



INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, März 2012

VORSTEUERABZUG BEI VERMIETUNG AB 1.4.2012

§ 6 Abs 1 Z 16 + 17 UStG ist in unveränderter Form vom Grundsatz ausgehend, dass die **Vermietung von Grundstücken** oder aber auch die Kosten-Weiterverrechnung von **Wohnungseigentumsanlagen** an die Mitglieder der selben dem **unechten Steuersatz von 0%** unterliegt. Unecht steuerbefreit bedeutet, dass zwar keine Umsatzsteuer abzuführen ist, gleichzeitig jedoch keine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, vielmehr allenfalls auch eine Vorsteuerberichtigungspflicht gegeben ist.

Bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind jedoch **nicht befreit**:

- die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen von Betriebsanlagen
- die Beherbergung
- die Vermietung von Garagen und Abstellplätzen
- die Vermietung von Campingplätzen

Bei diesen Ausnahmen sind 10% bei Beherbergung und Campingflächen vorgesehen, bei den übrigen der Normalsteuersatz von 20%. Für diese Vermietungsart kann, ausgenommen bei Kleinunternehmern, keine Umsatzsteuer von 0% angewendet werden.

Es verbleiben daher jene Vermietungen, die oben nicht genannt sind. Das heißt, dass Geschäftsflächen grundsätzlich mit 0% verrechnet werden müssten, wogegen **§ 6 Abs 2 UStG** jedoch in diesen Fällen, auch bei Wohnungseigentumsanlagen, die Verrechnung des **Normalsteuersatzes** erlaubt.

Mit der Verrechnung des 20%igen Umsatzsteuersatzes ist die Möglichkeit verbunden, den **Vorsteuerabzug** beim Finanzamt einzufordern. Dies wurde von nicht zum vorsteuerabzugsberechtigenden Unternehmen in der Form genutzt, dass Bauvorhaben ausgegliedert worden sind, der volle Vorsteuerabzug geltend gemacht und steuerpflichtig vermietet wurde, wobei nach 10 Jahren idR wieder auf die steuerfreie Vermietung umgestellt worden ist.

Ab 1.4.2012 können Immobilienausgliederungen von nicht vorsteuerabzugsberechtigten Versicherungen, Banken, von öffentlich rechtlichen Körperschaften, von Ärzten oder aber auch bei sonstigen Mietkaufmodellen mit nicht vorsteuerabzugsberechtigten unternehmerischen Mietern nicht mehr umsatzsteuerrechtlich vorteilhaft vermietet werden.

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 Email an uns.

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25

Email: office@stingl-topaudit.at



Ab **1.4.2012** ist der **Verzicht auf die Steuerbefreiung** nur zulässig, soweit Mieter/Pächter des Grundstückes oder von baulich abgeschlossenen selbständigen Teilen **nahezu ausschließlich** für **Umsätze** verwendet, die den **Vorsteuerabzug** nicht ausschließen. Das bedeutet, dass der Vermieter oder auch die Wohnungseigentumsgemeinschaft dann keine Vorsteuerabzugsberechtigung hat, das heißt mit 0% ohne Vorsteuerabzug verrechnen muss, wenn der Nutzer oder Mieter nicht nahezu ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze verzeichnet.

Gemäß den Erläuterungen und Bemerkungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012 wird eine nahezu ausschließliche Verwendung dann unterstellt, „wenn die den auf Mietzins für das Grundstück bzw für den Grundstücksteil entfallende Umsatzsteuer höchstens zu **5% vom Vorsteuerabzug** ausgeschlossen wäre (Bagatellgrenze).“ Die besondere Problematik liegt unseres Erachtens im zweiten Satz des zum § 6 Abs 2 neu eingefügten Unterabsatzes. In diesem ist angeführt: „Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen“. Das bedeutet, dass ein Vermieter oder aber auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diesen Nachweis gegenüber dem Finanzamt erbringen muss! Es wird daher erforderlich sein, dass man laufende Informationen über die umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Umsätze des nicht zu Wohnzwecken nutzenden Mieters oder Wohnungseigentümers erhält (zB Vorlage der Umsatzsteuervoranmeldungen, der Umsatzsteuer-Jahreserklärung, etc). Gemäß § 28 Abs 38 UStG ist diese Neuregelung auf Miet- und Pachtverhältnisse dann anzuwenden, wenn

- die **Vermietung oder Nutzungsüberlassung** seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **nach dem 31.3.2012 beginnt**, darüber hinaus
- mit **Errichtung** des Gebäudes durch den Unternehmer **nach dem 1.4.2012 begonnen** wurde.

Damit wäre der Anwendungsfall nur auf **Neugebäude**, welche ab 1.4.2012 errichtet worden sind und mit neuen Miet- und Pachtverhältnissen begonnen wird. Ausgenommen von dieser Regelung ist überdies der Gesundheits- und Sozialbereich.

