



STEUER-RATGEBER BEIM ERWERB DER IMMOBILITÄT *

Unten stellen wir die Information betreffs der Mehrwertsteuer-Rückerstattung dar, für:

1. natürliche Personen, die keine Geschäftstätigkeit führen
2. Personen, die eine Geschäftstätigkeit führen

Wenn ein Erwerber ein Appartement kauft, erhält er gleichzeitig ein paar finanzielle Nutzen:

- er erwirbt Lokal gegen Netto-Preis (erhält die völlige Mehrwertsteuer-Rückerstattung bei jedem Vorschuss)
- erhält Einnahme aufgrund der Vermietung des Appartements
- viele Kosten darf man bei der Abrechnung der Einkommensteuer abziehen (z.B. Abschreibung, Zinsen vom Kredit etc.), und dadurch kann die dem Finanzamt zustehende Einkommenssteuer gesenkt werden.

I. Natürliche Personen, die keine Geschäftstätigkeit führen

Abzug (Rückerstattung) der Mehrwertsteuer

Diese Steuer darf im Ganzen in dem Moment abgezogen werden, wenn der Kunde ein Appartement auf die Firma als auch als eine natürliche Person kauft. Die Bedingung der Rückerstattung der Mehrwertsteuer ist in dem zweiten Falle die Erzielung der Einnahmen aufgrund der Untervermietung des erworbenen Appartements und Rechnung der Mehrwertsteuer aus diesem Grund.

Gemäß dem Prinzip aus Art. 86 Abs. 1 Gesetz vom 11. März 2004 über die Mehrwertsteuer (GBl. Nr. 54, Pos. 535 mit späteren Veränderungen) – weiter u.p.t.u. genannt im Umfang, in welchem die Waren und Dienstleistungen zur Erfüllung der besteuerten Tätigkeiten genutzt, steht dem Steuerzahler das Recht auf die Senkung des Steuerbetrags um den Betrag der angerechneten Steuer. Als Steuerzahler ist hier die natürliche Person verstanden, die selbstständig Geschäftstätigkeit führt (Art. 15 Abs. 1 u.p.t.u.). Als die Geschäftstätigkeit ist hier u.a. Tätigkeiten verstanden, die in der ständigen Nutzung von Waren für die Erwerbszwecken (Art. 15 Abs. 2 u.p.t.u.), als Ware kann man hier u.a. Gebäude anerkannt werden (Art. 2 Pkt. 6 u.p.t.u.). Also die Geschäftstätigkeit umfasst im Verständnis u.p.t.u. auch Leistung der Vermietung-Dienstleistungen, was zur Aufnahme der Geschäftstätigkeit überhaupt nicht verpflichtet, von der im Gesetz vom 19. November 1999 - Recht über die Geschäftstätigkeit (GBl. Nr. 101, Pos. 1178 mit späteren Veränderungen).

Die Mehrwertsteuer-Rückerstattung aufgrund des Erwerbs des Lokals darf aufgrund des Artikels 87 Abs. 5a u.p.t.u. durchgeführt werden, im Falle, wenn Steuerzahler im Abrechnungszeitraum keine besteuerte Tätigkeit (Verkauf) durchführte. Auf Antrag des Steuerzahlers, der mit der Steuererklärung eingereicht wurde, wird die Rückerstattung des angerechneten Betrags im Termin von 180 Tagen aufgrund seit dem Tag der Einreichung der Abrechnung (Art. 87 Abs. 5a u.p.t.u.) realisiert. Die Beschleunigung des Termins der Rückerstattung bis zu 60 Tagen ist aufgrund des schriftlichen Antrags des Steuerzahlers möglich, wenn er die Vermögensversicherung in Höhe von Betrag der erwünschten Steuerrückerstattung beim Finanzamt einreicht. (87 Abs. 5 a u.p.t.u.). Um die angerechnete Mehrwertsteuer für den erworbenen Lokal (Appartement) abzuziehen, soll man:

