

UMSATZSTEUER BEI UNTERVERMIETUNG



Die Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer hat eine Anfrage an das Finanzministerium gestellt, die den Zusammenhang zwischen dem Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung und einem Untermietverhältnis betrifft.

Laut dem Umsatzsteuergesetz ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umeatzsteuerbefreit. Von dieser Befreiung sind unter anderem die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke sowie die kurzfristige Vermietung von Grundstücken während eines ununterbrochenen Zeitraumes von nicht mehr als 14 Tagen ausgenommen. Auf die Steuerbefreiung kann verzichtet werden (Optionsmöglichkeit), sofern der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, wobei der Unternehmer diese Voraussetzung nachzuweisen hat. Diese Regelung ist auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.08.2012 beginnen. Die Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer hat eine **Anfrage mit einem beispielhaften Fall** an das Bundesministerium für Finanzen gestellt, welche den Zusammenhang zwischen besagter Optionsmöglichkeit und einem Untermietverhältnis betrifft.

Sachverhalt

Eigentümer E hat vor 2012 mehrere Wohnungen an Mieter M vermietet, welche dieser (ebenfalls bereits vor 2012) an den Untermieter UM weitervermietet. UM ist unecht umeatzsteuerbefreit, für das Untermietverhältnis hat M die Optionsmöglichkeit zur Steuerpflicht ausgeübt. Nach 2012 wird die Liegenschaft von E an den Käufer K übertragen.

Fragestellung

Fraglich war nun, ob die Übertragung der Liegenschaft nur zu einem „umeatzsteuerlich“ neuen Mietverhältnis zwischen K und M führt oder ob sie auch Auswirkungen auf das Untermietverhältnis hat. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob für die Beurteilung, ob die Wohnungen nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, auf das Verhältnis zwischen M und UM abzustellen ist oder durch dieses „hindurchgeschaut“ werden muss und somit die Tätigkeiten von UM zu beurteilen sind.

Beantwortung durch das Finanzministerium

Ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite begründet laut Finanzministerium (BMF) **umsatzsteuerlich ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis** und damit ein neues Mietverhältnis zwischen K und M. **Grundsätzlich schlagen die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse des (letzten) Untermieters auf sämtlichen anderen Mietverhältnissen durch.** Erzielt der Letztmieter somit Umsätze, die den Vorsteuerabzug ausschließen, besteht die durch das Gesetz eingeräumte Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht im Regelfall nicht. Handelt es sich bei der Untervermietung jedoch (wie gegenständlich) um einen „Altfall“ (Begründung des Mietverhältnisses vor 2012), erfolgt eine Beurteilung nach ursprünglicher Rechtslage und es **bleibt die Optionsmöglichkeit zur Steuerpflicht erhalten**, solange keine der Parteien der Untervermietung wechselt. Auch K kann somit die Option in Anspruch nehmen, da M (anders als UM) nur steuerpflichtige Umsätze einnimmt.

Zu beachten ist laut BMF jedoch die **unterschiedliche Beurteilung beim Wechsel des Haupt- oder Untermieters.** Da das neue Verhältnis erst nach 2012 begründet worden wäre, **kann der Hauptmieter nur dann weiterhin zur Steuerpflicht optieren, wenn der Untermieter bzw. Letztmieter die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt.** Ist der Hauptmieter in der Folge nicht mehr fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, schließt dies auch die Optionsmöglichkeit des nunmehrigen Eigentümers aus. Selbige Ausführungen gelten nicht nur bei einem Wechsel, sondern auch bei einer gänzlich neuen Begründung eines Untermietverhältnisses.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1