



UST-OPTION BEI GEBÄUDE-VERMIETUNG



Laut Finanzministerium bleibt bei jeder Art der Gesamtrechtsnachfolge das ursprüngliche Mietverhältnis bestehen. Es erfolgt kein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite.

Vermietungsumsätze sind grundsätzlich unecht umsatzsteuerbefreit (ausgenommen etwa eine Wohnraummiete). Es besteht allerdings die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht dieser Umsätze zu optieren. Bei Vermietungsumsätzen ist es für die Option zur Umsatzsteuerpflicht seit 2012 von Relevanz, ob der Mieter das Gebäude für fast zur Gänze USt-pflichtige Umsätze verwendet. Wenn sich auf Mieter- oder Vermieterseite ein Wechsel ergibt, können sich bei Altverträgen dadurch die umsatzsteuerlichen Voraussetzungen hinsichtlich dieser Option ändern. Fraglich war, ob es bei einer Gesamtrechtsnachfolge (zB bei Umgründungen oder Erbschaften) zu solch einem Wechsel beim Mieter/Vermieter kommt

Wann hat ein Mietverhältnis begonnen?

Auf vor dem 01.09.2012 begonnene Mietverhältnisse ist noch die alte Rechtslage anwendbar, der zufolge Vermieter auch dann umsatzsteuerpflichtig vermieten dürfen, wenn diese Voraussetzungen beim Mieter nicht erfüllt sind. Durch einen Wechsel auf Vermieter- oder Mieterseite geht diese Altvertrags-eigenschaft jedoch verloren und es wird ein neues Mietverhältnis begründet, auf welches die neuen, strengeren Bestimmungen zur Anwendung gelangen. Für die Möglichkeit der USt-Option ist somit entscheidend, wann ein Mietverhältnis begonnen hat bzw ob ein Wechsel auf Vermieter-/Mieterseite eingetreten ist.

Der Verwaltungsgerichtshof entschied, dass ein **Wechsel des Mieters/Vermieters aufgrund einer mit Gesamtrechtsnachfolge verbundenen Umgründung nicht zum Verlust der Eigenschaft als Altmietvertrag** führt. Das **Finanzministerium** ist nun in seinen zur Umsatzsteuer erlassenen Richtlinien noch weiter gegangen und hält darin fest, dass im **Falle jeglicher Gesamtrechtsnachfolge** – wie etwa bei Erbschaften – **generell kein Mieter- oder Vermieterwechsel vorliegt** und dass auch im Rahmen einer Umgründung die Unternehmeridentität erhalten bleibt.

In all diesen Fällen besteht laut Finanzministerium somit die Eigenschaft als Altmietvertrag fort und die USt-Option ist bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2012 begonnen wurden, auch ohne besondere Voraussetzungen beim Mieter möglich. Ob diese Richtlinienmeinung auch bestätigt wird, bleibt abzuwarten.

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-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1