

Dr. Maurizio Barone · Dr. Claudio Andreatta · Dr. Thomas Zozin

REVERSE CHARGE (MWST) IM HOTELBEREICH

OPERATIVES HANDBUCH
FÜR HOTELIERS



PODINI & PARTNERS

Studio associato di consulenza fiscale, societaria, economica ed aziendale
Sozietät für Wirtschafts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und Betriebsberatung



Dr. Barone Maurizio Roberto,

tätig als Unternehmensberater und Dozent im Bereich des nationalen- und internationalen MwSt.-Systems. Autor verschiedenster Artikel für SEAC EDITORIA mit Veröffentlichung in der Zeitschrift „Il Notiziario Fiscale“, sowie Abhandlungen in Bezug auf unterschiedliche MwSt.- Sachverhalte, wie beispielsweise innergemeinschaftliche Operationen und Intrastat Modelle, geltenden MwSt.-Regelungen von benützten Gütern, MwSt.-Operationen im Ausland, Intrastat Modelle und Reverse Charge im In-und Ausland.

E-mail: office2@gp-p.it

Dr. Claudio Andreatta,

Partner der Podini & Partners, tätig als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, mit besonderen Kompetenzen in den Sachgebieten Steuerstreitverfahren, Betriebs- und Finanzanalyse, Betriebs- und Gesellschaftsvertragswesen sowie Betriebsneustrukturierungen und Akquisitionen.

Podini & Partners

Tel. 0471/533750

E-mail: claudio.andreatta@data.bz.it

Dr. Thomas Zozin,

tätig als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in der Kanzlei Podini & Partners seit dem Jahr 2003. Hat eine langjährige Erfahrung im Bereich der steuer-, zivil-, und gesellschaftsrechtlichen Beratung von zahlreichen Kunden im Tourismussektor, Handwerk sowie im Baugewerbe. Besondere Kenntnisse in Betriebsübergaben, Neugründungen und Umwandlungen.

Podini & Partners

Tel. 0471/533750

E-mail: thomas.zozin@data.bz.it

Die sorgfältige Erarbeitung der Artikel entspricht den Ansichten der Wirtschafts- und Steuerberater. Für deren Meinungen wird keine Verantwortung übernommen.

Herausgeber und Redaktion: Podini & Partners, Dr. Claudio Andreatta

Layout & Druck: Athesia Druck GmbH, Bozen



Fast täglich befassen wir uns mit einem Fiskalsystem das immer komplizierter wird und die Interpretation der Gesetzesnormen erschwert.

Deshalb haben wir uns dazu entschlossen unseren Kunden eine neue Dienstleistung anzubieten und zwar spezifische steuerliche Probleme aufzuarbeiten und zu erläutern.

Die allererste Abhandlung wurde über die so genannten Reverse charge verfasst, die Steuerschuldumkehr, die der Einfachheit halber meist umgangssprachlich als „Rechnung ohne Mehrwertsteuer“ bezeichnet wird.

Das Dokument zur Reverse charge kann auf unserer Homepage Podini & Partners www.podini-partners.it eingesehen und heruntergeladen werden.

In der Hoffnung, dass dieser Text mit seinen vielen Praxisbeispielen für Sie hilfreich ist.

Viel Freude beim Lesen,

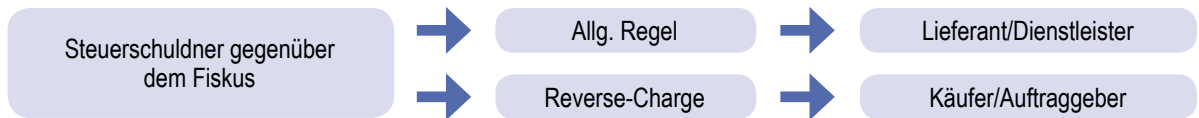
Dr. Alessandro Podini
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

INHALTSVERZEICHNIS

1.1 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ANWENDUNG	S. 4
1.2 S1.2 BAUWESEN UND DIENSTLEISTUNGEN VON SUBUNTERNEHMEN ART. 17 C. 6 BUCHST. A}	S. 4
1.3 BAUSEKTOR: ABRISS-, INSTALLATIONSARBEITEN UND FERTIGSTELLUNG VON GEBÄUDEN (ART. 17 C. 6 BUCHST. a-ter)	S. 5
1.4 DIENSTLEISTUNGEN ODER LIEFERUNG VON GEGENSTÄNDEN MIT EINBAU?	S. 6
1.4 EINZIGER VERTRAG ODER MEHRERE VERTRÄGE	S. 8
1.5 ARBEITEN FÜR SANIERUNGSMASSNAHMEN AM BAUBESTAND	S. 9
BEISPIELE – KOMPLEXE DIENSTLEISTUNGEN	S. 11
ANDERE DIENSTLEISTUNGEN - BEISPIELE	S. 12
2.1 IMMOBILIEN-LEASING UND REVERSE-CHARGE	pag. 18
TABELLE – BEISPIELE ART. 17 Absatz 6, a-ter	pag. 20

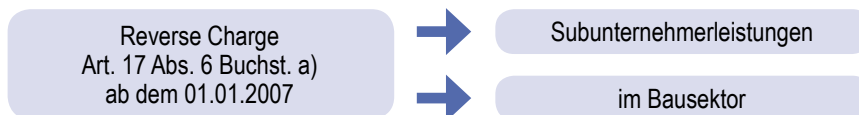
1.1 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ANWENDUNG

Die allgemeine Regel für die Mehrwertsteuer sieht vor, dass derjenige, der Waren oder Dienstleistungen liefert bzw. erbringt, eine Rechnung ausstellt und normalerweise auch die Mehrwertsteuer abführen muss. Abweichend von diesem Grundsatz hat der Gesetzgeber, um Steuerhinterziehung in verschiedenen Wirtschaftsbereichen zu bekämpfen, das „Reverse-Charge-Verfahren“ eingeführt. Über diesen Mechanismus ist nicht mehr der Lieferant/Dienstleister der Steuerschuldner, sondern derjenige, der die Waren oder Dienstleistungen als Unternehmer erwirbt.



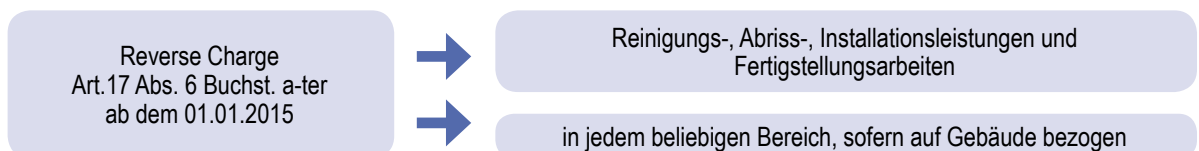
Bereits mit dem Gesetzesdekret 223/2006 wurde das „Reverse-Charge-Verfahren“ auch auf Dienstleistungen im Bauwesen ausgedehnt. So wird in Artikel 17, Absatz 6, Buchst. a) des Dekrets des Präsidenten der Republik, Nr. 633/72 (Mehrwertsteuergesetz), der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft vorgesehen:

„auf Dienstleistungen, einschließlich Arbeitsleistungen, im Bauwesen durch Subunternehmer gegenüber den Unternehmen, die Bau- oder Umgestaltungsarbeiten von Immobilien vornehmen, bzw. gegenüber dem Hauptauftragnehmer oder einem anderen Subunternehmer [...]“.



Seit dem ersten Januar 2015 wurde mit dem Stabilitätsgesetz im Mehrwertsteuerrecht eine neue Form des „Reverse-Charge-Verfahrens“ im Bauwesen eingeführt, die vom neuen Buchstaben a-ter) des Artikels 17, Absatz 6, des Dekrets des Präsidenten der Republik Nr. 633/72 geregelt wird:

„a-ter) auf Reinigungs-, Abriss-, Installationsarbeiten und Fertigstellung von Gebäuden;“



1.2 BAUWESEN UND DIENSTLEISTUNGEN VON SUBUNTERNEHMEN ART. 17 C. 6 BUCHST. A)}

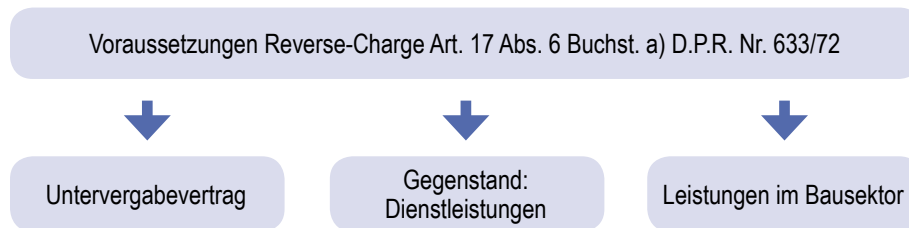
Das Reverse-Charge-Verfahren wird im Allgemeinen nicht auf alle Arbeiten im Baubereich angewandt.

Der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft muss bei folgenden Tätigkeiten angewandt werden:

- wenn sie auf der Grundlage eines Subunternehmervertrags erfolgt;
- wenn sie im Rahmen des Baubereichs geleistet wird;
- wenn sie eine Dienstleistung zum Gegenstand hat.

