



Ausgabe 36/2013

vom 20.9.2013

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Umsatzsteuer

Vorsteuer bei Vermieterwechsel

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigelegig 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-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

Vorsteuer und Immobilienbesteuerung - Wechsel von Mieter oder Vermieter

Aus Sicht der Finanzverwaltung beginnt ein neues Mietverhältnis auch dann, wenn es zu einem Wechsel auf Vermieterseite kommt. Solch ein Wechsel, der für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- oder Pachtverhältnis begründet, kann etwa bei Erbschaft, Schenkung oder Umgründung eintreten.

Im Jahr 2012 wurden mit dem 1. Stabilitätsgesetz gravierende Neuregelungen für den Immobilienbereich in Kraft gesetzt, unter anderem betreffend die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung von Geschäftsräumen (betrifft nicht die Vermietung zu Wohnzwecken). Ein zentraler Anknüpfungspunkt dafür, ob diese neue Regelung zur Anwendung kommt, ist die Frage, ob es zu einem Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite kommt und ob das Gebäude vor dem 1. September 2012 errichtet wurde.

Option zur Umsatzsteuerpflicht

Grundsätzlich ist die Vermietung von Geschäftsraummieten umsatzsteuerbefreit und dem Vermieter steht auch kein Vorsteuerabzug zu. Um Vorsteuern geltend zu machen, kann der Vermieter zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Diese Option ist nach der Neuregelung aus 2012 nur dann möglich, wenn der Mieter die Geschäftsräumlichkeit nahezu ausschließlich (zu mindestens 95%) für Umsätze verwendet, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen. Der Mieter darf also nicht mehr als 5% steuerbefreite Umsätze tätigen. Ein einmaliges Unterschreiten der 95%-Grenze auf bis zu 92,5% innerhalb von 5 Jahren ist unbeachtlich.

Miet- und Pachtverhältnisse nach dem 31. August 2012

Die Neuregelung ist auf Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräumlichkeiten anzuwenden, die nach dem 31. August 2012 beginnen. Hat der Vermieter selbst die Errichtung des Gebäudes durchgeführt und damit vor dem 1. September 2012 begonnen, kommt diese Regelung nicht zur Anwendung, selbst wenn nach dem 31. August 2012 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Hat der Vermieter das Gebäude jedoch nicht selbst errichtet, sondern erworben, fallen alle neu abgeschlossenen Mietverträge unter die genannte Norm.

Unternehmeridentität auf Vermieter- bzw Mieterseite

Aus Sicht der Finanzverwaltung beginnt ein neues Mietverhältnis aber nicht nur dann, wenn der Mieter wechselt, sondern auch dann, wenn es zu einem Wechsel auf Vermieterseite kommt. Ein Wechsel, der für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis begründet, kann laut Finanzverwaltung etwa im Zuge einer Erbschaft, Schenkung oder Umgründung eintreten. Kein Mieter- oder Vermieterwechsel wird hingegen angenommen, wenn die Unternehmeridentität auf Vermieter- bzw Mieterseite erhalten bleibt. Dies ist etwa der Fall, wenn im Rahmen eines Zusammenschlusses neue Gesellschafter in eine bestehende Personengesellschaft aufgenommen werden, in deren Betriebsvermögen sich bereits das vermietete Grundstück befindet.

Recht auf Vorsteuerabzug

Kommt es durch einen Mieter- oder Vermieterwechsel zur Anwendung der neuen Bestimmung, so muss der Vermieter nachweisen, dass sein Mieter umsatzsteuerbefreite Umsätze von nicht mehr als 5% der Gesamtumsätze tätigt. Übersteigen die umsatzsteuerfreien Umsätze diese Grenze, so verliert der Vermieter zur Gänze sein Recht auf Vorsteuerabzug. Dieser Ausfall kann im Regelfall nur bedingt auf den Mieter überwält werden. Die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten daher bei der Formulierung von Mietverträgen berücksichtigt werden.

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...](#)