

**Seminar  
Vermietung & Verpachtung  
Teil 2 - Umsatzsteuer  
NBÖB**

**Vermietung zu welchem Zweck???**

1

- Vermietung für **WOHNZWECKE**
- **ODER**
- Vermietung für **GESCHÄFTSZWECKE**
- in beiden Fällen handelt es sich um eine sonstige Leistung iSd § 3a (9) UStG
  
- **Achtung: Änderung der Verhältnisse – Vorsteuerberichtigung § 12 (10) UStG**

- LIEFERUNG VON GRUNDSTÜCKEN
- Hier handelt es sich um eine Lieferung,
- deren Lieferort sich nach § 3 UStG bestimmt  
und
- die gemäß § 6 (9) UStG grundsätzlich unecht steuerbefreit ist.
- Achtung Vorsteuerberichtigung – nach § 12(10) oder § 12 (11) UStG möglich bzw. erforderlich.

### Umsatzsteuerpflicht bei Vermietung für Wohnzwecken

Kleinunternehmerregelung

Geschäftsraumvermietung

Vorsteuerberichtigungen iZm Vermietung und Lieferung von Grundstücken

Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit Grundstücken

Beispiele zur Vermietung, Option und Vorsteuerberichtigung & sonstigen Leistungen

- Vermietung für WOHNZWECKE
- ist grundsätzlich steuerpflichtig
- Unterliegt dem ermäßigten Steuersatz von 10 %.
  
- Achtung auf Kleinunternehmerregelung!!!

Vermietung für Wohnzwecke

**Kleinunternehmerregelung**

Lieferung von Grundstücken

Vorsteuerberichtigungen iZm Vermietung und  
Lieferung von Grundstücken

Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit  
Grundstücken

Beispiele zur Vermietung, Option und  
Vorsteuerberichtigung & sonstigen Leistungen

## Kleinunternehmer § 6 Abs 1 Z 27 UStG (ALT)

6

- Ein Unternehmer
- Der im *Inland* einen Wohnsitz oder Sitz hat
- Und dessen Umsätze nach § 1 Abs 1 Z 1 und Z 2 UStG im Veranlagungszeitraum *EUR 30.000,00* (Nettogrenze) (bis 2006 EUR 22.000,00) *nicht überschreiten* (außer Hilfsgeschäfte)

**Achtung ALTE Regelung - Voraussetzung NEU ab 01.01.2017!**  
**(siehe nächste Folie)**

## Kleinunternehmer § 6 Abs 1 Z 27 UStG

7

 **Achtung - Voraussetzung NEU ab 01.01.2017!**

- Unternehmer betreibt Unternehmen *im Inland*
- Sitz der *wirtsch. Tätigkeit maßgeblich*; nicht mehr Wohnsitz oder Sitz
- *Wohnsitz nicht mehr ausreichend*
  - nur mehr, wenn kein Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit

## Kleinunternehmer – Umsatzgrenze

8

- Bei der Umsatzgrenze bzgl Kleinunternehmer bleiben *die Umsätze*
  - aus Hilfgeschäften einschließlich
  - der Geschäftsveräußerung sowie
  - bestimmte unecht steuerbefreite Umsätze  
außer Ansatz.
- **Steuerbefreiung → Rechtsfolge der Tatsache: Umsätze < 30.000 EUR**; daher tatsächliche Prüfung; keine Vorwegnahme des Ergebnisses; Ausgangslage: von Besteuerung ist auszugehen
- § 4 Abs 10 UStG – *Umsatzsteuer gehört nicht zur BMGL*; daher ist diese von den vereinnahmten Beträgen herauszurechnen

## Kleinunternehmer – Toleranzgrenze

9

- Innerhalb eines *Zeitraumes von 5 Jahren* – einmalige *Überschreitung* der Umsatzgrenze um *15 % erlaubt* (unter Beibehaltung Steuerbefr.)
- Neuerlich Gebrauch der Toleranzgrenze *erst wieder nach 5 Jahren möglich* (Anwendung Toleranzgrenze 2013; neuerliche Beanspruchung erst wieder 2019 möglich)
- Befreiung erstreckt sich nicht auf die formalen Verpflichtungen
- Kleinunternehmer ist *verpflichtet*
  - Aufzeichnungen zu führen (§ 18)
  - Eine Steuererklärung abzugeben, wenn Umsätze > 30.000 EUR (bis inkl 2010 EUR 7.500) im Veranlagungszeitraum (§ 21 Abs 6)

