eccontis informiert

Ausgabe 17/2012

vom 4.5.2012

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Umsatzsteuer

Änderungen im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1; Quelle: dbv-Verlag, 8010 Graz, Geidorfgürtel 20, Klientenmagazin 2/2012

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

Büromiete und Umsatzsteuer

Schwere Zeiten kommen auf Mieter und Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten zu. Während Vermieter in Hinkunft prüfen müssen, ob ihre Mieter ausschließlich steuerpflichtige Umsätze ausführen, werden die Mieten für jene Unternehmer teurerer, die steuerpflichtige und steuerfreie Umsätze ausführen.

Nach derzeitiger Rechtslage ist die Vermietung von Büros und Geschäftslokalen von der Umsatzsteuer befreit. Dabei handelt es sich um eine sogenannte unechte Steuerbefreiung. Das bedeutet, dass dem Vermieter im Gegenzug zur Umsatzsteuerfreiheit seiner Leistungen auch keine Vorsteuern für die Vorleistungen der Vermietung (Bau, Kauf bzw Instandhaltung des Gebäudes) zustehen. Allerdings besteht für den Vermieter die Möglichkeit, zur Steuerpflicht zu optieren. Tut er das, dann unterliegen seine Vermietungsumsätze der Umsatzsteuer und er kann sich die entsprechenden Vorsteuern abziehen.

Dieses Wahlrecht, das der Vermieter für jeden Vermietungsumsatz getrennt ausüben kann (zB von 10 Büros werden 7 mit und 3 ohne Umsatzsteuer vermietet), war bislang von der Art der Tätigkeit des Mieters völlig unabhängig. Wurde ohne Umsatzsteuer vermietet, so hatte der Mieter mangels bezahlter Umsatzsteuer auch keinen Vorsteuerabzug. Wurde mit Umsatzsteuer vermietet, so hatte der Mieter vollen Vorsteuerabzug, wenn er ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausführte und keinen Vorsteuerabzug, wenn er ausschließlich umsatzsteuerbefreite Umsätze ausführte. Bei gemischten Umsätzen stand der Vorsteuerabzug nur anteilig zu. Dies richtig zu berechnen war jedoch ausschließlich Angelegenheit des Mieters. Der Vermieter hatte dies bei seiner Entscheidung für oder gegen die Option zur Umsatzsteuerpflicht nicht zu beachten.

Dies wird nun alles anders werden. Nach der Neuregelung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 wird der Vermieter von Gebäuden, mit deren Errichtung nach dem 31. August 2012 begonnen wurde, nur mehr dann zur Umsatzsteuerpflicht optieren dürfen, wenn er nachweist, dass sein Mieter das Mietobjekt oder einen baulich abgeschlossenen, selbstständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Wer also künftig an eine Bank, eine Versicherung oder einen Arzt vermietet, darf dies nur umsatzsteuerfrei tun. Das hat natürlich gewaltige Auswirkungen auf Unternehmer, die Geschäfts- und Bürozentren errichten, um sie in der Folge vermieten zu können. Um dann nämlich beurteilen zu können, ob in der Bauphase der Vorsteuerabzug zusteht oder nicht, müsste man bereits alle seine Mieter kennen und sich von ihnen die Art der beabsichtigten Umsätze garantieren lassen, um gegenüber dem Finanzamt den geforderten Nachweis erbringen zu können.

Wer also zukünftig ein Geschäftsobjekt steuerpflichtig vermieten möchte, muss sich vorher beim Mieter erkundigen, welche Tätigkeit er dort auszuüben gedenkt. Nur wenn der Mieter erklärt, dass zumindest 95% seiner Umsätze umsatzsteuerpflichtig sein werden, darf mit Umsatzsteuer vermietet werden. Der Grund für die 5%-ige Toleranzgrenze ist, dass nahezu jeder Unternehmer zumindest in untergeordnetem Ausmaß unecht umsatzsteuerbefreite Umsätze ausführt. Man denke in diesem Zusammenhang etwa an Bankzinsen, die auf dem Geschäftskonto anfallen.

