

Vorwort

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine juristische Person des Privatrechts. Ihre Rechtsfähigkeit ist auf Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung nach dem WEG beschränkt. Im Umsatzsteuerrecht hat die Wohnungseigentümergeinschaft – seit dem WEG 2002: „Eigentümergeinschaft“ – lange Zeit ein Schattendasein geführt. Während in Deutschland bereits mit dem dUStG 1967 eine Steuerbefreiung für bestimmte Verwaltungsleistungen einer Eigentümergeinschaft eingeführt wurde, hatte ihr der österr Gesetzgeber erst mit dem UStG 1972 eine (vergleichbare) Regelung geschenkt. Ende der 1980er Jahre wurde dann erstmals auch das Interesse des Schrifttums an dieser besonderen Rechtsperson geweckt. Nach einigen wenigen Erk des VwGH, die überwiegend zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung der Wohnungseigentumsbegründung ergangen sind, war dieses Interesse dann aber Mitte der 1990er Jahre wieder abgeflacht. Jedenfalls bis vor kurzem.

Im September 2018 wurde – von der Lit beinahe gänzlich unbemerkt – ein völlig neues (und hoffentlich nicht das letzte) Kapitel in der Geschichte der Eigentümergeinschaft aufgeschlagen: Das Finanzgericht Baden-Württemberg hält die deutsche Regelung für Eigentümergeinschaften, die dem österr Gesetzgeber damals Vorbild gestanden haben dürfte, für unionsrechtswidrig und hat daher den EuGH um Vorabentscheidung ersucht (anhängig unter Rs C-449/19, *WEG Tevesstraße*). Dies deshalb, weil es für die Regelung keine entsprechende Vorbildbestimmung in der MwStSystRL finden konnte. Das Urteil des EuGH hat weitreichende Konsequenzen für Eigentümergeinschaften: Die deutsche und die österr Regelung müssten sich auf dieselbe unionsrechtliche Rechtsgrundlage stützen können. Hätte die deutsche Regelung keine Rechtsgrundlage in der MwStSystRL, dann müsste das auch für die österr Regelung gelten. Damit fielen die Steuerbefreiung und – in Österreich – auch der ermäßigte Steuersatz für Verwaltungsleistungen weg. Ob die Verwaltungstätigkeit einer Eigentümergeinschaft dann außerhalb dieser Regelungen noch eine unternehmerische Tätigkeit begründen könnte, ist mehr als nur fraglich. Der EuGH entscheidet daher nicht nur bloß über die Unionsrechtskonformität nationaler Regelungen, sondern auch (und vor allem) über den (Fort-)Bestand der Eigentümergeinschaft als umsatzsteuerrechtliche Unternehmerin. Rechtspolitisch bleibt zu hoffen, dass der EuGH die nationalen Regelungen auf eine (ausreichende) unionsrechtliche Rechtsgrundlage zurückführen kann. Rechtsdogmatisch dürfte dies allerdings nicht ganz einfach sein.

Die vorliegende Monographie basiert auf meiner Dissertation, die an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien approbiert wurde. Sie soll einen Beitrag zum besseren Verständnis der Rechtsperson „Eigentümergeinschaft“ leisten. Ich hoffe sehr, dass mir dies gelungen ist.

Literatur und Rechtsprechung sind bis zum Stand Jänner 2020 berücksichtigt.

Wien/Oxford, März 2020

Peter Denk