



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Oktober 2014

SCHLUSSRECHNUNG/ANZAHLUNGS- BZW TEILRECHNUNGEN[©]

Die **formalen Voraussetzungen** für den **Vorsteuerabzug** einer Faktura werden bei Prüfungen der Finanzverwaltung große Bedeutung zugemessen. Dies haben wir in den Infos unserer Kanzlei in den letzten Monaten immer wieder betont, insbesondere vor der Beauftragung von Scheinfirmen gewarnt.

Die Differenzierung zwischen Anzahlungs-, Teil- und Schlussrechnungen stößt auch oftmals auf Schwierigkeiten.

Bei **Anzahlungsrechnungen** handelt es sich um Rechnungen, über konkrete Leistungen, wobei der genaue Leistungszeitraum noch nicht feststeht. Es muss jedoch der voraussichtliche **Zeitpunkt** der Lieferung bzw der **Zeitraum der Leistung** angegeben werden. Die Umsatzsteuerschuld entsteht beim Rechnungsaussteller mit **Zahlungseingang** (unabhängig davon, wann oder ob überhaupt eine Rechnung ausgestellt wird). Wird eine Anzahlungsrechnung ausgestellt, muss sie ausdrücklich als eine solche **bezeichnet** werden, sonst entsteht Umsatzsteuer Kraft Rechnungslegung. Demgegenüber ist beim Rechnungsempfänger die **Vorsteuerabzugsberechtigung** dann gegeben, wenn eine **Rechnung** vorliegt und die **Zahlung** geleistet worden ist. Auch wenn vor der Ausführung des Umsatzes über die gesamte Leistung abgerechnet wird, die Gegenleistung aber in Teilbeträgen gezahlt wird, darf nur der Steuerbetrag abgezogen werden, der in der Vorauszahlung enthalten ist.

Demnach keine Vorsteuerabzugsberechtigung bei Rechnungserhalt, wie es zulässig wäre, bei einer „normalen“ Rechnung eines Unternehmers, der seine Umsätze nach dem Sollprinzip abwickelt. Voraussetzung für den Rechnungsempfänger und dem Vorsteuerabzug ist jedenfalls eine ordnungsgemäße Anzahlungsrechnung!

Demgegenüber ist eine **Teilrechnung** eine Abrechnung über Leistungen, die in Teilen erbracht werden und als getrennt abgeschlossene Leistungen gelten. Diese Rechnungen werden wie normale Rechnungen behandelt.

Eine **Schlussrechnung** oder auch Endrechnung genannt, stellt eine Abrechnung über tatsächlich erbrachte Lieferungen oder sonstige Leistungen dar. Die Vorsteuerabzugsberechtigung einerseits und Umsatzsteuerpflicht andererseits ist wie bei „normalen“ Rechnungen vorzunehmen bzw in Anspruch zunehmen.

Tipp: *In der Endrechnung müssen die vereinnahmten Teilentgelte (Anzahlungen) und die darauf entfallenden Steuerbeträge offen abgesetzt werden, sonst schuldet der Unternehmer nochmals diese Beträge gemäß § 11 Abs 12 UStG aufgrund der Rechnung, ohne dass der Empfänger zum Vorsteuerabzug berechtigt wäre!*

↪ 2 Beispiele nachstehend

© Walter Stingl, Wien (06.10.2014)
s:\daten_topaudit\info\info für immobilien\schlussrechnung, anzahlungs bzw teilrechnung.dotx

Seite 1 von 1

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.



BEISPIEL SCHLUSSRECHNUNGS-VARIANTEN®

Eine Schlussrechnung muss alle Rechnungsmerkmale aufweisen. Darüber hinaus müssen die vereinnahmten Teilentgelte (als Gesamtsumme oder einzeln) und die darauf entfallende Umsatzsteuer als Abzug ausgewiesen werden.

