

# Stabilitätsgesetz 2012: Auswirkungen in der Umsatzsteuer

## Umsatzsteuerfreie Vermietung ist künftig zwingend, wenn der Geschäftsraummieter steuerfreie Umsätze erzielt

Die neue umsatzsteuerliche Regelung der Vermietung kann für Vermieter ein Kostenfaktor werden, der sie bis jetzt nicht war: Im Regelfall verzichtete der Vermieter auf die Befreiung von der Umsatzsteuer und optierte zur Steuerpflicht. Damit musste er zwar den Mietern die Miete mit Umsatzsteuer vorschreiben, hatte aber das Recht zum vollen Vorsteuerabzug aus den zugekauften Leistungen. Die Umsatzsteuer aus diesen Eingangsrechnungen wurde vom Finanzamt refundiert und ging in die Mietenkalkulation nicht ein, sie war kein Kostenfaktor.

Auch bei den Betriebskosten war die Verrechnung einfach. Wenn Mieter unecht umsatzsteuerbefreit waren, wie etwa Banken, Versicherungen, Ärzte oder Kleinunternehmer, hing es vom Einzelfall ab, ob es wirtschaftlich Sinn machte, zur Umsatzsteuer zu optieren. Manchmal war es günstiger, die entgangene Vorsteuer auf den Mieter zu überwälzen, in anderen Fällen war die 20-prozentige Umsatzsteuer auch für den Mieter die billigere Variante. Die im Stabilitätsgesetz 2012 verpackte

Neuerung zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Vermietung lässt diese Varianten nicht mehr zu. Nunmehr ist zwingend die USt-freie Vermietung vorgesehen, wenn der Mieter der Geschäftsräumlichkeit steuerfreie Umsätze erzielt. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung und damit die Option zur Umsatzsteuerpflicht, mit der die Berechtigung zum Vorsteuerabzug verbunden wäre, steht nach der neuen Regelung für diese Fälle nicht mehr offen. Zusätzlich ist der Berichtigungszeitraum für die Vorsteuer von zehn Jahren auf 20 Jahre ausgedehnt worden.

### Überwälzen entgangener Vorsteuer

Allein die Administration dieser neuen Vorschriften wird den Hausverwaltern einige Grübeleien bescheren, wenn Gebäudeteile von umsatzsteuerlich unterschiedlich einzustufenden Nutzern gemietet werden, deren Zusammensetzung sich dann noch während des 20-jährigen Berichtigungszeitraumes ändert. Für Kommunen werden neue Finanzierungsmodelle entwickelt werden müssen. Aber auch für die Errichtung von Mietverträgen mit unecht umsatzsteuerbefreiten Mietern ergeben sich zusätzliche Fragestellungen, auf die die Praxis erst brauchbare Antworten finden muss.

Klarerweise wird der Vermieter versuchen, die entgangene Vorsteuer zu überwälzen. Die erste Frage, die sich stellt: aus welchem Titel? Da es keine Umsatzsteuer ist, kann es nur eine (Haupt-)Mietzinskomponente sein. Wenn das Mietverhältnis nicht den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG unter-

liegt, wird der Zuschlag problemlos möglich sein, wenn er zeitlich vernünftig verteilt wird. Anders bei Geschäftsräumlichkeiten im Vollarwendungsbereich des MRG, das die Mietzinshöhe mit dem nach Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag begrenzt. Die den Mieter persönlich treffende umsatzsteuerliche Kategorisierung ist dabei kein Kriterium, sodass aus diesem Titel schwerlich ein Zuschlag verlangt werden kann. Wie könnte man ihn denn im Vergleich zum bis auf die Umsatzsteuerpflicht des Mieters identen Nachbarobjekt begründen?

Bis jetzt konnte man ja noch argumentieren, dass die Überwälzung der entgangenen Vorsteuer auf den Mieter zu einer geringeren Belastung für den Mieter führt als die Vorschreibung der Umsatzsteuer, zu der man optieren könnte. Dieses Argument fällt nun weg.

Schwierig ist auch der Umgang mit Investitionen und Großreparaturen, deren betragliche Belastung im vorhinein natürlich nicht feststeht. Dafür müssen Formeln gefunden werden, die hinreichend bestimmt sein und auch den Nachteil des Verlustes des Vorsteuerabzugs wirtschaftlich angemessen ausgleichen

müssen. Schon über die Höhe und den Zeitpunkt der notwendigen Investition können der Vermieter, der zum Beispiel das Dach instandsetzen will, und der Mieter im Erdgeschoss durchaus verschiedener Meinung sein. Wichtige Faktoren sind auch die Kosten der Vorfinanzierung und die Dauer des Verteilungszeitraums, der oft kürzer als die Abschreibungsdauer des Herstellungsaufwandes sein wird, in welchem Fall auch noch ertragssteuerliche Faktoren zu berücksichtigen sind. In den Mietvertrag einfach nur „zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer“ hineinzuschreiben, wird oft zu wenig sein.



### ZUR PERSON

Tibor Fabian ist Partner und Experte für Immobilien- und Kapitalmarktrecht

bei der Rechtsanwaltskanzlei Binder Grösswang.

Foto: Binder Grösswang