



## VERMIETUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND UMSATZSTEUER



Seit 01.01.2017 ist eine kurzfristige Vermietung (= nicht mehr als 14 Tage) zwingend steuerpflichtig, wenn ein Unternehmer ein Grundstück sonst nur zur Ausführung von Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

### Grundstücksbegriff

Zum Begriff des Grundstücks zählt neben dem Grundstück selbst auch das darauf befindliche Gebäude oder Bauwerk, wesentliche Bestandteile des Gebäudes oder Bauwerks (zB Türen, Fenster, Treppenhäuser, Aufzüge etc) sowie Ausstattungsgegenstände oder Maschinen, die auf Dauer in einem Gebäude oder Bauwerk installiert sind, und die nicht bewegt werden können, ohne dabei das Gebäude oder das Bauwerk zu zerstören oder zu verändern.

### Vermietung und Verpachtung umsatzsteuerbefreit

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist grundsätzlich umsatzsteuerbefreit. Die Steuerbefreiung erstreckt sich dabei auch auf unselbstständige Nebenleistungen, wie etwa Betriebskosten, Aufzugsbenützung, Heizung und Wasserversorgung. Ausgenommen von der Steuerbefreiung sind unter anderem:

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke,
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind,
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen aller Art etc

### Zur Umsatzsteuerpflicht optieren

Ist der Grundstücksumsatz steuerbefreit, so kann der Vermieter dennoch zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist aber nur in jenen Fällen möglich, in denen der Mieter bzw Pächter das **Grundstück bzw den Grundstücksteil nahezu ausschließlich (mindestens zu 95 %)** für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Übersteigen die Umsätze des Vermieters nicht die **Umsatzgrenze von EUR 30.000,00**, so muss der Vermieter

für eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung zusätzlich aus der Kleinunternehmerregelung hinausoptieren.

Vorteil der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung ist, dass die Vorsteuern hinsichtlich der angefallenen Leistungen im Zusammenhang mit dem Grundstück geltend gemacht werden können.

### **Steuersatz**

Der **Steuersatz** für die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke (ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme) beträgt 10 %. Für alle Umsätze, die der Steuerbefreiung unterliegen und für die der Vermieter zur Umsatzsteuerpflicht optiert hat, beträgt der anzuwendende Steuersatz 20 %.

### **Kurzfristige Vermietung**

Seit 01.01.2017 gilt, dass eine kurzfristige Vermietung (= nicht mehr als 14 Tage) zwingend steuerpflichtig ist, wenn ein Unternehmer ein Grundstück sonst nur zur Ausführung von Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Vermieter muss daher bei der kurzfristigen Vermietung nicht mehr unterscheiden, ob sein Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Vermietet ein Hotelbetreiber Seminarräume teilweise auch an Nichtunternehmer oder Unternehmer, die nicht (nahezu voll) zum Vorsteuerabzug aus dieser Leistung berechtigt waren, konnte der Hotelbetreiber bisher nicht zur Steuerpflicht optieren. Dies hatte zur Folge, dass der Unternehmer für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Seminarraum nicht den vollen Vorsteuerabzug geltend machen konnte, auch wenn er sonst nur steuerpflichtige Beherbergungsleistungen erbrachte. In weiterer Folge waren unter Umständen auch Vorsteuerberichtigungen notwendig. Mit der Neuregelung fällt diese Differenzierung weg und es kommt somit zu einer Vereinfachung in der steuerlichen Berechnung.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).  
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. 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