Mit Runderlass 37/E vom 29. Dezember 2006 hat die Agentur der Einnahmen geklärt, dass die Reverse-Charge ausschließlich für Dienstleistungen angewandt wird, die Subunternehmen für Unternehmen des Baubereichs erbringen, welche als Auftragnehmer oder ihrerseits als Subunternehmer im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme auftreten. Die für Auftragnehmer oder andere Subunternehmen erbrachten Dienstleistungen werden relevant nicht nur, wenn sie im Rahmen eines als Werkvertrag anzuse-

henden Vertrags erfolgen, sondern auch, wenn sie im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags erbracht werden. Im Gegensatz dazu wird das Verfahren der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft gemäß Buchst. a) des Art. 17 Absatz 6 **nicht angewandt auf Dienstleistungen, die direkt im Rahmen von Unternehmerwerkverträgen an den End-Auftraggeber erbracht werden.** Der Runderlass 37/2006 legt ferner fest, dass Subunternehmer, die – wenn auch nicht ausschließlich oder überwiegend – Tätigkeiten ausüben, die in Abschnitt F der Klassifizierung der Wirtschaftstätigkeiten ATECO enthalten sind, die Umkehr der Steuerschuldnerschaft anwenden müssen,



1.3 BAUSEKTOR: ABRISS-, INSTALLATIONSARBEITEN UND FERTIGSTELLUNG VON GEBÄUDEN (ART. 17 C. 6 BUCHST. a-ter)

Mit dem Stabilitätsgesetz 2015 wurde im Mehrwertsteuerrecht die Anwendung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft auf Reinigungs-, Abriss-, Installationsarbeiten sowie Fertigstellung und Abschlussarbeiten von Gebäuden eingeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind die folgenden:

- es muss sich um Dienstleistungen handeln;
- es müssen Reinigungs-, Abriss-, Installationsarbeiten oder Fertigstellung von Gebäuden handeln;
- diese Arbeiten müssen an Gebäuden vorgenommen werden.

! ACHTUNG: wie mehrmals von der Agentur der Einnahmen erklärt, ist **vom Reverse-Charge-Verfahren die Lieferung von Gütern mit Montage auszuschließen**, da diese Arbeiten hinsichtlich der Mehrwertsteuer eine Lieferung von Waren und keine Dienstleistungen darstellen, **da der Einbau eine Zubehörfunktion gegenüber der Lieferung der Ware darstellt.**

Im Rahmen des Baubereichs dehnt der Buchstabe a-ter) des Artikels 17 des Dekrets des Präsidenten der Republik 633/1972 den Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft auch auf die Leistungen im Gebiet Reinigung, Abriss, Installationsleistungen und Fertigstellung von Gebäuden aus, die ausdrücklich unter folgenden Stichworten der Tabelle ATECO 2007 aufgeführt sind:

Abriss

43.11.00 Abriss

Installationsleistungen für Gebäude

- 43.21.01 Einbau von Elektroinstallationen in Gebäuden oder anderen Bauwerken (einschließlich Instandhaltung und Reparatur)
- 43.2.102 Einbau von elektronischen Installationen (einschließlich Wartung und Reparatur)
- 43.22.01 Einbau von sanitären Anlagen, Heizungs- und Luftklimatisierungsanlagen (einschließlich Instandhaltung und Reparatur);
- 43.22.02 Gasinstallationen (einschließlich Wartung und Reparatur)
- 43.22.03 Einbau von Feuerlöschanlagen (einschließlich der integrierten, sowie Wartung und Reparatur)
- 43.29.01 Einbau, Reparatur und Instandhaltung von Aufzügen und Rolltreppen;
- 43.29.02 Arbeiten für Wärme-, Schall- oder Vibrationsdämmung.
- 43.29.09 Andere Bau- und Einbauarbeiten a.n.g. (nur, soweit sie Gebäude betreffen).

Fertigstellung und Abschlussarbeiten von Gebäuden

Zur Bestimmung der Leistungen, die unter das Stichwort „Fertigstellung und Abschlussarbeiten von Gebäuden“ fallen, wird Bezug genommen auf die Klassifizierung der folgenden Gewerbekennziffern des ATECO 2007:

- 43.31.00 Verputz- und Spachtelarbeiten;
- 43.32.01 Einbau von Tresoren, Geldschränken, Panzertüren;

43.32.02 Einbau von Fenstern und Türen, Einrichtungen, abgehängten Decken, beweglichen Wänden und ähnlichem. Der Einbau von „Einrichtungen“ muss verstanden werden mit Ausschluss der Anwendung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft, da diese nicht unter den Begriff Fertigstellung und Abschlussarbeiten von Gebäuden fällt;

43.33.00 Fußboden- und Wandverkleidung;

43.34.00 Malerarbeiten und Einbau von Glas;

43.39.01 Nicht spezialisierte Bauarbeiten – Maurer (beschränkt auf Leistungen, die Gebäude betreffen)

43.3909 Sonstige Fertigstellungs- und Abschlussarbeiten an Gebäuden.

Wie von der Agentur der Einnahmen dargelegt, sind vom Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft die Dienstleistungen für die Vorbereitung der Baustelle (Gewerbekennzahl ATECO 43.12) auszunehmen, da diese sich nicht auf die Fertigstellungsphase, sondern auf die Bauphase beziehen.

! **ACHTUNG:** der Bau von Dächern, Dachdeckerarbeiten, der Einbau von Dachrinnen sind in den Gewerbekennzahlen ATECO 43.91 inbegriffen, also nicht unter Arbeiten, die unter das Reverse-Charge-Verfahren laut Artikel 17, Absatz 6, Buchst. a-ter) fallen.

1.4 DIENSTLEISTUNGEN ODER LIEFERUNG VON GEGENSTÄNDEN MIT EINBAU?

Der Mechanismus des Reverse-Charge-Verfahrens im Bausektor wird gemäß Art. 17 Absatz 6 Buchst. a) des Dekrets des Präsidenten der Republik 633/72 angewandt:

*„**„auf andere Dienstleistungen** als die unter Buchstabe a-ter genannten einschließlich Arbeitsleistungen, im Bauwesen durch Subunternehmer gegenüber den Unternehmen, die Bau- oder Umbautätigkeiten von Immobilien vornehmen, bzw. gegenüber dem Hauptauftragnehmer oder einem anderen Subunternehmer [...]“.*

Sowie auf diejenigen, die in Art. 17 Absatz 6, Buchstabe a-ter enthalten sind:

*„**„auf Dienstleistungen** für die Reinigung, den Abriss, Installationsarbeiten und Fertigstellung und Abschlussarbeiten von Gebäuden;“*

Nach der Prüfung der Vorschrift wird es von wesentlicher Bedeutung, genau festzulegen, ob es sich bei der abgewickelten Tätigkeit handelt um:

- Erbringung von Dienstleistungen;
- Lieferung von Gütern.

Nur im ersten Fall wird das Reverse-Charge-Verfahren angewandt.

DER VOM HOTELIER ABGESCHLOSSENE VERTRAG BETRIFFT
DIE LIEFERUNG VON GÜTERN (AUCH MIT EINBAU)



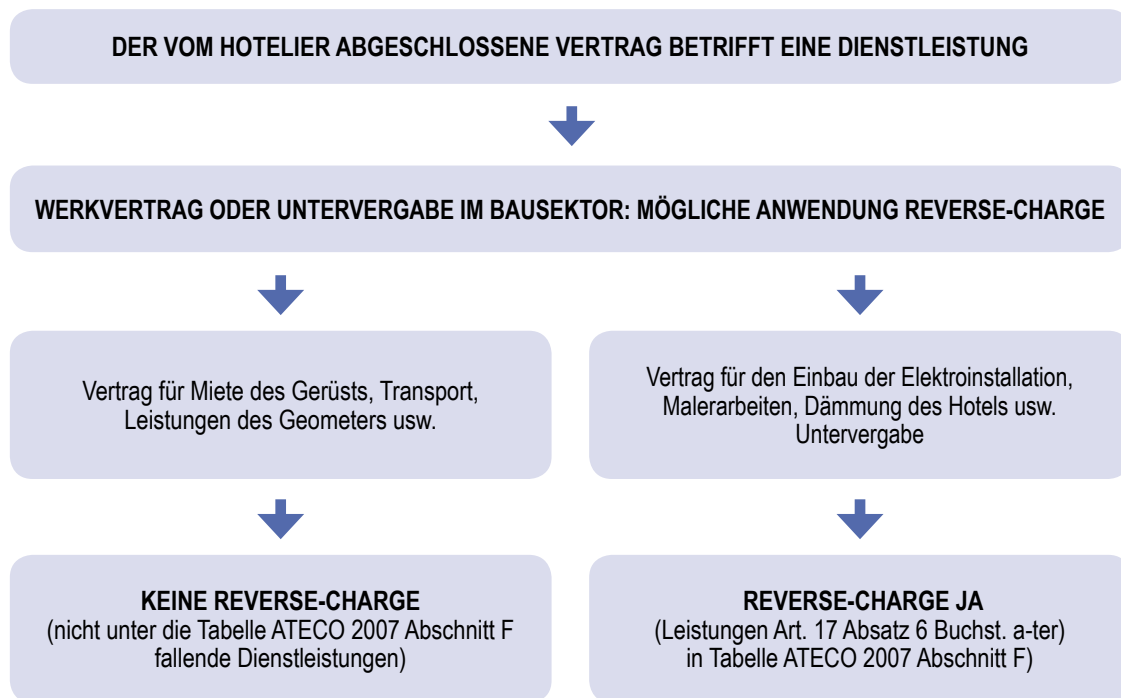
KEINE REVERSE-
CHARGE

Beispiel: Das Hotel „Alpha“ hat mit der Firma „Gamma“, die Fenster und Türen herstellt, einen Vertrag für die Lieferung von 10 Fenstern einschließlich Einbau abgeschlossen.

