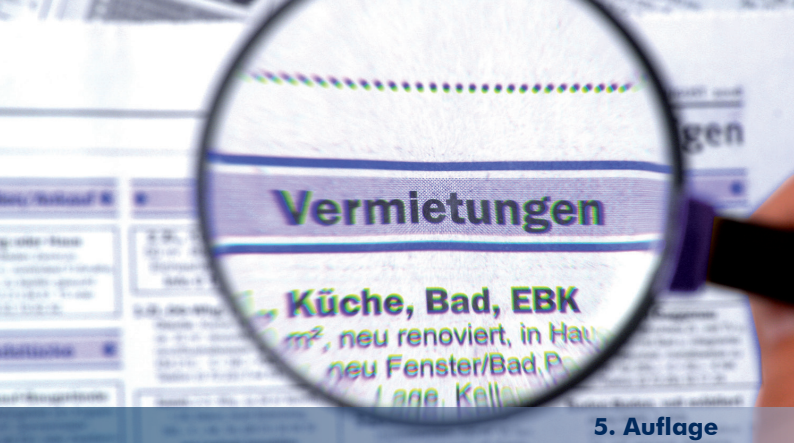




5. Auflage

Die Umsatzsteuer in Vermietung & Verpachtung

Formulare
Beispiele
Tipps

Konzept und Inhalt:

Die aktuelle Auflage wurde überarbeitet von:

Edith Huber-Wurzinger, Mag. (FH)

Steuerberaterin in Weiz, Mitglied der Arbeitsgruppe Umsatzsteuer des Fachsenats für Steuerrecht, Vortragende, Fachautorin

An den Voraufgaben waren zudem beteiligt:

Gerhard Gaedke, Prof., KR, StB

Walter Stingl, Prof. Ing., Mag., StB

5. Auflage, Juni 2023

ISBN: 978-3-7041-0837-1 (Print)

978-3-7041-2180-6 (E-Book)

Copyright © 2023 by dbv-Verlag

Fachverlag für Steuer- und Wirtschaftsrecht

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sind vorbehalten.

Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Alle Angaben und externen Verlinkungen in diesem Buch erfolgen ohne Gewähr, eine Haftung der Autorin und des Verlages ist ausgeschlossen. Stand der externen Verlinkungen: 13.6.2023

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie zB Gesellschafter/in, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Herstellung:

dbv-Druck-, Beratungs- und Verlagsgesellschaft mbH

8010 Graz, Geidorfgürtel 24

Tel (0316) 38 30 33, Fax (0316) 38 30 43

www.dbv.at; E-Mail: office@dbv.at



Druck

Druckerei Hans Jentzsch & Co GmbH

Scheydgasse 31, 1210 Wien

Hergestellt in Österreich

Vorwort

Das Umsatzsteuerrecht ist mit seinen vielen Rechtsbegriffen wie „umsatzsteuerbar“, „unecht umsatzsteuerfrei“, „Reverse Charge“, „Option zur Steuerpflicht“ uvm selbst für den Fachmann eine recht schwierige Materie. Einfache Fragen zum Umsatzsteuerrecht erweisen sich bei näherer Betrachtung oft als knifflige Aufgaben.

Die Verfasserin der vorliegenden Broschüre hat gemeinsam mit den früheren Mitautoren daher aus ihrer täglichen Arbeit die typischen, sich teilweise immer wiederholenden umsatzsteuerlichen Fragen im Bereich der Vermietung und Verpachtung gesammelt und gibt dem Leser wichtige Hinweise zur Vermeidung von Fehlern. Außer Zweifel steht, dass im Rahmen einer Kurzdarstellung von Problemen und Lösungen nicht alle Einzelheiten besprochen werden können. Die Broschüre kann und will die Beratung durch den Umsatzsteuerexperten jedenfalls nicht ersetzen.

