

Wesonig + Partner
Steuerberatung GmbH
zH Herrn Mag. Johannes Kandlhofer
Birkfelder Straße 25
8160 Weiz

Steuerberater + Partner

Johannes Kandlhofer
Jürgen Ritter
Rainer Trinkl
Ulrike Schickhofer

Steuerberater

Annemarie Höfler (Prokurist)
Irmgard Kienreich (Prokurist)
Bettina Raith
Gabriele Putz
Daniela Walser
Petra Fischer

31.01.2019

Mag. R/We

Geschäftsraumvermietung - Achtung bei Mieterwechsel

Sehr geehrter Herr Mag. Kandlhofer,

die Vermietung von Geschäftsraum ist grundsätzlich unter Verlust des Vorsteuerabzuges von der Umsatzsteuer befreit. Zur Wahrung des Vorsteuerabzuges kann jedoch der Vermieter zur Steuerpflicht (20% Umsatzsteuer) optieren.

Seit der Steuerreform 2012 setzt diese Option allerdings voraus, dass der Mieter nahezu ausschließlich (zumindest zu 95%) zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben (z.B. Vermietung an einen Arzt, ein Bankinstitut, eine Versicherung oder eine Privatperson), ist der Verlust des Vorsteuerabzuges die zwingende Folge. Dies kann auch zu erheblichen Vorsteuerberichtigungen und somit Steuerrückzahlungen an das Finanzamt führen.

Insbesondere ist im Falle von Geschäftsraumvermietung bei jedem Mieterwechsel der potentielle neue Mieter auf die Fähigkeiten des Vorsteuerabzuges zu prüfen. Sind die Voraussetzungen nachweislich nicht gegeben bzw. liegt keine glaubwürdige Bestätigung des Mieters über seine nahezu ausschließliche Vorsteuerabzugsberechtigung vor, ist eine Option zur Steuerpflicht zur Sicherung des Vorsteuerabzuges nicht mehr möglich. Darüber hinaus müssten noch nicht „abgereifte“ Vorsteuern aus vergangenen Anschaffungen, Herstellungen oder Großreparaturen im Ausmaß der noch offen Zehntel- oder Zwanzigstelbeträge berichtet und somit an das Finanzamt rückbezahlt werden. Diese durchaus wesentlichen Steuerfolgen treten in Folge einer gesetzlichen Übergangsregelung nur dann nicht ein, wenn der Vermieter auch gleichzeitig der Errichter des vermieteten Objektes war und mit der Herstellung bereits vor dem 01.09.2012 begonnen worden ist.

Unser Tipp:

Beachten Sie vor Abschluss jeder neuen Geschäftsraumvermietung diese umsatzsteuerliche Besonderheit. Nur so können spätere Steuernachteile vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team Vermietung + Verpachtung

Wesonig+Partner
Steuerberatung GmbH