Mit dem Runderlass Nr. 37 vom 29.12.2006 legt die Agentur der Einnahmen dar:

„vom Reverse-Charge-Verfahren ist die Lieferung von Gütern mit Einbau auszuschließen, da diese Arbeiten hinsichtlich der Mehrwertsteuer eine Lieferung von Gegenständen und keine Dienstleistungen darstellen, da der Einbau eine Zubehörfunktion gegenüber der Lieferung der Ware darstellt.“

Da also die Firma Gamma den Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nicht anwenden kann, stellt sie eine Rechnung mit Mehrwertsteuer an das Hotel „Alpha“ aus.



Mit Runderlass Nr. 37/2015 hat die Agentur der Einnahmen unter Bezugnahme auf die innergemeinschaftliche Rechtsprechung geklärt, dass der Unterschied zwischen Lieferung mit Einbau und Dienstleistung von den folgenden Faktoren abhängt:

- vom Rechtsgrund der Vertragsverpflichtung, der sich aus der Gesamtheit der Vereinbarungen über das Geschäft und aus der Art der sich daraus für die Parteien ergebenden Verpflichtungen ableitet. Im Wesentlichen kann gesagt werden: Wenn der Hauptzweck von der **Lieferung eines Gegenstands** dargestellt wird und die Ausführung der Arbeit ausschließlich darauf gerichtet ist, den Gegenstand an die Anforderungen des Kunden anzupassen, ohne seine Beschaffenheit zu verändern, **bestimmt der Vertrag eine Lieferung mit Montage**.
- im Gegenteil, wenn der Vertragswille darauf gerichtet ist, ein anderes und neues Ergebnis zu erzielen als die Gesamtheit der Gegenstände, die für die Ausführung der Arbeiten verwendet werden, muss die Dienstleistung als überwiegend gegenüber der Lieferung des Materials angesehen werden.

Beispiel 1: Das Hotel „Alpha“ hat mit der Firma „Omega“, einem Hersteller von Heizkesseln, einen Vertrag für **die Lieferung und den Einbau eines Brennwertkessels** abgeschlossen.

Dieser Vertrag ist anzusehen als Lieferung von Material mit Einbau also stellt die Firma „Omega“, die den Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nicht anwenden kann, eine Rechnung mit Mehrwertsteuer an das Hotel „Alpha“ aus.



Beispiel 2: Das Hotel „Alpha“ hat einen Vertrag für die **Herstellung einer kompletten Heizanlage** mit der Firma „Omega“ abgeschlossen, der auch den Einbau eines Brennwertkessels vorsieht.

In diesem Fall ist es offensichtlich, dass der **Wille der Parteien** dahingeht, etwas Neues und Anderes (Heizanlage) gegenüber der Gesamtheit des verwendeten Materials (Heizkessel, Leitungen, Wasseranschlüsse usw.) herzustellen. Dieses Geschäft kann als „Werkvertrag“ eingeordnet werden, und ist deshalb der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft unterworfen. Die Firma „Omega“ stellt eine Rechnung ohne Mehrwertsteuer gemäß Art. 17 Absatz 6 Buchst. a-ter an das Hotel „Alpha“ aus.

„Omega“ stellt eine Heizanlage für das Hotel „Alpha“ her und verwendet den Heizkessel und anderes Hydraulikmaterial



WERKVERTRAG UNTERLIEGT DEM REVERSE-CHARGE-VERFAHREN

! ACHTUNG: wir haben oft Verträge zu prüfen, die als „Werkverträge“ bezeichnet werden, in Wirklichkeit aber geht es um Lieferung von Material mit Einbau.

Beispiel: das Hotel „Alpha“ hat einen „Werkvertrag“ mit der Firma „Piastrella“, einer Firma, die Bauprodukte vertreibt, für die Fußbodenverkleidung der Hotelzimmer abgeschlossen. Der Vertrag enthält die folgende Beschreibung:

- Lieferung von 1.500 qm Fliesen aus Feinsteinzeug zu 35,00 €/qm.;
- Verlegen 20,00 €/qm.

Dieser Vertrag hat, auch wenn er als Werkvertrag bezeichnet wird, die Merkmale eines **Liefervertrags mit Einbau** und deshalb **kann die Reverse-Charge-Regelung nicht angewandt werden.**

1.4 EINZIGER VERTRAG ODER MEHRERE VERTRÄGE

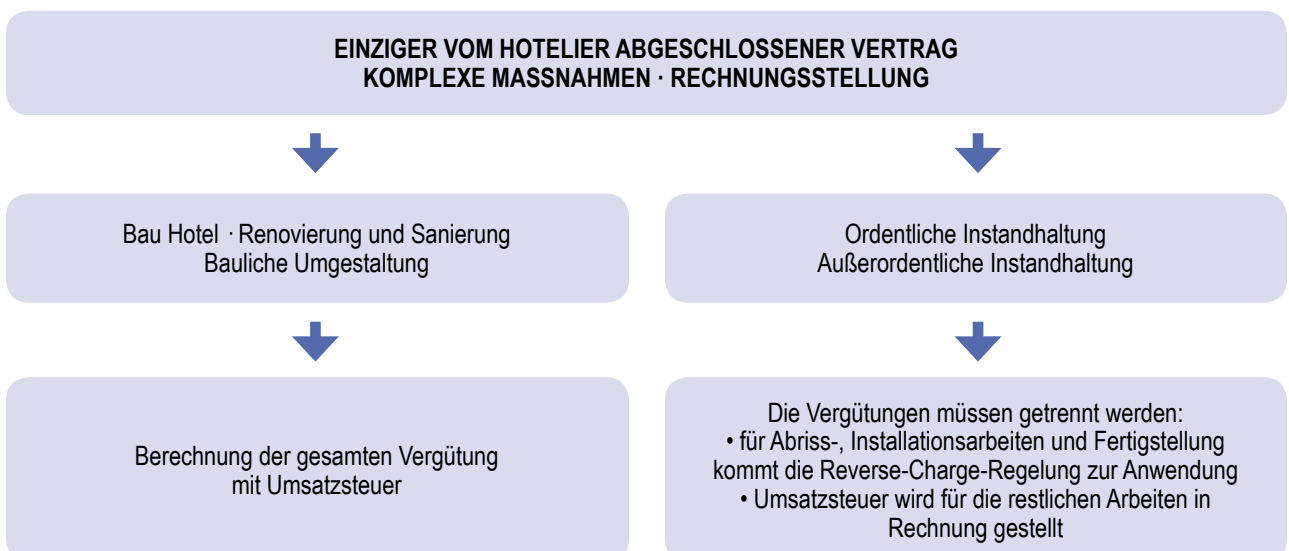
Im Runderlass Nr. 14/2015 weist die Agentur der Einnahmen darauf hin, dass bei einem einzigen Vertrag, der eine Vielfalt von Dienstleistungen umfasst, die teils dem Verfahren der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft und teils der Anwendung der Mehrwertsteuer mit dem gewöhnlichen Satz unterworfen sind, die Vorgänge aufgeschlüsselt werden müssen, um die einzelnen Dienstleistungen zu bestimmen, die dem Reverse-Charge-Verfahren unterworfen sind.

Die Agentur weist darauf hin, dass:

*„angesichts der Komplexität der Vertragsarten im Bausektor könnten die obigen Hinweise Schwierigkeiten bei der Anwendung im Falle eines **einzigsten Werkvertrags** machen, der auch Dienstleistungen enthält, die dem Reverse-Charge-Verfahren gemäß Buchstabe a-ter) unterliegen, und der den Bau eines Gebäudes bzw. Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen und bauliche Umgestaltung gemäß Artikel 3, Absatz 1, Buchstaben c) und d) des Dekrets des Präsidenten der Republik vom 6. Juni 2001, Nr. 633, zum Gegenstand hat.*

Aus Vereinfachungsgründen wird angenommen, dass auch für Dienstleistungen gemäß Buchstabe a-ter) die ordentlichen Regeln und nicht der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft Anwendung finden.

*So muss zum Beispiel **bei einem Vertrag, der die Renovierung eines Gebäudes zum Gegenstand hat, in dem auch der Einbau einer oder mehrerer Installationen vorgesehen ist, der Vertrag nicht aufgeschlüsselt werden, indem der Einbau der Installationen von den Maßnahmen unterschieden wird, sondern die Mehrwertsteuer mit dem normalen Steuersatz wird auf die gesamten Vertragsleistungen angewandt.***“



! ACHTUNG: nach den Ausführungen in den Runderlassen Nr., 14/E vom 27. März 2015 und Nr. 37/E vom 22.12.2015 ist die einheitliche Rechnungsstellung mit Mehrwertsteuer nur zulässig für Bauarbeiten, Renovierung und Sanierung, bauliche Umgestaltung. Im Falle von Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung besteht die Pflicht vonseiten des Dienstleisters, die entsprechenden Vergütungen aufzuschlüsseln. Falls der Hotelier eine oder mehrere Unternehmen mit den Arbeiten beauftragt hat, muss jedes entsprechend den geltenden Vorschriften seine Rechnung stellen:

- entweder mit dem Reverse-Charge-Verfahren gemäß Art. 17 Absatz 6, Buchst. a-ter, für Abriss-, Installations- oder Fertigstellungsarbeiten;
- oder mit Mehrwertsteuer für Arbeiten, bei denen das Reverse-Charge-Verfahren nicht angewandt werden darf.

