche im Rahmen von "Packages- und All-Inclusive- Angeboten" (siehe RZ 1206 u 1207) erbracht.

Ein weiteres Eingehen hierauf erübrigt sich jedoch, da im streitgegenständlichen Verfahren ein derartiger (Beherbergungs)Fall nicht vorliegt, sondern vielmehr die Leistungen einer Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Beurteilung anstehen.

Zusammenfassend bleibt dem unabhängigen Senat zu befinden, dass es sich bei den vorliegend im Zusammenhang mit der Badewasseraufbereitung des Hallenbades von der Bw. erbrachten bzw. weiterverrechneten Leistungen um Leistungen handelt, die mangels Verwendung für Wohnzwecke letztlich unter die Befreiungsbestimmung des § 6 Abs. 1 Z 17 UStG 1994 zu subsumieren sind. Für derartige Leistungen ist gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994

eine (formlose) Option vorgesehen, die von der Bw. gegenständlich durch die steuerpflichtige Behandlung dieser Umsätze auch ausgeübt wurde.

Da hieran von der Wirkung her zwingend die Anwendung des Normalsteuersatzes (Anm: unter Beibehaltung des Vorsteuerabzuges) knüpft, erweist sich der angefochtene Bescheid – jedenfalls vom Ergebnis her – als zutreffend und war die Berufung in diesem Punkt sohin auch abzuweisen.

### **B) Verkehrs- bzw. Parkflächen im Hofbereich**

Wie in der Berufungsschrift wörtlich ausgeführt, befinden sich diese Flächen im vor dem Appartementhaus liegenden Hofbereich, dienen als Verkehrsflächen und werden zum zeitweiligen Abstellen von Fahrzeugen (ohne fixe Zuordnung von Stellplätzen an einzelne Wohnungseigentümer) nach Verfügbarkeit von allen Wohnungseigentümern genutzt.

Hiemit hat die Bw. von sich aus bereits klargestellt, dass es sich bei diesen Flächen nicht um Liegenschaftsanteile handelt, die Wohnzwecken dienen, sondern vielmehr - gleich dem Hallenbad - um Allgemeinflächen bzw. allgemeine Teile einer Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes. Demnach kommt eine begünstigte Einbeziehung hiemit im Zusammenhang stehender Leistungen oder Aufwendungen bzw. Weiterreichung solcher Leistungen im Sinne der Bestimmung des § 10 Abs. 2 Z 4 lit. d UStG 1994 auch im vorliegenden Punkt nicht in Betracht.

Da gegenständlich Leistungen einer Wohnungseigentumsgemeinschaft zu beurteilen sind und sich vom Hintergrund dessen sowie in Verbindung mit dem Umstand, dass die in Rede stehenden Allgemeinflächen lediglich zeitweilig und nach Maßgabe der Verfügbarkeit der Abstellung von Fahrzeugen dienen, demnach das Vorliegen eines "Vermietungsfalles" auch nicht ausmachen lässt, kommt auch eine Einbeziehung dieser Leistungen unter die Befreiungsbestimmung des § 6 Abs. 1 Z 16 UStG 1994 (Anm: unter Einschluß der hierin enthaltenen, angesprochenen Ausnahme für die Vermietung/Nutzungsüberlassung von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen) nicht in Betracht.

Klarstellend sei ergänzend gleichzeitig festgehalten, dass die in Rede stehenden Leistungen, zumal sie nicht Wohnzwecken dienen und sich gegenständlich auch das Vorliegen eines "Vermietungsfalles" im Sinne der vorgenannten Bestimmung nicht ausmachen lässt, klarerweise auch keine unselbstständigen Nebenleistungen des "Wohnens", wie von der Bw. eingeworfen, darzustellen vermögen.

Systemgerecht fallen die im vorliegenden Punkt zu beurteilenden Leistungen sohin letztlich ebenfalls unter die Befreiungsbestimmung des § 6 Abs. 1 Z 17 UStG 1994, und zwar mit gleicher Wirkung, wie unter A), zumal die Bw. durch die steuerpflichtige Behandlung dieser Umsätze von der Optionsmöglichkeit des § 6 Abs 2 UStG 1994 Gebrauch gemacht hat und

---

sich sohin der angefochtene Bescheid auch in diesem Punkt – vom Ergebnis her – als zutreffend ausnimmt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 4. April 2007