

MwSt. im Alltag in Ungarn – praktische Fragen

Die Mehrwertsteuer kann bei der Auslegung der Verträge des Alltages viele Komplikationen verursachen. Enthält der Kaufpreis beispielsweise die Mehrwertsteuer, wenn dies nicht ausdrücklich von den Parteien vereinbart wurde? Sollte der Garantieeinbehalt aus einem umsatzsteuerfreien oder einen Betrag mit Umsatzsteuer erfolgen? Sollte die Vermögenserwerbssteuer auf den Brutto- oder Nettobetrag der Immobilie gezahlt werden? Darüber hinaus ist die Senkung des Mehrwertsteuersatzes für neu gebaute Wohnungen von besonderer Bedeutung für die Fragen: Wer wird davon profitieren, der Bauherr oder der Käufer von Eigenheimen?

Wenn der Vertrag keine Mehrwertsteuer enthält

In einem Vertrag mit einem Verbraucher ist relativ klar, dass der zur Gegenleistung festgelegte Kaufpreis die Mehrwertsteuer enthält. Der Verbraucher hat nicht die Möglichkeit, die Mehrwertsteuer zurückzufordern, die die tatsächlichen Kosten für den Bruttobetrag darstellt. Bei Verträgen unter Unternehmen ist der Fall jedoch nicht so klar. Hier kann das Unternehmen in der Regel den Mehrwertsteuerbetrag abziehen, es stellt keinen tatsächlichen finanziellen Aufwand dar.

Die Rechtsprechung hat mehrfach bestätigt, dass ein Kaufpreis oder eine Gegenleistung, die in einem Vertrag ohne Netto- oder Bruttoangabe angegeben ist, die Mehrwertsteuer enthält, unabhängig davon, ob die Vertragsparteien Unternehmen oder Verbraucher sind.

Gleiches gilt für Verträge über Immobilienkäufe für den Fall, dass sich der Mehrwertsteuersatz zwischenzeitlich ändert. Wenn sich in einem bereits geschlossenen Vertrag der Mehrwertsteuerbetrag für jede Rate aufgrund einer Änderung des Mehrwertsteuersatzes ändert, hängt es vom Wortlaut des Vertrags ab, ob er den Vorteil oder die Last davon trägt. Wenn der Vertrag nur den Bruttokaufpreis oder die Kaufpreisangaben enthält, kann der Verkäufer den Vorteil, der sich aus der Senkung des Mehrwertsteuersatzes ergibt, vollständig einstecken. Wenn andererseits der Kaufpreis auf fünfzig Millionen Forint + MwSt. festgesetzt wird, muss der Käufer am Ende des Tages weniger zahlen.

Steuerbemessungsgrundlage: brutto oder netto?

Bei Immobilienkäufen ergibt sich ein ernstes Dilemma, ob der Käufer den Brutto- oder Nettowert der Immobilie angeben muss, um die Steuer zu erheben. Sowohl das Gesetz als auch die Rechtsprechung machen deutlich, dass die Steuer auf den Marktwert der Immobilie zu zahlen ist. Es muss also nicht der Brutto- oder Nettowert der Immobilie gemeldet werden, sondern ihr Marktwert. Damit ist die Frage, welcher der beiden der Marktwert der Immobilie ist, noch nicht beantwortet.

Bei der Entscheidung der Frage sollte von den Umständen der Parteien des Verkaufs und der Nutzung der Immobilie ausgehen. Im Falle des Verkaufs einer umsatzsteuerpflichtigen Immobilie, die sich innerhalb eines Unternehmen-„Kreises“

bewegt (z. B. ein Lagerhaus, ein Bürogebäude usw.), kann es angebracht sein, den Nettowert als Grundlage für die Bestimmung des Umsatzwerts zu verwenden.

Bei Immobilien, die an eine nicht abzugsfähige Privatperson (z. B. Wohnimmobilien) verkauft werden, kann der Bruttowert der Ausgangspunkt sein. Natürlich gibt es immer Einzelfälle, beispielsweise wenn ein Wohngebäude von einem Immobilienhändler gekauft wird, der zum Abzug der Mehrwertsteuer berechtigt ist. In der Praxis ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Behörde den Umsatzwert unter dem angegebenen Wert ermittelt. Wenn es andererseits höher eingestellt wird, führt dies nicht zu einer Verzugsstrafe oder anderen nachteiligen Folgen für den Käufer (es sei denn, der angegebene Wert war offensichtlich falsch). Im Falle einer Unsicherheit kann es daher vorzuziehen sein, den niedrigeren Wert anzugeben.

Garantierückbehaltung: aus welchem Betrag sollten wir ausgehen?

In Werkverträgen, insbesondere in der Bauindustrie, wird häufig festgelegt, dass der Auftraggeber einen bestimmten Prozentsatz der Gegenleistung (z. B. 5%) zur Deckung der Gewährleistungsverpflichtungen einbehält und nur den verbleibenden Teil an den Auftragnehmer zahlt.

Einbehaltung bedeutet nicht, dass der Auftragnehmer nicht für die Mehrwertsteuer auf den einbehaltenen Betrag haften würde. Wenn der Auftraggeber auch den Mehrwertsteuerbetrag einbehalten würde, wäre dies eine zusätzliche Belastung für den Auftragnehmer und ein zusätzlicher Vorteil für den Auftraggeber. Ein möglicher Streit kann jedoch leichter vermieden werden, wenn die Parteien die einbehaltene Gegenleistung in ihrem Vertrag in einem bestimmten Betrag angeben oder klar angeben, dass die Einbehaltung immer einen bestimmten Anteil des Nettogebührenbetrags ausmacht.

Behalten Sie unsere Artikel im Bereich Steuer im Auge, wenn Sie Experten im Bereich brauchen, wir sind für Sie da!