Hinsichtlich der Rechnungsstellung ist es für den Dienstleister wichtig, sich vom Auftraggeber Kopie der Genehmigung der Gemeinde geben zu lassen (Baubeginnmeldung, Baugenehmigung, Beglaubigung des Ingenieurs/Geometers usw.), aus der die Art der Maßnahme hervorgeht (außerordentliche Instandhaltung, bauliche Umgestaltung usw.).

1.5 ARBEITEN FÜR SANIERUNGSMASSNAHMEN AM BAUBESTAND

Die Mehrwertsteuerreglung für Maßnahmen zur Sanierung des Baubestands nimmt Bezug auf Artikel 31 des Gesetzes vom 5. August 1978, Nr. 457, der den Bausektor durch Unterscheidung der Maßnahmentypologien mit den Buchstaben von a) bis e) geregelt hat. Der ministerielle Runderlass Nr. 57 vom 24.02.1998 und ff. hat versucht, die verschiedenen Maßnahmentypologien zu klären. Diese Unterscheidung ist wichtig **sowohl für die Anwendung der umgekehrten Steuerschuld**, da – wie im Runderlass Nr. 14/E vom 27. März 2015 vorgesehen – die Möglichkeit der einheitlichen Rechnungsstellung mit Mehrwertsteuer nur für Bau-, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie bauliche Umgestaltung zulässig ist, während bei Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung der Dienstleister verpflichtet ist, die Vergütungen nach anwendbarem Mehrwertsteuersatz aufzuschlüsseln.

Ordentliche Instandhaltung (Art. 31, Gesetz 457/78 Buchst. a): es handelt sich um Maßnahmen, die Reparatur- und Renovierungsarbeiten sowie den Austausch von Ausbauelementen der Gebäude oder Arbeiten betreffen, die zur Ergänzung oder Instandhaltung vorhandener technologischer Anlagen erforderlich sind.

Unter diese Maßnahmenkategorie können fallen:

- vollständiger oder teilweiser Austausch von Fußböden;
- Austausch, Instandhaltung der Badkeramik;
- Neuverputzen oder -streichen;
- Reparatur/Austausch von Fenstern und Türen;
- Reparatur/Austausch von Fußbodenbelägen von Balkonen oder Terrassen, sofern keine tragenden Teile betroffen sind;
- Ausbesserung oder Reparatur der Elektro- und Sanitärinstallation;
- Abdichtung von Dächern und Streichen der Fassade.

Außerordentliche Instandhaltung: (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. b): es handelt sich um Maßnahmen, die Arbeiten und Änderungen betreffen, welche zur Erneuerung und zum Austausch auch von tragenden Teilen der Gebäude erforderlich sind, sowie zur Herstellung und Ergänzung von sanitären Einrichtungen und technologischen Anlagen, sofern die Volumen und Flächen der einzelnen Immobilieneinheiten nicht verändert werden und die Zweckbestimmung gleich bleibt.

Als Maßnahmen der außerordentlichen Instandhaltung gelten:

- Austausch von Außentüren und Fenstern mit Änderung des Materials oder der Ausführung;
- Herstellung von Heizanlagen, Installationen und Aufzügen, Sicherheitstreppe, Rauchabzügen;
- Herstellung und Ergänzung von sanitären Einrichtungen ohne Änderung des Volumens und der Flächen;
- Austausch von Zwischendecken oder Dächern mit anderem Material;
- neue Treppen oder Treppenrampen;
- Herstellung von Umzäunungen, Umfassungsmauern und Toren;
- Austausch von Innenwänden, ohne Änderung der Kategorie der Immobilieneinheit.

Restaurierung und erhaltende Sanierungsmaßnahmen: (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. c): die Bestimmungen beschreiben zwei Kategorien von Maßnahmen. Restaurierungsmaßnahmen bestehen daraus, einem Gebäude von besonderer architektonischer, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung die Werte wiederzugeben, die geschützt werden sollen. Die Sanierung bezieht sich auf die Gesamtheit der Maßnahmen zur Anpassung eines Gebäudes für eine komfortablere Nutzung.

In den Sanierungs- und Restaurierungsmaßnahmen sind inbegriffen:

- Wiederherstellung des geschichtlichen und architektonischen Aussehens des Gebäudes;
- Anpassung der Deckenhöhe, unter Einhaltung der vorhandenen Volumen;
- Einbau von Fenstern für Lüftungserfordernisse der Räume.

Bauliche Umgestaltung: (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d): hierunter werden Maßnahmen zur Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen verstanden, die zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude führen.

- Als bauliche Umgestaltungsmaßnahmen werden angesehen:
- die komplette Neuanlage der Innenräume unter Einhaltung des vorhandenen Volumens, mit Abriss und Wiederaufbau der tragenden Teile;
- die Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude;
- Ausbauarbeiten der Nutzflächen;
- Abriss der Zwischendecken und Wiedereinbau neuer Zwischendecken;
- Anlegen neuer Fenster- und Türöffnungen und Verschließen vorhandener Öffnungen.

Oft ist es schwierig, zwischen Arbeiten zu unterscheiden, die verschiedenen Kategorien angehören, insbesondere, wenn es sich um ordentliche und außerordentliche Wartungsmaßnahmen im Gegensatz zu Sanierungs-/Restaurierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen handelt.

! ACHTUNG: wie bereits oben ausgeführt, ist es **von wesentlicher Bedeutung, technische Unterlagen bereitzuhalten (Baubeginnmeldung, Baugenehmigung, Beglaubigung durch einen Techniker), die die Art der Maßnahme nachweisen, und außerdem ist es unerlässlich, sich mit seinem Steuerberater zu verständigen, um den richtigen Mehrwertsteuersatz und die eventuelle Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens zu klären.**

Der Hotelier muss ferner berücksichtigen, dass gemäß Tabelle „A“, Teil 3 des Dekrets des Präsidenten der Republik 633/72 (Punkte 127 *terdecies* und 127 *quaterdecies*) für Werkverträge sowie für Lieferungen von Fertigmaterial (ausschließlich Rohstoffe und Halbzeug), das bei **Maßnahmen für Renovierung und Sanierung (Art. 31 Gesetz 457/78, Buchst. c) und für Umgestaltungsmaßnahmen (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d) eingesetzt wird, der reduzierte Satz von 10% anzuwenden ist.**

MEHRWERTSTEUERSÄTZE FÜR BAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN IM HOTELBEREICH		
Art der Maßnahme	Werkverträge - Mehrwertsteuersatz	Lieferungen - Mehrwertsteuersatz
Ordentliche Instandhaltung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. a)	22%	22%
Außerordentliche Instandhaltung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. b)	22%	22%
Restaurierung und erhaltende Sanierung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. c)	10% Tab. "A" Teil 3 (127 quaterdecies)	10% Tab. "A" Teil 3 (127 terdecies)
Bauliche Umgestaltung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d)	10% Tab. "A" Teil 3 (127 quaterdecies)	10% Tab. "A" Teil 3 (127 terdecies)

BEISPIELE – KOMPLEXE DIENSTLEISTUNGEN

Beispiel 1: Einziger Werkvertrag für Maßnahmen der baulichen Umgestaltung.

Das Bauunternehmen „M. Bianchi“ nimmt eine Maßnahme der baulichen Umgestaltung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d) im Hotel „ALPHA“ vor, mit Austausch von Fenstern und Türen, Erneuerung der Elektroinstallation, der sanitären Anlage und des Fußbodenbelags. Es werden einige alte Zwischendecken entfernt und neue eingebaut. Auch ist das Anlegen neuer Fensteröffnungen aus Lüftungserfordernissen der Räume vorgesehen.

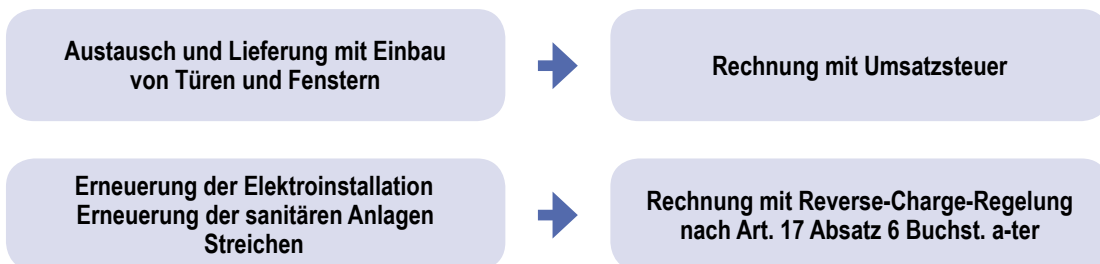
Da es sich um einen einzigen Werkvertrag handelt, der die Umgestaltung des Hotels zum Gegenstand hat, ist die gesamte Vergütung mehrwertsteuerpflichtig.



Beispiel 2: Einziger Werkvertrag für außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen

Das Bauunternehmen „M. Bianchi“ nimmt eine Maßnahme der außerordentlichen Instandhaltung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. b) im Hotel „ALPHA“ vor, mit Austausch von Fenstern und Türen, Erneuerung der Elektroinstallation und der sanitären Anlagen. Zum Schluss soll gestrichen werden.

