

## Option zur USt-Pflicht bei Vermietung von Geschäftsräumen: Achtung bei Mietern ohne Vorsteuerabzug

Grundsätzlich ist die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten von der Umsatzsteuer befreit, weshalb ein Vorsteuerabzug nicht zusteht. Es besteht allerdings die Möglichkeit zur Umsatzsteuer zu optieren. Die Voraussetzungen dafür wurden bereits mit 1. September 2012 gesetzlich angepasst, lassen bis dato jedoch einige Fragen unbeantwortet.



### DIE GESETZESLAGE SEIT 1. SEPTEMBER 2012 UND IHRE FOLGEN

Die derzeitige Rechtslage besagt, dass es bei Abschluss eines neuen Mietvertrages seit 1. September 2012 nur noch möglich ist zur Umsatzsteuer zu optieren, wenn der/die MieterIn das Geschäftslokal zu mindestens 95% zur Erzielung von umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen verwendet. Dies kann auf VermieterInnenseite dazu führen, dass Vorsteuerbeträge, die in der Vergangenheit zu Recht geltend gemacht wurden, nun anteilig wieder an das Finanzamt zurückzuerstatten sind.

Hat der/die VermieterIn das Gebäude selbst errichtet und wurde mit der Errichtung bereits vor dem 1. September 2012 begonnen, kann unverändert uneingeschränkt zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden und der Vorsteuerabzug steht zu. Wurde mit der Errichtung allerdings erst nach dem 1. September 2012 begonnen oder hat der/die VermieterIn das Gebäude käuflich erworben, so gilt für jedes neue Mietverhältnis die aktuelle Rechtslage.

### AKTUELLE RECHTSPRECHUNG BRINGT KLARHEIT

Laut Abgabenbehörde sind bereits ein Wechsel durch Tod des Vermieters und Übernahme der Vermietung durch den Erben oder auch bestimmte Umgründungen ausreichend, um ein neues Mietverhältnis zu begründen. Der Verwaltungsgerichtshof hat allerdings kürzlich entschieden (VwGH vom 03.04.2019, Ro 2018/15/0012), dass wenigstens bei Sachverhalten mit Gesamtrechtsnachfolge (z. B. Verschmelzungen) nicht vom Vorliegen eines neuen Mietverhältnisses gesprochen werden kann, da das Mietverhältnis unverändert auf die Gesamtrechtsnachfolger übergeht. Basierend auf dieser Erkenntnis hat nun auch das Bundesfinanzgericht entschieden (BFG vom 06.05.2019, RV/7101631/2016), dass selbst bei Einzelrechtsnachfolge (z. B. Kauf des vermieteten Objektes und Übernahme der vor dem 1. September 2012 abgeschlossenen Mietverträge) eine Option zur Umsatzsteuerpflicht möglich ist. Entgegen der Rechtsansicht der Abgabenbehörde wird kein neues Mietverhältnis begründet, da ausschließlich auf das Mietverhältnis und nicht auf die Identität der Vertragsparteien abzustellen ist. Gegen dieses Erkenntnis wurde jedoch durch die Behörde Amtsrevision erhoben, weshalb abzuwarten bleibt, welche Rechtsansicht der VwGH letztlich teilt.

### UNSER FAZIT

Der vom Finanzamt vertretenen Auffassung, dass beinahe jede Änderung auf VermieterInnen- bzw. MieterInnenseite zu einem neuen Mietverhältnis führt, wurde durch die Erkenntnisse des VwGH und des BFG eine deutliche Absage erteilt. Ob allerdings für vor dem 1. September 2012 abgeschlossene Mietverhältnisse auch in Fällen der Einzelrechtsnachfolge weiterhin zur Umsatzsteuerpflicht optieren können, wird das beim VwGH anhängige Verfahren erst zeigen.