Seit der letzten Auflage aus dem Jahre 2017 ist es zu neuerlichen Änderungen bei den Steuersätzen gekommen. Dadurch ist für umsatzsteuerliche Zwecke eine Abgrenzung zwischen Vermietung und Beherbergung nicht mehr erforderlich. Zudem konnte auch eine Klarstellung erreicht werden, wie sich ein Mieter- oder Vermieterwechsel im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge auf eine Option zur Steuerpflicht auswirkt. Im Hinblick auf die Verkomplizierung, die das 1. Stabilitätsgesetz 2012 Immobilienbesitzern gebracht hat, erscheint dies aber nur eine kleine Erleichterung zu sein. Völlig neu geregelt wurde die Vermietung von inländischen Grundstücken durch ausländische Personen, wobei nunmehr endlich klargestellt wurde, wo eine Vermietung im umsatzsteuerlichen Sinn betrieben wird und wann eine Betriebsstätte im Inland vorliegt.

Die in den nachfolgenden Seiten wiedergegebenen Rechtsansichten der Finanzverwaltung wird von der Autorin in manchen Fällen nicht geteilt. Der Umfang dieses Heftchens erlaubt jedoch keine umfangreiche Kritik. Auf die entsprechende Literatur wird daher verwiesen, Klarstellungen durch die Höchstgerichte sind gefordert.

Die Autorin

Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
---------------	---

Kap 1	Einführung	9
--------------	-------------------------	----------

Kap 2	Wichtige Grundbegriffe
--------------	-------------------------------

2.1	Der Grundstücksbegriff	10
2.2	Leistungsort und Lieferort	11
2.3	Echte und unechte Steuerbefreiung	11

Kap 3	Der Vermieter als Unternehmer
--------------	--------------------------------------

3.1	Wer ist Unternehmer?	13
3.2	Beginn/Ende der Unternehmereigenschaft	14
3.3	Liebhaberei	14
3.4	Kleinunternehmer	15
3.5	Ausländische Vermieter	20

Kap 4	Die laufende Vermietung
--------------	--------------------------------

4.1	Übersicht und Allgemeines	22
4.2	Steuerbefreiungen	24
4.3	Option zur Steuerpflicht	26
4.4	Steuersätze	30
4.5	Soll/Istbesteuerung	32
4.6	Bemessungsgrundlage	34
4.7	Steuerschuldner und Reverse Charge	36
4.8	Vorsteuerabzug	37
4.9	Vorsteuerberichtigung	38

Kap 5	Kauf/Verkauf eines Mietobjektes
--------------	--

5.1	Steuerbefreiung und Option zur Steuerpflicht	44
5.2	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	46

Kap 6	Schenkung/Erbschaft eines Mietobjektes	49
--------------	---	-----------

Kap 7	Die Rechnung	
7.1	Die Bedeutung der Rechnung	51
7.2	Rechnungsmerkmale	52
7.3	Dauerrechnungen	54
7.4	Anzahlungs- und Schlussrechnungen	55
7.5	Elektronische Rechnungen	56
Kap 8	Erklärung und Entrichtung	
8.1	Umsatzsteuervoranmeldung	57
8.2	Entrichtung der Umsatzsteuer	57
8.3	Überrechnung der Umsatzsteuer	58
8.4	Jahreserklärung	59
Kap 9	Sonstige Pflichten	
9.1	Meldepflichten	60
9.2	Aufzeichnungspflichten	60
9.3	Aufbewahrung	61
Kap 10	Das Finanzamt prüft	62
Kap 11	Eigentümergeinschaft	63
Kap 12	Sonstige Fragen	
12.1	Bau- und Reinigungsleistungen	68
12.2	Bauherrenmodelle – Vorsorgewohnungen	69
12.3	Mietenpool	70
Kap 13	Anhang	
13.1	Musterrechnung bei Immobilienverkauf mit Option zur Steuerpflicht	72
13.2	Musterrechnung bei unentgeltlicher Immobilienübertragung mit Umsatzsteuerverrechnung	73
13.3	Muster Dauerrechnung	74
13.4	Checkliste Rechnungsmerkmale und Rechnungsmuster allgemein	75

13.5	Musterrechnung	77
13.6	Antrag Sollversteuerung	78
13.7	Übersicht Bauleistungs-Reverse Charge ..	79
13.8	Übersicht Formulare Finanzamt	80
13.9	Musterklausel gem § 6 Abs 2 UStG	81



Zusätzlich stehen Ihnen die Muster und Übersichten im Anhang als Download unter www.dbv.at/downloads/ im Menüpunkt „Ergänzungen zu dbv-Werken“ zur Verfügung.