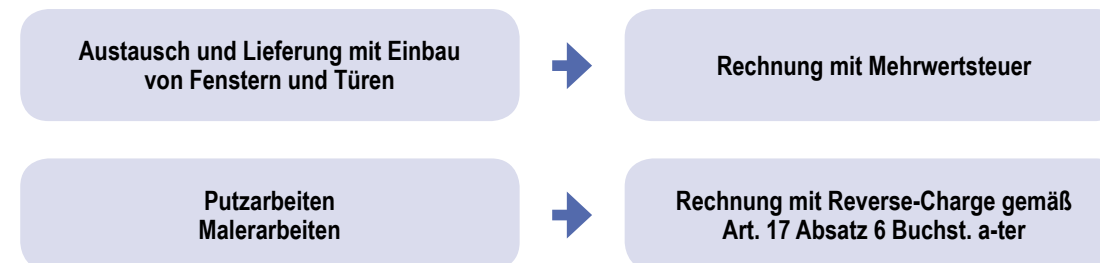
Da es sich um außerordentliche Instandhaltung handelt, muss die Firma „M. Bianchi“, wie im Runderlass Nr. 14/E vom 27. März 2015 vorgesehen, die Vergütungen aufschlüsseln.



Beispiel 3: Einziger Werkvertrag für ordentliche Instandhaltungsmaßnahmen

Das Bauunternehmen „M. Bianchi“ nimmt eine Maßnahme der ordentlichen Instandhaltung (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. a) im Hotel „ALPHA GmbH“ vor, mit Austausch von Fenstern und Türen, Neuverputzen und Streichen.

Da es sich um ordentliche Instandhaltung handelt, muss die Firma „M. Bianchi“, wie im Runderlass Nr. 14/E vom 27. März 2015 vorgesehen, die Vergütungen aufschlüsseln.



Beispiel 4: Bauliche Umgestaltung und Abschluss verschiedener Verträge

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat verschiedene Unternehmen mit der baulichen Umgestaltung des Hotels beauftragt (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d).

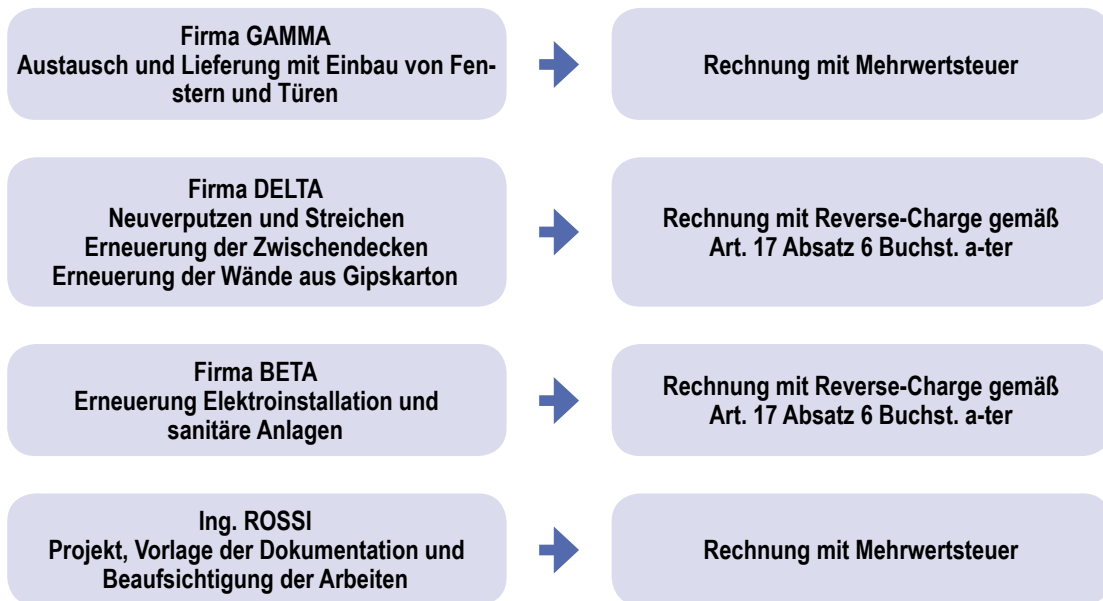
Die Firma „Gamma GmbH“ tauscht die Fenster und Türen aus;

die Firma „Delta GmbH“ kümmert sich um die Maurerarbeiten: Entfernung und Erneuerung der Zwischendecken, Erneuerung von

Gipskartonwänden, Erneuerung des Innenverputzes und Streichen.

Die Firma „BETA“ nimmt die Erneuerung der Elektroinstallation und der sanitären Anlagen vor.

Der Ingenieur Paolo Rossi erstellt das Projekt, die technische Dokumentation für die Gemeinde und beaufsichtigt die Arbeiten der verschiedenen Unternehmen.



Beispiel 5: Einziger Vertrag für Abriss- und Wiederaufbauarbeiten der Hotels

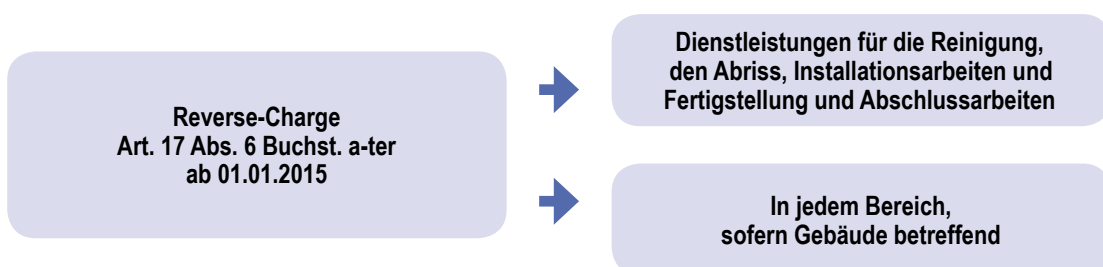
Das Bauunternehmen „M. Bianchi“ hat vom Hotel „ALPHA GmbH“ den Auftrag zum Abriss des alten Gebäudes und zum Wiederaufbau erhalten. Die Abrissarbeiten müssten eigentlich dem Reverse-Charge-Verfahren gemäß Artikel 17. Absatz 6, Buchst. a-ter unterliegen, während die Wiederaufbauarbeiten mehrwertsteuerpflichtig sind. Die Agentur der Einnahmen hat mit Runderlass Nr. 37/2015 geklärt, dass im Fall eines einzigen Vertrags für den Abriss und den Wiederaufbau des Gebäudes die gesamte Vergütung mehrwertsteuerpflichtig ist, da die Abrissarbeiten als Zubehörarbeiten für die Wiederaufbauarbeiten angesehen werden.



ANDERE DIENSTLEISTUNGEN - BEISPIELE

Seit dem 1. Januar 2015 wurde mit dem Stabilitätsgesetz im Mehrwertsteuerrecht eine neue Form des „Reverse-Charge-Verfahrens“ im Bauwesen eingeführt, die vom neuen Buchstaben a-ter) des Artikels 17, Absatz 6, des Dekrets des Präsidenten der Republik Nr. 633/72 geregelt wird:

„a-ter) auf Reinigungs-, Abriss-, Installationsarbeiten sowie Fertigstellung und Abschlussarbeiten von Gebäuden;“



Die Agentur der Einnahmen hat in Beantwortung eines Runderlasses des Ministeriums für öffentliche Arbeiten Folgendes dargelegt:
*„unter **Gebäude oder Bauwerk** sind alle überdachten Bauten zu verstehen, die an Straßen oder freie Räume angrenzen oder von anderen Bauten getrennt sind durch aufgehende Mauern, die ohne Unterbrechung von den Fundamenten bis zum Dach reichen, mit einem oder mehreren freien Zugängen zur Straße, und die einen oder mehr unabhängige Treppenaufgänge haben können“.*

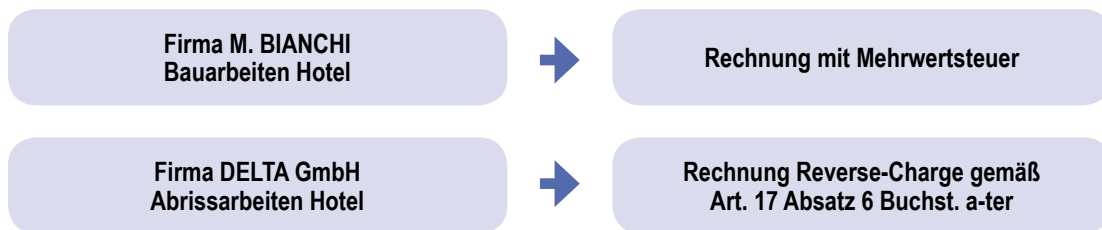
Mit Runderlass Nr. 14 vom 27. März 2015 hat die Agentur der Einnahmen dargelegt, dass das Reverse-Charge-Verfahren auch auf Dienstleistungen an Bauteilen angewandt wird, die einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bilden, wie:

- Pools auf den Terrassen der Gebäude;
- Hängegärten;
- Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Gebäude.

Zahlreiche Zweifel hatten sich über die Anwendung der Steuerumkehr für Maßnahmen an anderen Bauteilen ergeben, die einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bilden können, wie zum Beispiel Tiefgaragen oder Parkplätze auf dem Flachdach des Gebäudes, Anlagen sowohl im Innern als auch außerhalb des Gebäudes (Fernsehkameras, Außengeräte der Klimaanlage usw.). Vereinfacht werden die verschiedenen Situationen dargestellt, die im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen des Hotels auftreten können und es wird angegeben, ob das Reverse-Charge-Verfahren angewandt oder Mehrwertsteuer berechnet werden muss.

BEISPIEL 1: Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten Hotel – Abschluss von zwei Verträgen

Das Bauunternehmen „M. Bianchi“ hat vom Hotel „ALPHA GmbH“ den Auftrag zum Wiederaufbau des Hotels erhalten. Der Abbruch des alten Gebäudes wurde vom Auftraggeber direkt der Firma „DELTA GmbH“ übergeben.



