

Aufbewahrungsfrist für Belege von Liegenschaften bei der Mehrwertsteuer

Befindet sich eine oder mehrere Liegenschaften im Eigentum eines Steuerpflichtigen, welche der Mehrwertsteuer unterstellt sind oder die Möglichkeit besteht, dass diese Liegenschaften einmal der MWST unterstellt werden (Option), empfehlen wir, sämtliche Unterlagen wie z. B. Buchhaltungen, Jahresrechnungen, Rechnungen der Leistungserbringer, Vorsteuerjournale, Aufzeichnungen Kürzungsschlüssel, MWST-Abrechnungen, Anlagebuchhaltungen, Anlagekarteien und Berechnungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen mindestens **während 26 Jahren** (Berücksichtigung Verjährungsfrist plus 1 Jahr Reserve) aufzubewahren.

Dies ist notwendig, damit später einmal bewiesen werden kann, welche Vorsteuern bei der betroffenen Liegenschaft geltend gemacht wurden bzw. im umgekehrten Fall einmal geltend gemacht werden können. Kann dieser Beweis nicht angetreten werden, so wird der **Eigenverbrauch** zum Marktwert abzüglich Wert des Bodens zur Besteuerung gelangen oder aber eine nachträgliche Rückforderung bezahlter MWST ist nicht möglich. Dies kann je nach Alter der Liegenschaft sehr hohe steuerliche Kosten mit sich bringen.

Unterliegt nämlich eine Liegenschaft, welche der Mehrwertsteuer unterstellt ist, später einer Nutzungsänderung (Überführung ins Privatvermögen, Vermietung an Nichtsteuerpflichtige, Verkauf an Nichtsteuerpflichtige), so entsteht eine Nutzungsänderung und es ist Eigenverbrauch abzurechnen.

Befinden sich Liegenschaften im Eigentum des Steuerpflichtigen, welche der Mehrwertsteuer derzeit nicht unterstellt sind, so sind sämtliche oben genannten Unterlagen (Belege, Buchhaltungen, Jahresrechnungen) ebenfalls 26 Jahre aufzubewahren. Sollten diese Liegenschaften zu einem späteren Zeitpunkt der Mehrwertsteuer unterstellt werden, kann rückwirkend die Einlageentsteuerung (= Nachholen des Vorsteuerabzuges) geltend gemacht werden.

Betroffen sind sämtliche Belege, welche im Rahmen einer Grossreparatur / Grossinvestition oder Kauf / Herstellung bzw. Investition angefallen sind. Nicht betroffen davon sind diejenigen Belege, welche für den normalen Betrieb der Liegenschaft (Unterhalt, Betriebskosten, Verwaltungskosten, etc.) bezahlt werden mussten.

Von Grossreparaturen / Grossinvestitionen ist grundsätzlich dann auszugehen, wenn diese 5 % des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft vor der Grossreparatur / Grossinvestition ausmachen.

Wir empfehlen dringend, die betroffenen Unterlagen so aufzubewahren, dass sie während mindestens 26 Jahren nicht vernichtet werden. Nur so wird sichergestellt, dass in der Zukunft bei der Mehrwertsteuer keine Überraschungen auf kommen können.