

Die Auswirkungen der Immobilienertragsbesteuerung, Teil 3

Änderungen bei der Umsatzsteuer

Die im April 2012 in Kraft getretene Immobilienertragsbesteuerung (siehe ÖAZ 16/13, S. 18 und ÖAZ 17/13, S. 11) hat auch bei der Umsatzsteuer zwei wesentliche Neuerungen gebracht: Der Vorsteuerberichtigungszeitraum wurde verlängert und eine Vermietung an unecht steuerbefreite Unternehmer ist nur mehr ohne Umsatzsteuer möglich.

Mag. Peter Kollermann

Mit 1. April 2012 wurde der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahre verlängert.



Mag. Peter Kollermann

Damit muss in Zukunft bei umsatzsteuerfreiem Verkauf einer Immobilie die Vorsteuer für jedes noch nicht verfallene Jahr zu 1/20 berichtigt werden. Das gilt für Immobilien, die ab dem 1.4.2012 mit Umsatzsteuer ange-

schafft werden oder für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen, die ab dem 1.4.2012 begonnen werden.

Beispiel: Frau H. hat im Mai 2012 ein Zinshaus um 1.000.000 Euro und 20 % Umsatzsteuer erworben. Im Jahr 2025 beschließt sie, dieses um Netto 2.000.000 Euro zu veräußern. Sie kann das Zinshaus ohne Umsatzsteuer verkaufen. In diesem Fall muss sie jedoch 7/20 an Vorsteuer somit 70.000 Euro (200.000/20x7) berichtigen und an das Finanzamt zurückzahlen. Alternativ kann sie zur Umsatzsteuer optieren und dem Erwerber die Umsatzsteuer in Rechnung stellen. In diesem Fall muss sie die Umsatzsteuer nicht berichtigen.

Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer nur mehr ohne Umsatzsteuer möglich

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist grundsätzlich umsatzsteuerbefreit. Man kann jedoch zur Umsatzsteuer optieren. In diesem Fall ist mit einem 20%igen Umsatzsteuersatz zu vermieten.

Ab dem 1.9.2012 ist die Vermietung an unecht steuerbefreite Unternehmer (z.B. Ärzte, Masseur, Psychotherapeuten,

EinBlick Parallel zur Immobilienertragsbesteuerung wurde im Bereich der Umsatzsteuer der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahre erhöht. Ebenso ist nunmehr eine Vermietung an unecht steuerbefreite Unternehmer nur steuerbefreit möglich. Ein Vorsteuerabzug im Rahmen der Errichtung ist damit in diesen Fällen nicht mehr möglich. Immobilientransaktionen werden durch diese Neuregelungen noch mehr als bisher schon einer genauen Überprüfung zu unterziehen sein.

Banken, Versicherungen, Pensionskassen, aber auch Kleinunternehmer) nur mehr ohne Umsatzsteuer möglich. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Vorsteuerabzug von diesen Mietflächen nicht mehr möglich ist. Speziell bei neuen Gebäuden verteuern sich damit die Errichtungskosten um 20 %. Dem Vorteil der späteren steuerfreien Vermietung stehen der unmittelbare Liquiditätsbedarf und die daraus entstehenden Finanzierungskosten als deutlicher Nachteil gegenüber.

Die Regelung ist auf alle neuen Mietverträge anzuwenden. Damit kann sich durch die Vorsteuerberichtigung eine empfindliche Rückzahlung an Vorsteuern ergeben, wodurch die Vermietung an obige Unternehmer genauestens kalkuliert werden muss.

Der Gesetzgeber hat zwei Ausnahmen vorgesehen:

- wenn der Eigentümer des Gebäudes dieses selbst errichtet und damit vor dem 1.9.2012 begonnen hat, oder
- wenn der Umsatz des Mieters sich nahezu ausschließlich aus steuerpflichtigen Umsätzen zusammensetzt. Die Finanz geht dabei von nicht mehr als 5 % nicht steuerpflichtigen Umsätzen aus. Hauptproblem für den Vermieter wird in Zukunft sein, dass er von seinen Mietern rechtzeitig über Änderungen informiert wird. Der Vermieter ist insoweit gegenüber der Finanz nachweispflichtig.

Beispiel: Herr E. hat ein Geschäftsgebäude im Jahr 2009 um 500.000 Euro mit 20 % Umsatzsteuer gekauft. Er hat am 5.3.2013 einen neuen Mietvertrag mit

einem Arzt abgeschlossen. Dieser mietet 20 % der Gesamtfläche. Herr E. unterliegt noch dem 10-jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum. Er muss 6/10 an Vorsteuern berichtigen und somit im Dezember, das ist der letzte Voranmeldungszeitraum 2013, 12.000 Euro (20 % von 60.000 Euro) an Vorsteuern an das Finanzamt zurückzahlen. Damit ist natürlich klar, dass der Mietpreis an den Arzt zumindest um die Umsatzsteuer höher sein muss. Falls Herr E. das Gebäude selbst errichtet hätte (Beginn der Errichtung vor dem 1.9.2012), könnte er weiterhin wie bisher mit 20 % Umsatzsteuer an den Arzt vermieten.

Vorsteuerüberrechnung bei Vorsorgewohnungen nicht mehr möglich

Eine weitere Änderung hat sich bei den so genannten Iststeuerern ergeben. Die Finanz hat hier ab dem 1.1.2013 beim Vorsteuerabzug grundsätzlich auf die tatsächliche Zahlung der Rechnung umgestellt. Damit muss in Zukunft zum Beispiel beim Kauf einer Vorsorgewohnung auch die Umsatzsteuer vorfinanziert und erst dann »mühsam« vom Finanzamt zurückgeholt werden. Bisher hat man die Umsatzsteuer einfach im Überrechnungswege beglichen.

Mag. Peter Kollermann

PFK+Partner Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs-GmbH & Co KG, Wien, peter.kollermann@pfk-partner.at
www.pfk-partner.at