1. sich als ein aktiver Mehrwertsteuerzahler mithilfe des Formulars VAT-R beim zuständigen Finanzamt anmelden, am besten vor der Unterschreibung des Erwerbsvertrags des Lokals (am spätesten vor der Einzahlung des

Vorschusses),

2. nach der Erhalt der Rechnung (nach der Einzahlung des Vorschusses für das erworbene Appartement und jeder nächsten Rate) vom Developer, in der Mehrwertsteuer-Erwerbserfassung erfassen und die monatliche (bis zum 25 Tag nach dem Ende des Monats) die Erklärung VAT-7,
3. mit der monatlichen Steuererklärung einen Antrag auf die Steuerrückerstattung innerhalb einer Frist von 180 Tagen und/oder Antrag auf Beschleunigung des Termins der Rückerstattung bis zu 60 Tagen und Einzahlung der Vermögensversicherung stellen
4. die Rückerstattung wird durch Finanzamt innerhalb einer Frist von 180 Tagen (60 Tagen) seit der Antragstellung aufs Konto überwiesen, das im Anmeldungsformular (oder Aktualisierungs-)NIP-7 genannt wurde.

Die Besteuerung der Einkommen aufgrund der Vermietung der Lokale von den natürlichen Personen, die keine Geschäftstätigkeit führen.

Einkommen aus der Vermietung dürfen auf zweierlei Weise besteuert werden:

1. gemäß den allgemeinen Regeln nach dem Gesetz von 26. Juni 1991 über die Einkommensteuer für natürliche Personen unter Anwendung der Steuerskala (18% und 32% seit 2009). Der Besteuerung unterliegt Einkommen, d.h. Einnahme, die um Werbungskosten verringert sind, z.B. Kosten der Abschreibungen für Lokal (Satz 2,5 % jährlich für neu gebauten Gebäude/Lokale), Kosten der Ausstattung, Mieten und Gebühren, die mit der Nutzung des Lokals verbunden sind, eventuell Kreditzinsen vom für Erwerb des Lokals aufgenommenen Kredit. Es besteht die Möglichkeit der Anwendung des individuellen Abschreibungssatzes für Altbau/Lokale. Es wird gemäß dem Muster bestimmt: $40 - \text{Alter des Gebäudes} = \text{Abschreibungssatz}$, wobei der maximale Satz darf nicht höher als 10% sein.
2. In Form des Pauschales gemäß dem Gesetz vom 20. November 1998 über die Pauschal-Einkommenssteuer für Manche Einkommen, die von natürlichen Personen erzielt wurden. In diesem Falle unterliegt die Einnahme der Besteuerung (ohne Möglichkeit des Abzugs von oben genannten Kosten). Pauschal-Satz beträgt 8,5% vom Einkommenskosten.

II. Natürliche Personen, die Geschäftstätigkeit führen

Personen, die Geschäftstätigkeit führen, dürfen die Einkommen aus der Vermietung im Rahmen der geführten Geschäftstätigkeit abrechnen. Zu diesem Zweck soll man alle Formalitäten erfüllen, die mit der Anmeldung der Geschäftstätigkeit verbunden sind, mit Rücksicht auf die besondere Tatsache, um in der Art. der Geschäftstätigkeit die Vermietung auszuweisen (PKWIU 70.20).

Abzug (Rückerstattung) der Mehrwertsteuer

Im Umfang der Möglichkeit des Abzugs (der Rückerstattung) der Mehrwertsteuer soll die Geschäftstätigkeit führende Person Status des aktiven Mehrwert-Steuerzahlers (angemeldet im zuständigen Finanzamt im Formular VAT-R) besitzen. Abzug der angerechneten Mehrwertsteuer für den Erwerb des Lokals findet durch die Verringerung der zustehenden Mehrwertsteuer aufgrund des Verkaufs statt, in Monat, in dem die Rechnung des Erwerbs des Lokals (oder die Vorschussrechnung) erhalten ist - (Art. 86 Abs. 1 u.p.t.u.). Im Falle der Entstehung des Unterschieds – Überschuss der angerechneten über der zustehenden Steuer, soll man den Unterschied in Abrechnung im nächsten Abrechnungszeitraum verschieben oder ihre Rückerstattung verlangen (Art. 87 Abs. 1 u.p.t.u.).

