

# VERMIETUNG AN UNECHT STEUERBEFREITE MIETER



Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, worunter auch die Nutzung an Geschäftsräumen und Büroflächen fällt, ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei, es liegt eine sogenannte „unechte Steuerbefreiung“ vor. Je nach Nutzungsform und Art des Mieters sind jedoch maßgebliche Besonderheiten und Ausnahmen zu beachten.

**D**ie Umsatzsteuer ist – im Gegensatz zur Mehrwertsteuer – eine indirekte Steuer und betrifft den Austausch von Waren oder Dienstleistungen zwischen Unternehmern und Verbrauchern. Bei Dienstleistungen zwischen zwei Unternehmern muss die Steuer zwar abgeliefert werden, es kann aber ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Dadurch stellt die Umsatzsteuer für einen Unternehmer einen durchlaufenden Posten dar. Für die Vermietung von Immobilien zeigt sich ein differenzierteres Bild zwischen dieser grundsätzlichen Behandlung der Umsatzsteuer und der einleitend erwähnten unechten Steuerbefreiung. Diese impliziert, dass der Vermieter für seine Leistungen einerseits keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen und andererseits keinen Vorsteuerabzug geltend machen darf. Konkret stellt sich die Frage, wann in Zusammenhang mit der Vermietung (dennoch) eine Umsatzsteuer vorgeschrieben werden kann.

#### VERMIETUNG ZU WOHNZWECKEN

Für Vermietungen zu Wohnzwecken gibt es eine Ausnahme, hier kommt der ermäßigte Steuersatz von zehn Prozent verpflichtend zur Anwendung. Ausgenommen davon sind die Lieferung von Wärme und die Vermietung von beweglichen Einrichtungsgegenständen, hierbei kommt der Normalsteuersatz von 20 Prozent zur Anwendung. Ebenso gilt der Normalsteuersatz von 20 Prozent bei der Vermietung für das Abstellen von Fahrzeugen.

#### VERMIETUNG VON GEWERBEOBJEKTEN

Für die restlichen Vermietungen, konkret also für Gewerbeobjekte, kann der Vermieter eine Option in Anspruch nehmen, wodurch dem Mieter 20 Prozent Umsatzsteuer vorgeschrieben werden und der Vermieter die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs hat. Dafür gilt jedoch die maßgebliche Einschränkung, dass der Mieter für mindestens 95 Prozent seiner Umsätze umsatzsteuerpflichtig sein muss. Hier gibt es eine Rei-

**„WIR HABEN IN DEN LETZTEN JAHREN ZAHLREICHE ÄRZTE ERFOLGREICH BEI DER SUCHE NACH EINEM GEEIGNETEN ORDINATIONSSTANDORT UNTERSTÜTZT. VON GROSSEM NUTZEN WAR DABEI, NEBEN UNSERER FUNDIERTEN ERFAHRUNG MIT DER THEMATIK DER UNECHTEN STEUERBEFREIUNG, DER INTENSIVE KONTAKT ZU VERMIETERN, DIE DIE ANMIETUNG VON ORDINATIONSFLÄCHEN UNTER DIESEN VORAUSSETZUNGEN ERMÖGLICHEN.“**

**MAG. CHRISTIAN SCHNOBRICH,  
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND**



he von Berufsgruppen beziehungsweise Institutionen, auf die dies jedenfalls nicht zutrifft. Dazu zählen beispielsweise:

- Versicherungsmakler, Versicherungen
- Ärzte sowie Psychotherapeuten
- Kleinunternehmer
- Banken
- Kranken- und Pflegeanstalten
- Kindergärten
- Kultureinrichtungen
- Diverse Vereine

Das bedeutet, dass bei der Vermietung von Büroflächen, Geschäftsräumen oder Lagerflächen an derartige Berufsgruppen keine Möglichkeit des Vorsteuerabzugs besteht. Zudem muss der Vermieter eine Vorsteuerberichtigung für bestimmte Aufwendungen (wie beispielsweise Herstellungsaufwand oder Großreparaturen) der letzten 20 Jahre vornehmen. Ein typisches Beispiel dafür ist der Einbau von Aufzugsanlagen in die Liegenschaften.

Im Gegensatz zur dargestellten unechten Steuerbefreiung wird bei der sogenannten echten Steuerbefreiung der Vorsteuerabzug gewährt. Diese Konstellation kommt häufig bei der Vermietung an Diplomaten zur Anwendung.

#### INDIVIDUELLE LÖSUNGEN

Primär ist der Eigentümer mit den Nachteilen des Vorsteuerverlustes oder allfälliger Rückzahlungen belastet. Es wäre jedoch eine verkürzte Schlussfolgerung,

dass eine Vermietung an die genannten Zielgruppen zu vermeiden ist beziehungsweise keinen Sinn ergibt. So können in den Mietverträgen entsprechende Regelungen getroffen werden, dass der Mieter die Vorsteuern über einen Aufschlag auf die ursprünglich kalkulierte Miete oder durch eine jährliche Abrechnung der entgangenen Vorsteuern bezahlt. Ebenso können Rückverrechnungen von Großreparaturen oder Sanierungen in längerfristigen Mietvereinbarungen mitberücksichtigt werden.

Umso wichtiger ist in diesem Zusammenhang ein enges Zusammenspiel zwischen Immobilienvermittler, Vermieter und dem Mietinteressenten und eine genaue Kenntnis zu den laufenden Aufwendungen und getätigten Investitionen bei der jeweiligen Liegenschaft, um vernünftige und für alle Seiten befriedigende Lösungen zu finden. ■

#### KONTAKT DATEN

Möchten Sie mehr zum Thema der unechten Steuerbefreiung erfahren oder haben Sie Bedarf an der Anmietung von Büroflächen und Ordinationen? Wir beraten Sie gerne!

**Mag. Christian Schnobrich**  
Tel. 0676 834 34 679  
schnobrich@rustler.eu