Anzuwenden ist jedoch die neue Bestimmung auch auf **Wohnungseigentum**, das **nach dem 31.3.2012 erworben** wird. In diesem Fall darf bei nicht zu Wohnzwecken Vermietungen der Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden, auch bei Gebäuden, die vor dem 1.4.2012 errichtet worden sind. Damit sollen offensichtlich auch alle bisher mit Vorsteuerabzug gekauften Wohnungseigentumsobjekte vom Vorsteuerabzug dann ausgeschlossen werden, wenn nicht zu Wohnzwecken vermietet wird. Bei Kauf von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum wird daher nur in Ausnahmefällen bzw mit entsprechendem Nachweis der steuerpflichtigen Vermietungsabsicht ein Ankauf mit Mehrwertsteerausweis wirtschaftlich sinnvoll sein. An der prinzipiellen Verrechnungsmöglichkeit der Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs 2 UStG bei Grundstücksumsätzen im Sinne des § 6 Abs 1 Z 9 a UStG (Verkauf von Immobilien) wurde keine Änderung vorgenommen.

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 Email an uns.

Detailinfo über
Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0
Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25
Email: office@stingl-topaudit.at



Die Umsatzsteuer verrechnung ist aber dann problematisch, wenn eine Nutzung nicht zu Wohnzwecken beabsichtigt ist.

Mit Ausnahme der Wohnungseigentumsanteils-Übertragung ist daher der **1.4.2012** hinsichtlich der **Errichtung des Gebäudes** maßgeblich. Bereits begonnene **Miet- und Pachtverhältnisse** (maßgeblich ist die tatsächliche Nutzung) fallen daher nicht unter die Neuregelung. „Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also der Anfang der tatsächlichen Baumaßnahmen. Auch die Erteilung eines spezifischen Bauauftrages an den Bauunternehmer ist bei vorliegender Baubewilligung als Beginn der Errichtung anzusehen.“ (Zitat aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum 1. Stabilitätsgesetz 2012).

➤ Beispiele und Übersicht nachstehend

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 Email an uns.

Detailinfo über
Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0
Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25
Email: office@stingl-topaudit.at



BEISPIELE UMSATZSTEUERVERRECHNUNG AB 1.4.2012¹⁾

Beispiel 1:

V errichtet ein mehrgeschossiges Gebäude und vermietet es wie folgt:

- die Räume des Erdgeschosses an eine Bank;
- die Räume des 1. Obergeschosses an einen Arzt;
- die Räume im 2. Obergeschoss an einen Rechtsanwalt, der zu 2% unecht steuerfreie Umsätze (zB Zinserträge) tätigt;
- die Räume im 3. Obergeschoss an eine KöR zum Betrieb einer Schule;
- die Räume im 4. Obergeschoss an dieselbe KöR zum Betrieb eines steuerpflichtigen Kindergartens.

Lösung:

Die Vermietungsumsätze des V sind von der Umsatzsteuer befreit (§ 6 Abs 1 Z 16). Die Geschosse des Gebäudes sind baulich abgeschlossene, selbständige Grundstücksteile. Die Frage der Option ist für jeden Grundstücksteil gesondert zu prüfen.

- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: V kann auf die Steuerbefreiung nicht verzichten, weil die Bank bzw der Arzt den jeweiligen Gebäudeteil für steuerfreie Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Die laufenden Mietentgelte sind steuerbefreit.
- 2. Obergeschoss: V kann auf die Steuerbefreiung verzichten, weil der Rechtsanwalt den Gebäudeteil für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Die geringfügige Verwendung für unecht steuerfreie Umsätze ist unschädlich (bis 5%). In diesem Fall sind die laufenden Mietentgelte steuerpflichtig.
- 3. Obergeschoss: V kann auf die Steuerbefreiung nicht verzichten, weil die KöR den Gebäudeteil nicht unternehmerisch nutzt. Die laufenden Mietentgelte sind steuerbefreit.
- 4. Obergeschoss: V kann auf die Steuerbefreiung verzichten, weil die KöR den Gebäudeteil für steuerpflichtige Umsätze nutzt. Die laufenden Mietentgelte sind steuerpflichtig.

Beispiel 2:

V errichtet 1996 ein Betriebsgebäude und vermietet dieses steuerpflichtig (Verzicht auf die Steuerbefreiung) an eine Bank. Im Jahr 2013 führt V an diesem Gebäude eine Großreparatur durch. Da das Mietverhältnis bereits vor dem 1. April 2012 begonnen wurde, ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung weiterhin möglich (§ 6 Abs 2 aF). Eine Anpassung des Mietzinses ändert daran nichts. Auch ein späterer Mieterwechsel ist unschädlich, da V das Betriebsgebäude bereits vor dem 1. April 2012 errichtet hat.