RICHTIG Variante 1:	netto	20% USt	brutto
Gesamtbetrag	15.000,--	3.000,--	18.000,--
- An/Teilzahlungen	<u>- 5.000,--</u>	<u>- 1.000,--</u>	<u>- 6.000,--</u>
Restforderung	10.000,--	2.000,--	<u>12.000,--</u>

RICHTIG Variante 2:	netto	20% USt	brutto
Gesamtbetrag	15.000,--	3.000,--	18.000,--
- An/Teilzahlung vom...	- 2.000,--	- 400,--	- 2.400,--
- An/Teilzahlung vom...	<u>- 3.000,--</u>	<u>- 600,--</u>	<u>- 3.600,--</u>
Restforderung	10.000,--	2.000,--	<u>12.000,--</u>

Zulässig (Rz 1525 UStR) ist auch die Berechnung der Umsatzsteuer nur hinsichtlich des Restentgeltes, daher

RICHTIG Variante 3 ("Restrechnung"): der einfachste richtige Fall:

Gesamtbetrag netto	15.000,--
- An/Teilzahlungen netto	<u>- 5.000,--</u>
Restforderung netto	10.000,--
+ 20 % USt	<u>2.000,--</u>
Restforderung brutto	<u>12.000,--</u>

FALSCHES SCHLUSSRECHNUNG:

Gesamtbetrag netto	15.000,--
+ 20 % USt	<u>3.000,--</u>
Gesamtforderung brutto	18.000,--
- An/Teilzahlungen brutto	<u>- 6.000,--</u>
Restforderung brutto	<u>12.000,--</u>

Folgen dieser falschen Schlussrechnung:

Rechnungsaussteller schuldet (noch einmal) die **USt** aufgrund der Rechnungslegung; der **Rechnungsempfänger** hat **keinen Vorsteuerabzug!**

- Tipps:**
- Eine Schlussrechnung kann ausnahmsweise dann entfallen, wenn das gesamte Entgelt inklusive der Umsatzsteuer bereits vor der (abgeschlossenen) Leistungserbringung vereinnahmt wurde.
 - Eine Zahlungsquittung (zB bei Anzahlungen) ist ohne USt-Ausweis auszustellen, wenn hierfür eine Rechnung (Anzahlungs/Teil-Rechnung) gelegt worden ist!



BEISPIEL SCHLUSSRECHNUNG MIT ANZAHLUNGEN

Angabe und Lösung:

Vorgang		Zahlungen	USt-Abfuhr	Vorsteuerabzug
			Auftragnehmer	Auftraggeber
* Unternehmer erteilt einen Bauftrag				
in 2010 über netto	400.000,-			
zuzüglich USt 20 %	<u>+80.000,-</u>			
zusammen also	480.000,-			
* Anzahlung ("1.U-TR") geleistet in 7/10	100.000,-			
zuzüglich 20 % USt	<u>+20.000,-</u>	120.000,-	20.000,-	20.000,-
* Anzahlung ("2.U-TR") geleistet in 1/11	200.000,-			
zuzüglich 20 % USt	<u>+40.000,-</u>	240.000,-	40.000,-	40.000,-
* Schlussrechnung erstellt in 6/11				
Auftragssumme	400.000,-			
zuzüglich 20 % USt	<u>+80.000,-</u>	80.000,-	80.000,-	
Rechnungsbetrag	480.000,-			
abzüglich 1. und 2. U-TR	-300.000,-			
davon 20 % USt	<u>-60.000,-</u>	<u>-60.000,-</u>	<u>-60.000,-</u>	
ergibt Restbetrag	120.000,-	per Saldo	20.000,-	20.000,-
* Rechnungskontrolle:				
Rechnungsbetrag	480.000,-			
abzüglich 2 % Haftrücklass	-9.600,-			
abzüglich Teilzahlungen	<u>-360.000,-</u>			
Zahlung daher (8/11)	110.400,-	110.400,-	0,- (!)	0,- (!)
* Restbetrag bezahlt ¹⁾ in 8/13	9.600,-	<u>9.600,-</u>	<u>0,- (!)</u>	<u>0,- (!)</u>
Summen		<u>480.000,-</u>	<u>80.000,-</u>	<u>80.000,-</u>

¹⁾ Sollte der Haftrücklass nicht ausbezahlt werden, ist der Vorsteuerabzug iHv 1.600,- in der UVA 8/13 beim Auftraggeber zu berichtigen, bei Akzeptanz durch den Auftragnehmer kann dieser gem § 16 UStG eine Umsatzberichtigung vornehmen, die abgeführte Umsatzsteuer aus 6/11 iHv 1.600,- vom Finanzamt im Rahmen der UVA 8/13 rückführen.