Passwort: 0837

Das System der Umsatzbesteuerung wird in Österreich durch das Umsatzsteuergesetz 1994 (in der Folge kurz UStG) geregelt, das wiederum auf der Richtlinie 2006/112/EG des Rates über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem (MwStSystRL) basiert. Ein wichtiger Auslegungsbehelf sind die sogenannten „Umsatzsteuerrichtlinien 2000“ (in der Folge kurz „UStR“ genannt), die laufend ergänzt und überarbeitet werden¹.

Die vorliegende Broschüre befasst sich mit der Umsatzsteuer bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken. Dieses Thema betrifft grundsätzlich alle Vermieter und Mieter. Je nachdem, welches Mietobjekt für welchen Nutzungszweck vermietet wird, kommen unterschiedliche Steuersätze zur Anwendung. Daneben sind auch Steuerbefreiungen und Optionsmöglichkeiten zu beachten.

Wo Immobilien nicht rein zu privaten Zwecken genutzt oder übertragen werden, betrifft die Umsatzsteuer auch Wohnungseigentümer, Immobilienkäufer und -verkäufer und letztlich auch Geschenkgeber und -nehmer bzw Erben von Liegenschaften. Auch hierauf wollen wir in den folgenden Kapiteln einen kurzen Blick werfen.

¹ Umsatzsteuerrichtlinien 2000 idF BMF 5.12.2022, 2022-0.860.124

2.1 Der Grundstücksbegriff

Unter einem „**Grundstück**“ ist nach Art 13b VO (EU) 282/2011 idF VO (EU) 1042/2013 folgendes zu verstehen:

- a) ein bestimmter über- oder unterirdischer Teil der Erdoberfläche, an dem Eigentum und Besitz begründet werden kann;
- b) jedes mit oder in dem Boden über oder unter dem Meeresspiegel befestigte Gebäude oder jedes derartige Bauwerk, das nicht leicht abgebaut oder bewegt werden kann;
- c) jede Sache, die einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes oder eines Bauwerks bildet, ohne die das Gebäude oder das Bauwerk unvollständig ist, wie zB Türen, Fenster, Dächer, Treppenhäuser und Aufzüge;
- d) Sachen, Ausstattungsgegenstände oder Maschinen, die auf Dauer in einem Gebäude oder einem Bauwerk installiert sind, und die nicht bewegt werden können, ohne das Gebäude oder das Bauwerk zu zerstören oder zu verändern.

Auch bei der **Vermietung von Bauwerken**, wie zB Straßen, Eisenbahnstrecken, Brücken, Flughäfen, Häfen, Deichen, Gaspipelines, Wasser- und Abwassersystemen oder Industrieanlagen wie Kraftwerke, Windturbinen, Raffinerien liegt daher eine Vermietung eines Grundstückes vor.

Für die Beurteilung, ob ein Gebäude oder Bauwerk unter den Begriff „Grundstück“ fällt, ist entscheidend, ob es **leicht abgebaut oder bewegt** werden kann. Es ist nicht nötig, dass es untrennbar mit dem Boden verbunden ist, sondern es ist zu prüfen, ob sich die Vorrichtungen zur Immobilisierung leicht, dh ohne Aufwand und erhebliche Kosten, entfernen lassen.

Weitere Informationen zum Grundstücksbegriff finden Sie unter [Rz 639v UStR](#).