BEISPIEL 2: Lieferung von Fenstern und Türen mit Einbau

Im Rahmen einer ordentlichen Instandhaltung beschließt das Hotel „ALPHA GmbH“, die Fenster und Türen auszuwechseln und gibt der Firma „BETA“, einem Fensterhersteller, den Auftrag hierfür.

Da es sich um einen Vertrag für Lieferung mit Einbau handelt, ist das Geschäft mehrwertsteuerpflichtig.



BEISPIEL 3: Bau und Einbau von Fenstern und Türen nach Maß

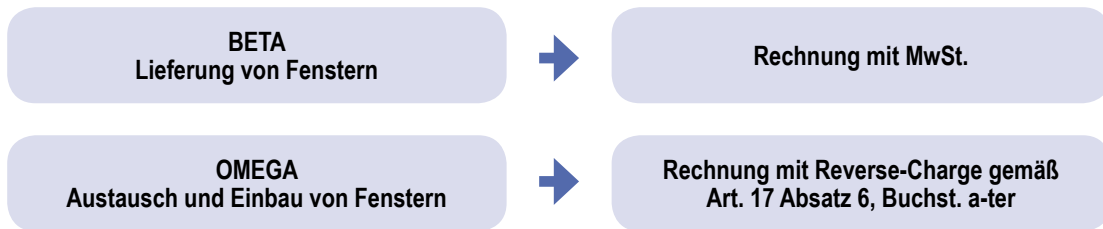
Im Rahmen einer ordentlichen Instandhaltung übergibt das Hotel „ALPHA GmbH“ den Auftrag für die Herstellung und den Einbau von zehn Fenstern nach Maß der Schreinerei „JOTA“.

Der Mechanismus des Reverse-Charge-Verfahrens darf nur in den Fällen angewandt werden, in denen die entsprechende Tätigkeit unter den Abschnitt „F“ – Bautätigkeiten der Tabelle ATECO 2007 fällt. Im vorliegenden Fall gehört die Herstellung von Fenstern und Türen zu den Tätigkeiten der Schreinerei, ist also eine verarbeitende Tätigkeit gemäß Stichwort 16.23.10 (Herstellung von Fenstern und Türen aus Holz). Hier kommt deshalb das Reverse-Charge-Verfahren nicht zur Anwendung, unabhängig von der Art des Vertrags, der den Auftraggeber und den Dienstleister bindet (Werkvertrag oder Lieferung mit Einbau).



BEISPIEL 4: Lieferung von Fenstern und Einbau durch einen Dritten

Im Rahmen einer ordentlichen Instandhaltung kauft das Hotel „ALPHA GmbH“ 10 Fenster von der Herstellerfirma „BETA“. Mit separatem Werkvertrag wird der Einbau der Fenster der Firma „OMEGA KG“ übergeben. Die Firma „BETA“ berechnet den Preis für die Lieferung der Fenster mit Mehrwertsteuer. Die Firma „OMEGA“ stellt ihre Rechnung mit Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens aus.



BEISPIEL 5: Einbau eines gebäudeintegrierten – halbintegrierten Photovoltaikmoduls

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „THERMOELEKTRIC“ mit dem Einbau eines im Dach des Gebäudes integrierten Photovoltaikmoduls beauftragt.

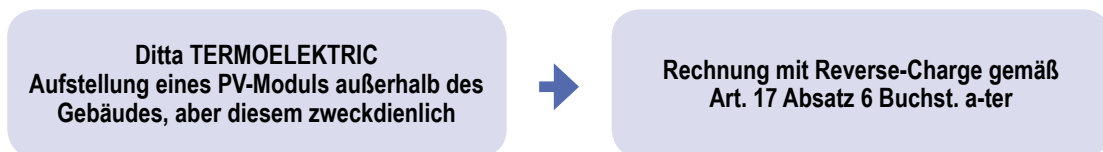
Die Agentur der Einnahmen hat mit Runderlass Nr. 37/2015 geklärt, dass die Einbautätigkeit (**einschließlich ordentliche und außerordentliche Instandhaltung**) von in die Gebäude integrierten oder halbintegrierten Photovoltaikmodulen (zum Beispiel, wenn sie auf dem Dach des Gebäudes angebracht sind) unter die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens gemäß Artikel 17 Absatz 6 Buchst. a-ter, Dekret des Präsidenten der Republik Nr. 633/72, fällt.



BEISPIEL 6: Aufstellung eines Freilandkraftwerks

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „THERMOELEKTRIC“ mit der Aufstellung eines Freilandkraftwerks im Gelände in der Nähe des Gebäudes beauftragt. Das Kraftwerk ist für das Gebäude zweckdienlich.

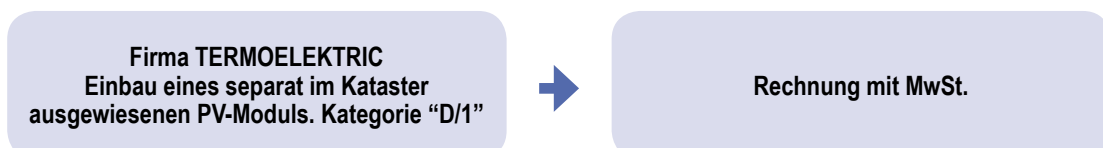
Die Agentur der Einnahmen hat mit Runderlass Nr. 37/2015 dargelegt, dass die Einbautätigkeit von Photovoltaikmodulen in einem Freilandkraftwerk, sofern diese, wenn auch außerhalb des Gebäudes eingebaut, zweckdienlich für das Gebäude sind und diesem dienen, unter die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens gemäß Artikel 17, Absatz 6, Buchst. a-ter, des Dekrets des Präsidenten der Republik Nr. 633/72 fällt.



BEISPIEL 7: Aufstellung eines separat im Kataster ausgewiesenen Photovoltaikmoduls

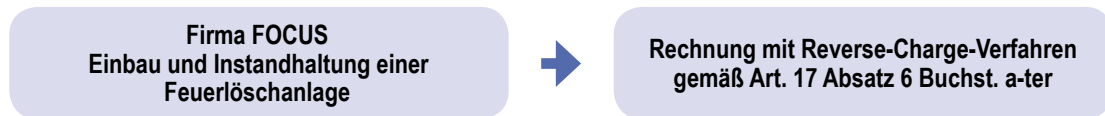
Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „THERMOELEKTRIC“ mit dem Einbau eines PV-Kraftwerks auf dem Dach des Gebäudes beauftragt. Das Kraftwerk wird im Kataster mit der Kategorie „D/1“ ausgewiesen.

Da es sich um eine separat im Kataster ausgewiesene Anlage handelt, ist sie nicht im Gebäude integriert und deshalb kann das Reverse-Charge-Verfahren nicht angewandt werden. Auch die Wartungsmaßnahmen unterliegen der Mehrwertsteuer.



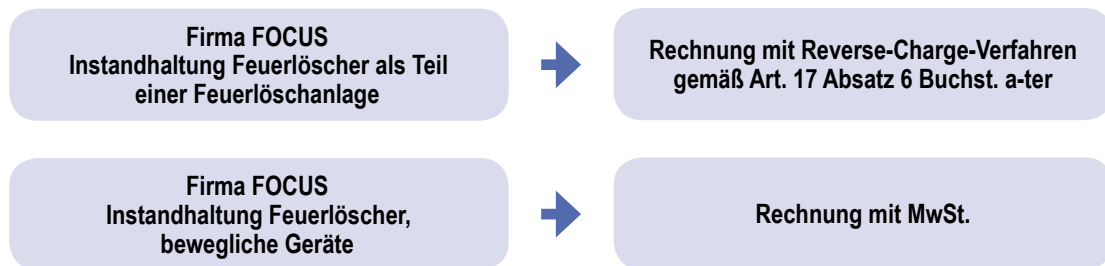
BEISPIEL 8: Einbau und Instandhaltung einer Feuerlöschanlage

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „FOCUS“ mit dem Einbau einer Feuerlöschanlage nach einem von einem zugelassenen Techniker ausgearbeiteten Projekt in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften und den technischen Verordnungen gemäß Ministerialdekret vom 20. Dezember 2012 beauftragt. Es ist auch ein Vertrag für die regelmäßige Wartung vorgesehen. Der Einbau, die Instandhaltung und Reparatur von Feuerlöschanlagen fallen unter die Kennziffer ATECO 43.22.03 „Einbau von Feuerlöschanlagen“ und für sie gilt die Anwendung des Buchst. a-ter) des Artikels 17, sechster Absatz, des Dekrets des Präsidenten der Republik 633/72.



BEISPIEL 9: Instandhaltung von Feuerlöschern.