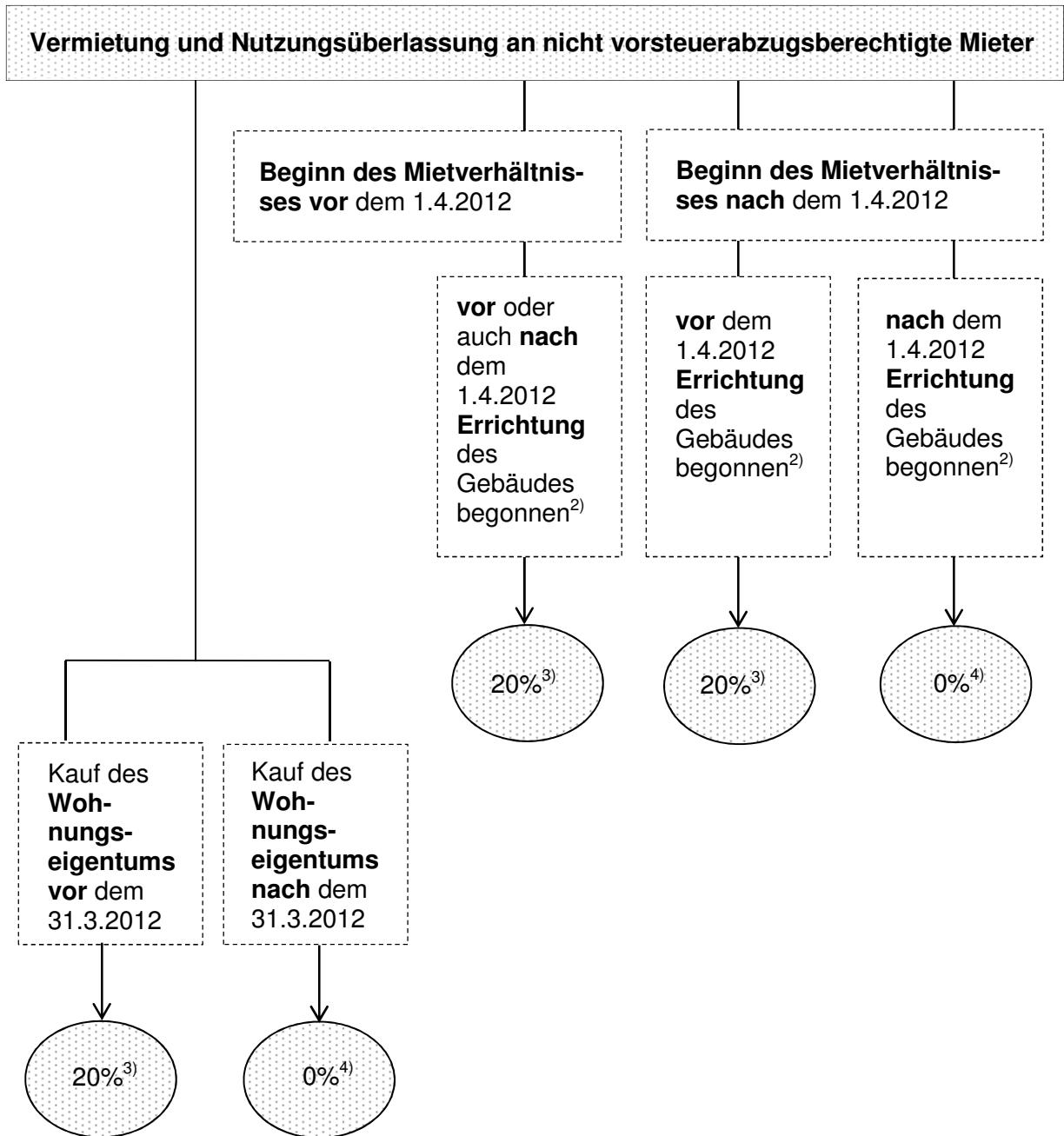
Beispiel 3:

V errichtet in den Jahren 2010 bis 2012 ein Betriebsgebäude und vermietet dieses ab 1. Jänner 2013 steuerpflichtig an eine Bank. Da V mit der Errichtung des Gebäudes bereits vor dem 1. April 2012 begonnen hat, ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung möglich (§ 6 Abs 2 aF).

¹⁾ Entnommen aus Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012



UST-MIETVERRECHNUNG 0% / 20% AB 1.4.2012¹⁾



¹⁾ - Nicht bedeutsam bei verpflichtender USt-Verrechnung gemäß § 6 Abs 1 Z 16 und 17 UStG
- Nur bei Wahlvariante (Option) zur Steuerpflicht bei unecht steuerbefreiter Vermietung und Verpachtung (zB zu Büro,- Geschäftszwecke)

²⁾ § 28 Abs 38 UStG

³⁾ Wohnmöglichkeit (nicht verpflichtend), ermöglicht Vorsteuerabzug

⁴⁾ Unecht steuerbefreite Leistung ohne Vorsteuerabzug