Nun muss diese Absicht der künftigen Nutzung des Mietobjekts am besten schriftlich bestätigt werden, da das Gesetz vorsieht, dass der Vermieter diesen Umstand nachzuweisen hat. Was geschehen soll, wenn der Mieter seine ursprüngliche Absicht ändert, wenn er die Nutzungsart nach einiger Zeit ändert oder ganz einfach aufgrund gesetzlicher Vorschriften den Vorsteuerabzug verliert (zB Kleinunternehmer) sagt das Gesetz nicht. Zwar wird in den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage ausgeführt, dass der Vermieter nicht ständig Bestätigungen seiner Mieter einholen muss, sofern keine Änderungen bei der Verwendung des Grundstückes zu erwarten sind, wie dies allerdings in der Praxis gehandhabt werden wird, darauf darf man gespannt sein.

Während also dem Vermieter Prüf- und Nachweispflichten auferlegt worden sind, kann das Mieten von Geschäftsräumlichkeiten für bestimmte Unternehmer teurer werden. Wer nämlich mit seinem Unternehmen sowohl Umsätze ausführt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, als auch solche, die unecht befreit sind, und der Anteil der befreiten Umsätze mehr als 5% des Gesamtumsatzes ausmacht, wird in Hinkunft keine Möglichkeit mehr haben, ein Betriebsobjekt mit Umsatzsteuer zu mieten. Aufgrund der Neuregelung darf der Vermieter nämlich nicht zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Und da der Vermieter korrespondierend dazu auch keinen Vorsteuerabzug hat, wird die Miete entsprechend höher ausfallen.

Nach der alten Regel konnte der Vermieter mit Umsatzsteuer vermieten und der Mieter zumindest einen anteiligen Vorsteuerabzug geltend machen. Diese Möglichkeit fällt nun weg, sodass die Gesamtmiete teurer werden wird.

Steht daher ein Unternehmer mit den oben beschriebenen Mischumsätzen vor der Entscheidung, ein neues Betriebsobjekt zu mieten, zu leasen oder selbst zu bauen, wird er sich in Zukunft für das Selbstbauen entscheiden müssen. Denn nur in diesem Fall steht ihm nach wie vor ein Vorsteuerabzug zu, der dem Anteil seiner steuerpflichtigen Umsätze entspricht.

Diese Neuregelung gilt für alle Miet- und Pachtverhältnisse, die nach dem 31. August 2012 beginnen. Ausnahmen bestehen für Unternehmer, die das Gebäude in der Vergangenheit selbst errichtet haben oder mit der Errichtung des Gebäudes vor dem 1. September 2012 begonnen haben, und zwar unabhängig vom Beginn des Miet- oder Pachtverhältnisses. Unter Errichtung wird die tatsächliche Bauausführung oder der konkrete Auftrag dazu aufgrund einer bereits erteilten Baubewilligung verstanden. Wurde das Gebäude durch den Vermieter erworben, so gilt jedenfalls die Neuregelung für Mietverträge nach dem 31. August 2012.

Eine zweite Neuerung im Bereich der Umsatzsteuer betrifft den Zeitraum, während dessen Vorsteuern für Anlagevermögen zu berichtigen sind. Hintergrund dieser Regelung ist, dass auch schon bisher Vorsteuern für Anlagevermögen zu berichtigen waren, wenn sich die Umstände, die im Jahr der erstmaligen Verwendung für den Vorsteuerabzug maßgeblich waren, in den Folgejahren ändern. Für Grundstücke und Gebäude hat diese Frist bislang 9 Jahre nach dem Jahr der Anschaffung betragen. Wer also zB ein Gebäude unter Inanspruchnahme des Vorsteuerabzuges errichtet, in der Folge 7 Jahre umsatzsteuerpflichtig und danach umsatzsteuerfrei vermietet, muss in den Jahren 8, 9 und 10 je ein Zehntel der bei der Errichtung abgezogenen Vorsteu-

ern berichtigen. Umgekehrt konnte auch ein in der Errichtungsphase unterbliebener Vorsteuerabzug später anteilig nachgeholt werden, wenn sich die Umstände geändert haben (also zB nach 2 Jahren der umsatzsteuerfreien Vermietung zur Steuerpflicht optiert wird).

Dieser Berichtigungszeitraum wurde nunmehr auf 20 Jahre ausgedehnt. Die Neuregelung ist auf Grundstücke, Gebäude und Großreparaturen anzuwenden, die der Unternehmer nach dem 31. März 2012 erstmals in seinem Unternehmen als Anlagevermögen nutzt, und wenn bei der Vermietung zu Wohnzwecken der Abschluss des Mietvertrages nach dem 31. März 2012 erfolgt.

eccontis informiert bestellen/abmelden:
Wenn wir unsere „eccontis informiert" noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte hier...
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert" mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte hier...