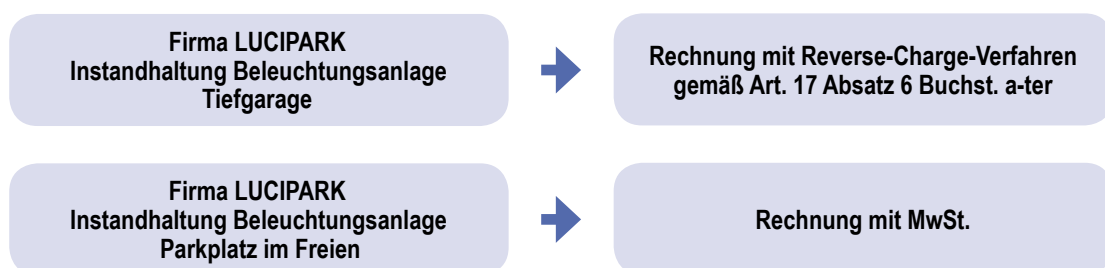
Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „FOCUS“ mit der Instandhaltung der Feuerlöscher im Hotel beauftragt. Die Instandhaltung von Feuerlöschern, die zu einer Feuerlöschanlage gemäß Ministerialdekret vom 20. Dezember 2012 gehören, fällt unter Buchst. a-ter) des Artikels 17, sechster Absatz, des Dekrets des Präsidenten der Republik 633/72. Wenn die Feuerlöscher nicht zu einer solchen Anlage gehören, können sie nicht als Feuerlöschanlagen angesehen werden, sondern sie gelten als nicht ortsfeste Geräte. In diesem Fall wird das Reverse-Charge-Verfahren nicht angewandt.



BEISPIEL 10: Instandhaltungsarbeiten der Beleuchtungsanlage der Tiefgarage und des als Parkplatz bestimmten Vorplatzes

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „LUCIPARK“ mit der Instandhaltung der Beleuchtungsanlage der Tiefgarage des Hotels sowie des als Parkplatz genutzten Vorplatzes beauftragt. Wie im Runderlass 37/E 2015 dargelegt, sind die in Art. 17 Absatz 6 a-ter enthaltenen Dienstleistungen vom Mechanismus des Reverse-Charge-Verfahrens ausgeschlossen, die Parkplätze zum Gegenstand haben, es sei denn, sie stellen ein integriertes Element des Gebäudes dar.

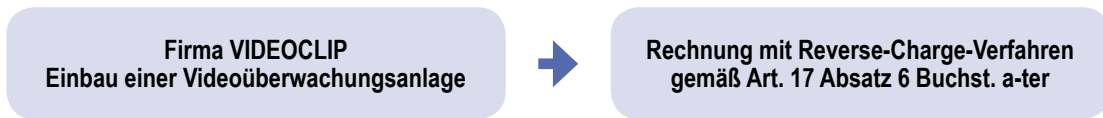
Wenn also ein Parkplatz fest mit dem Gebäude verbunden ist, wie im Fall von Tiefgaragen des Gebäudes oder von Parkplätzen auf dem Flachdach desselben, muss der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft angewandt werden.



BEISPIEL 11: Einbau einer Videoüberwachungsanlage

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „VIDEOCLIP“ mit dem Einbau einer Videoüberwachungsanlage um das Gebäude beauftragt, mit einer gebäudeinternen Steuereinheit und externen Fernsehkameras. Wie von der Agentur der Einnahmen mit Runderlass 37/E dargelegt, findet beim Einbau einer Anlage, wenn diese funktional mit

dem Gebäude verbunden und ihm zweckdienlich ist, auch wenn ein Teil der Anlage sich außerhalb davon befindet, der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft Anwendung.



BEISPIEL 12: Einbau einer Klimaanlage

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „KLIMAFROST“ mit dem Einbau einer Klimaanlage mit Außengerät beauftragt. Wie von der Agentur der Einnahmen mit Runderlass 37/E dargelegt, findet beim Einbau einer Anlage, wenn diese funktional mit dem Gebäude verbunden und ihm zweckdienlich ist, auch wenn ein Teil der Anlage sich außerhalb davon befindet, der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft Anwendung.



BEISPIEL 13: Einbau einer sanitären Anlage

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „IDRAULIK“ mit dem Einbau einer sanitären Anlage mit externen Leitungen beauftragt, die die Anlage im Innern des Gebäudes mit der Kanalisation verbinden. Wie in den vorherigen Fällen findet beim Einbau einer Anlage, wenn diese funktional mit dem Gebäude verbunden oder ihm zweckdienlich ist, auch wenn ein Teil der Anlage sich außerhalb davon befindet, der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft Anwendung.



BEISPIEL 14: Austausch von Teilen einer Anlage

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „JOTA“ mit dem Austausch eines Teils der Heizanlage beauftragt, der nicht mehr gebrauchsfähig ist. Wie von der Agentur der Einnahmen dargelegt, findet – wenn der Vertragswille der Parteien auf die Reparatur und/oder Modernisierung der Anlagen, auch durch Austausch von beschädigten oder überalterten Teilen und nicht nur durch Lieferung von Material, gerichtet ist – für diese Tätigkeiten der Mechanismus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft Anwendung.



BEISPIEL 15: Erneuerung des Dachs

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „KARMA“ mit der Erneuerung des Dachs beauftragt.

Diese Leistung, die in den anderen baulichen Facharbeiten der Tabelle „F“ ATECO 2007 unter Kennziffer 43.91.00 (Dachbauarbeiten) enthalten ist, fällt nicht unter die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens gemäß Art. 17, Absatz 6, Buchst. a-ter, des Dekrets des Präsidenten Nr. 633/72.

Deshalb stellt die Firma „KARMA“ ihre Rechnung mit Mehrwertsteuer aus.



BEISPIEL 16: Reinigungsarbeiten

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die Firma „SPLENDY“ mit den Reinigungsarbeiten des Hotels beauftragt.

Diese Leistungen, die in der Kennziffer 81.21.00 (allgemeine Reinigung von Gebäuden) der Tabelle ATECO 2007 enthalten sind, fallen unter die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens gemäß Art. 17, Absatz 6, Buchst. a-ter, des Dekrets des Präsidenten Nr. 633/72.



BEISPIEL 17: Andere Reinigungsarbeiten

! ACHTUNG: Nicht alle Reinigungsarbeiten fallen unter den Anwendungsbereich des Reverse-Charge-Verfahrens.

Für folgende Leistungen:

- Rattenbekämpfung (Kennziffer 81.29.10);
- Leerung von Klärgruben (Kennziffer 37.00.00)
- Schneeräumung (Kennziffer 81.29.91)

stellt der Dienstleister eine Rechnung mit Mehrwertsteuer an den Auftraggeber „ALPHA GmbH“ aus.



BEISPIEL 18: Leistungen an einer Immobilie durch einen Dienstleister in einem EU-Staat

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat die österreichische Firma „KOHLER GmbH“ mit dem Austausch der sanitären Anlage betraut.

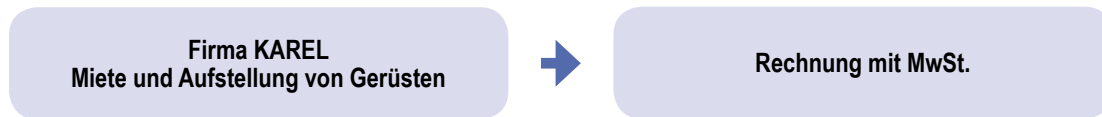
Da es sich um Leistungen an Immobilien gemäß Art. 7-quater des Dekrets des Präsidenten der Republik Nr. 633/72 handelt, sind diese in Italien, dem Ort, an dem sich die Immobilie befindet, steuerpflichtig. Deshalb stellt die Firma „KOHLER“ ihre Rechnung ohne Mehrwertsteuer aus. „ALPHA GmbH“ ergänzt die Mehrwertsteuer der erhaltenen Rechnung und trägt diese sowohl im Einkaufs- als auch im Verkaufsregister ein.



BEISPIEL 19: Vertrag für Miete und Aufstellung von Gerüsten

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat mit der Firma „KAREL GmbH“ einen Vertrag für die Miete und die Aufstellung eines Gerüsts abgeschlossen, das für den Verputz und das Streichen der Fassade des Hotels benötigt wird.

Mit Entscheid Nr. 187 vom 26.07.2007 hat die Agentur der Einnahmen als Antwort auf die Anfrage eines Steuerzahlers geklärt, dass Mietverträge nicht unter die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens fallen.



2.1 IMMOBILIEN-LEASING UND REVERSE-CHARGE

Im Hotelbereich wird ein Teil der Investitionen über Leasingverträge getätigt.

Leasing kann sowohl für bewegliche als für unbewegliche Güter eingesetzt werden.

Beschäftigen wir uns nun mit den Fragen zum Immobilien-Leasing und der Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens.

Normalerweise haben wir drei Beteiligte:

- a) Der Hotelier, der sich zur Investition entschlossen hat.
- b) Die Leasing-Firma, die sich bereit erklärt hat, ihn finanziell zu unterstützen.
- c) Die Lieferfirmen (Baufirma, Installationsunternehmen, Hersteller der Fenster usw.).

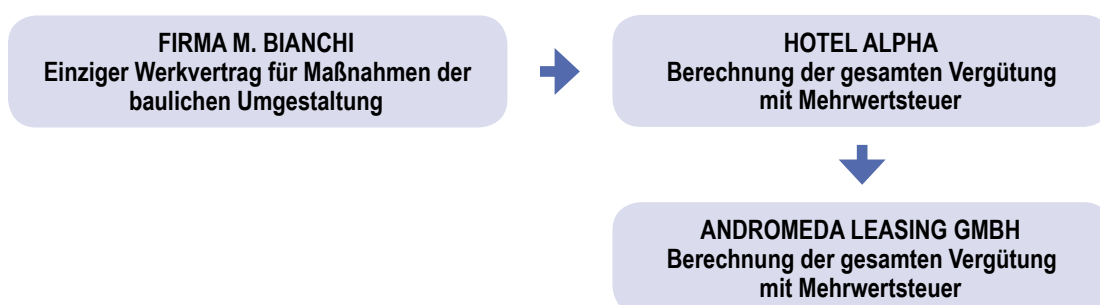
Der Hotelier hat die Möglichkeit, einen einzigen Werkvertrag mit dem Lieferanten oder eine Vielzahl von Verträgen abzuschließen. Normalerweise wird er Verträge mit den Lieferfirmen auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung abschließen und die Kosten auf die Leasingfirma abwälzen. Sehen wir nun die zwei Fälle genauer an:

- a) Einziger Werkvertrag. Im Falle eines einzigen Werkvertrags, der den Bau eines Gebäudes oder Renovierungsarbeiten, Sanierungsmaßnahmen oder bauliche Umgestaltung (siehe Absatz 1.5) zum Gegenstand hat, werden die gewöhnlichen Regeln und nicht der Mechanismus des Reverse-Charge-Verfahrens angewandt.