Rückerstattung der Steuer erfolgt innerhalb der Frist von 60 Tage (Art. 87 Abs. 2 u.p.t.u.) seit dem Tag der Abrechnung von den Steuerzahler aufs Konto, das im Anmeldungsformular der Geschäftstätigkeit CEIDG genannt wurde.

Wenn die Rechtmäßigkeit der Rückerstattung erfordert eine zusätzliche Verifizierung, so darf der Direktor des Finanzamtes den Termin bis zur Zeit der Beendigung der Verifizierung der Abrechnung des Steuerzahlers im Rahmen der Prüfungsmaßnahmen, der Steuerkontrolle und des Steuerverfahrens verlängern.

Auf Antrag des Steuerzahlers, der mit der Steuererklärung eingereicht wurde, ist das Finanzamt verpflichtet, auf den Unterschied der Steuer aufmerksam zu machen, innerhalb der Frist von 25 Tagen (Art. 87 Abs. 6 u.p.t.u.), gerechnet seit dem Tag der Einreichung der Abrechnung, im Falle, wenn der Betrag der angerechneten Steuer, die in der Steuererklärung ausgewiesen wurde, folgen aus:

1. Rechnungen, die zustehende Beträge erfordern, die völlig bezahlt wurden,
2. Zolldokumenten, Importerklärung und Entscheidung und wurden von Steuerzahler bezahlt,
3. Import der Waren, der gemäß dem Artikel 33a gerechnet wurde, Erwerb der Waren innerhalb der Gemeinschaft, Import der Dienstleistungen oder Lieferung der Waren, für die ihr Erwerber Steuerzahler ist, wenn der Betrag der zustehenden Steuer zu diesen Transaktionen in der Steuererklärung ausgewiesen wurde.

Im Falle, wenn ein Steuerzahler keine besteuerte Tätigkeiten (Verkauf) im Abrechnungstermin durchführte, wird die Rückerstattung der angerechneten Steuer auf Antrag des Steuerzahlers mit der Steuererklärung innerhalb der Frist von 180 Tagen seit dem Tage der Einreichung der Abrechnung - (Art. 87 Abs. 5a u.p.t.u.) realisiert.

Besteuerung der Einkommen aus der Vermietung

Besteuerung der Einkommen aus der Vermietung der Lokale, die von natürlichen und Geschäftstätigkeit führenden Personen erzielt wird, sind gemäß dem Gesetz vom 26. Juli 1991 über Einkommenssteuer für natürliche Personen. Gegenstand der Besteuerung ist Einkommen, d.h. Einnahme, die um Werbungskosten dieser Einnahme verringert wird, z.B. Kosten der Abschreibung des Lokals (Satz 2,5% pro Jahr für neu gebaute Gebäude/Lokale), Kosten der Ausstattung, Mieten und Gebühren, die mit der Nutzung des Lokals verbunden sind und eventuelle Kreditzinsen vom Kredit, der für den Erwerb des Lokals aufgenommen wurde. Hier auch ist die Möglichkeit der Anwendung des individuellen Satzes der Abschreibung aufgrund des Musters $40 - \text{Alter des Gebäudes} = \text{Satz der Abschreibung}$, wobei maximaler Satz darf nicht größer als 10% sein.

Satz der Besteuerung beträgt:

1. Gemäß den allgemeinen Regeln – Steuerskala 18% und 32%.
2. Einheitssteuer – Satz 19% (wenn Unternehmer die Form der Besteuerung wählte).

* Inhalt des vorliegenden Ratgebers soll nur und ausschließlich informativ behandelt werden. Vor dem Treffen irgendwelcher Entscheidungen raten wir, sich mit dem zuständigen Finanzamt oder einem Steuerberater in Verbindung setzen.

Dolnośląskie Inwestycje S.A. (Niederschlesische Investitionen AG) haften für Entscheidungen nicht, die aufgrund des vorliegenden Informationsmaterials getroffen wurden.