BEISPIEL 1: Einziger Werkvertrag für Maßnahmen der baulichen Umgestaltung.

Das Bauunternehmen „M. Bianchi“ nimmt eine Maßnahme der baulichen Umgestaltung (*Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d*) im Hotel „ALPHA“ vor, mit Austausch von Fenstern und Türen, Erneuerung der Elektroinstallation, der sanitären Anlagen und des Fußbodenbelags vor. Es werden einige alte Zwischendecken entfernt und neue eingebaut. Auch ist das Anlegen neuer Fensteröffnungen aus Lüftungserfordernissen der Räume vorgesehen. Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat einen einzigen Generalwerkvertrag für die Ausführung der Arbeiten auf eigenen Namen und eigene Rechnung abgeschlossen. Vereinbarungsgemäß werden die Kosten auf die Leasingfirma „Andromeda Leasing GmbH“ abgewälzt, die sich zur Finanzierung der Investition bereit erklärt hat.

Da es sich um einen einzigen Werkvertrag handelt, der die Umgestaltung des Hotels zum Gegenstand hat, ist die gesamte Vergütung mehrwertsteuerpflichtig.



Mehrere Werkverträge. In diesem Fall muss jede Leistung für sich nach ihrer jeweiligen Mehrwertsteuerregelung berücksichtigt werden, und je nach der Art der Tätigkeit kommt die Mehrwertsteuer oder das Reverse-Charge-Verfahren zur Anwendung (Runderlass der Agentur der Einnahmen vom 27. März 2015, Nr. 14). Die so bestimmte Regelung wird sowohl für die Beziehung zwischen dem dritten Lieferanten und dem Hotelier als hinsichtlich der Umwälzung der Kosten angewandt, die der Hotelier an die Leasingfirma tätigt.

BEISPIEL 2: Bauliche Umgestaltung und Abschluss verschiedener Verträge

Das Hotel „ALPHA GmbH“ hat kraft eines Auftrags ohne Vertretungsmacht verschiedene Unternehmen mit der baulichen Umgestaltung des Hotels beauftragt (Art. 31 Gesetz 457/78 Buchst. d).

Die Leasingfirma „Andromeda Leasing GmbH“ hat sich zur Finanzierung der Investition bereiterklärt.

Die Firma „Gamma GmbH“ nimmt den Austausch der Fenster und Türen vor.

Die Firma „Delta GmbH“ kümmert sich um die Maurerarbeiten: Entfernung und Erneuerung der Zwischendecken, Erneuerung von Gipskartonwänden, Erneuerung des Innenverputzes und Malerarbeiten.

Die Firma „BETA“ nimmt die Erneuerung der Elektroinstallation und der sanitären Anlagen vor.

Es wird daran erinnert, dass im Rahmen des Auftrags ohne Vertretungsmacht zwischen dem Nutzer (dem Hotel ALPHA) und der Leasingfirma (Andromeda Leasing) die Mehrwertsteuerregelung die gleiche ist wie die, die zwischen dem dritten Lieferanten und dem Nutzer angewandt wird (Entscheid 242/E vom 27. August 2009).

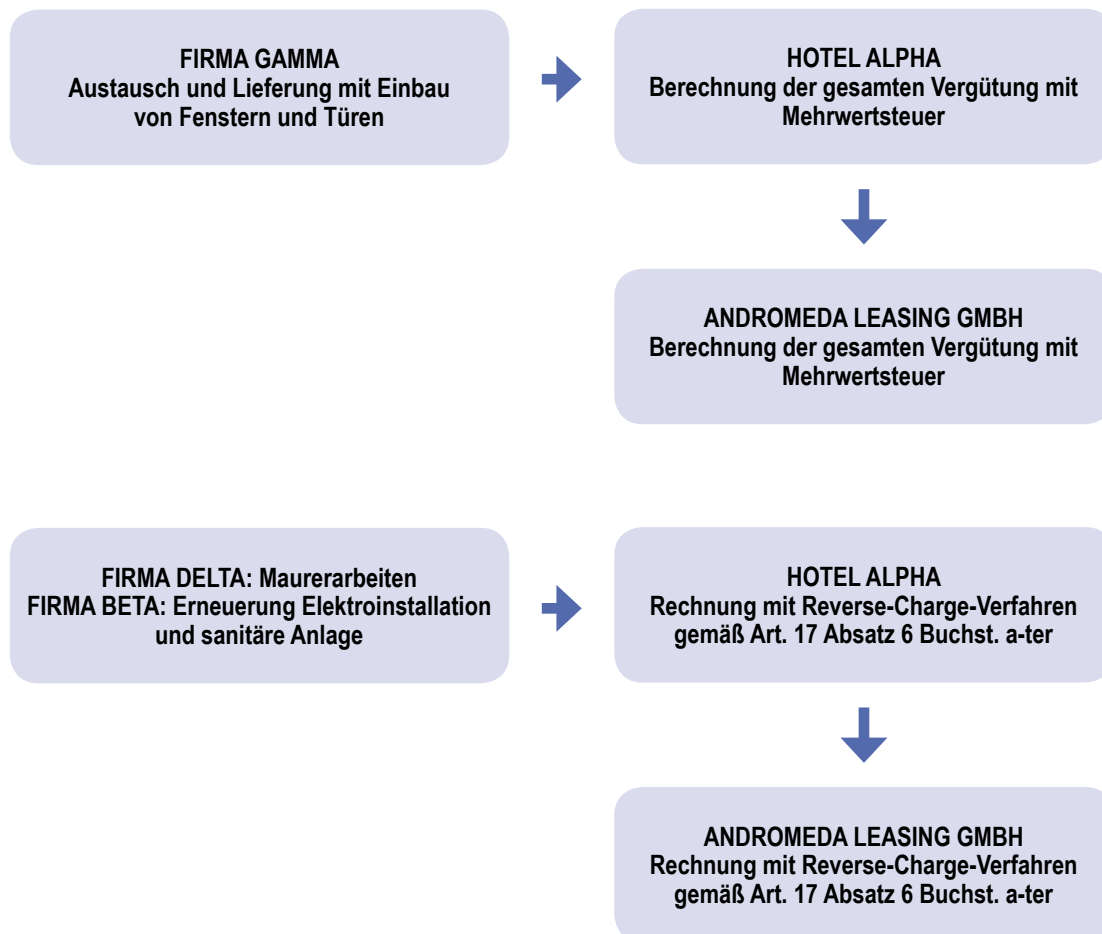


TABELLE – BEISPIELE ART. 17 ABSATZ 6, A-TER

Abgewickelte Tätigkeit	Dienstleistung	Abschnitt F	Reinigungs-, Abriss-, Installationsarbeiten oder Fertigstellung	Für Gebäude	Reverse-Charge	Seite
Lieferung von Fliesen und Verlegen	NEIN	-	-	-	NEIN	8
Lieferung von Heizkessel und Einbau	NEIN	-	-	-	NEIN	7
Lieferung von Fenstern und Türen und Einbau	NEIN	-	-	-	NEIN	6, 11, 12, 13, 14
Herstellung von Holzfenstern mit Einbau	NEIN	NEIN	-	-	NEIN	6
Einbau von Fenstern	JA	JA	JA	JA	JA	6
Einbau und Instandhaltung Elektroinstallation Hotel	JA	JA	JA	JA	JA	11
Einbau und Instandhaltung sanitäre Anlage Hotel	JA	JA	JA	JA	JA	11, 16, 17
Einbau und Instandhaltung Feuerlöschanlage Hotel	JA	JA	JA	JA	JA	15
Instandhaltung Feuerlöscher der Feuerlöschanlage	JA	JA	JA	JA	JA	15
Instandhaltung Feuerlöscher KEINE Feuerlöschanlage	JA	NEIN	-	-	NEIN	15
Instandhaltung Elektroinstallation Vorplatz	JA	JA	JA	NEIN	NEIN	15
Instandhaltung Tiefgarage	JA	JA	JA	JA	JA	15
Instandhaltung Parkplatz im Freien	JA	JA	JA	NEIN	NEIN	15
Allgemeine Reinigungsarbeiten Hotel	JA	NEIN	JA	JA	JA	17
Reinigungsarbeiten Vorplatz	JA	NEIN	JA	NEIN	NEIN	17
Schneeräumung, Rattenbekämpfung, Leeren von Klärgruben	JA	NEIN	NEIN	-	NEIN	17
Einbau und Instandhaltung von Antennen und Satellitenschüsseln	JA	JA	JA	JA	JA	11
Verputzen und Malerarbeiten Hotel	JA	JA	JA	JA	JA	5, 6, 11, 19
Spachteln und Verputzen Mauer Vorplatz	JA	JA	JA	NEIN	NEIN	5, 6, 11, 12, 19
Einbau- und Instandhaltungsarbeiten Aufzug	JA	JA	JA	JA	JA	5