- Kleinunternehmer kann bis zur Rechtskraft des Veranlagungsbescheides schriftlich erklären, auf die Befreiung zu verzichten
- Erklärung kann frühestens nach 5 Kalenderjahren widerrufen werden (§ 6 Abs 3)

- Ein selbständiger Arzt erzielt *Einnahmen aus Heilbehandlungen* im Bereich der Humanmedizin (§ 6 Abs 1 Z 19 UStG 1994) iHv EUR 200.000,00
- Weiters erstellt der Arzt *Gutachten*, die auch teilweise nicht unter die Steuerbefreiung des § 6 Abs 1 Z 19 UStG 1994 fallen. Für dieses von der Steuerbefreiung nicht erfasste Gutachten werden EUR 12.000 verrechnet.

## Lösung, Beispiel: Kleinunternehmer

12

- Da für die Ermittlung der Umsatzgrenze gem. § 6 Abs 1 Z 27 UStG 1994 die steuerfreien Umsätze gemäß § 6 Abs 1 Z 19 UStG 1994 nicht miteinzubeziehen sind, sind für jene Gutachten, die nicht unter § 6 Abs 1 Z 19 UStG 1994 zu subsumieren sind, die Voraussetzungen für die Kleinunternehmerbefreiung gegeben.
- Vor dem Hintergrund der unionsrechtlichen Vorgaben soll hinsichtlich der Ansässigkeit im Inland, die Voraussetzung für die Anwendung der Kleinunternehmerbefreiung ist, eine Anpassung erfolgen, dass nur Unternehmer, die ihr Unternehmen im Inland betreiben, die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen können.

## Beispiel: Kleinunternehmer II

13

- *Unternehmer A* erzielt im Veranlagungszeitraum Gesamteinnahmen von EUR 31.860,00. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Einnahmen Vortragstätigkeit bei einem privaten Seminarveranstalter</b>                  | <b>EUR 17.400,00</b> |
| <b>Einnahmen aus einer Vortragstätigkeit als Privatlehrer an einer öffentlichen Schule</b> | <b>EUR 11.270,00</b> |
| <b>Einnahmen aus der Vermietung einer Wohnung</b>  | <b>EUR 3.190,00</b>  |

- *Unternehmer A* tätigt weiters eine durch die laufende 40-prozentige private Nutzung eines ansonsten unternehmerisch genutzten PCs bedingten Eigenverbrauch iHv EUR 750,00

## Lösung, Beispiel: Kleinunternehmer II (1/3)

14

- Ab 01.01.2017 sind bei der Ermittlung der € 30.000-Umsatzgrenze zuerst jene Umsätze herauszurechnen, die für die Berechnung dieser Grenze nicht heranzuziehen sind:
  - *Einnahmen Vortragstätigkeit als Privatlehrer an einer öffentlichen Schule* EUR 11.270,00  
(gem. § 6 Abs 1 lit b) UStG 1994 steuerfrei; vor 01.01.2017 sind diese Umsätze bei Berechnung der Grenze heranzuziehen)

## Lösung, Beispiel: Kleinunternehmer II (2/3)

15

- Danach ist von der Besteuerung der Leistung unter Außerachtlassung der unechten Steuerbefreiung gem. § 6 Abs 1 Z 27 UStG 1994 auszugehen und die in den Einnahmen diesfalls enthaltene Umsatzsteuer herauszurechnen
- Somit ergibt sich folgende für die Kleinunternehmerregelung maßgebliche Umsatzhöhe:
  - *Umsätze aus einer Vortragstätigkeit bei einem privaten Seminarveranstalter iHv € 14.500,00 (Herausr. 20 % USt)*
  - *Umsätze aus der Wohnungsvermietung iHv 2.900,00 (Herausr. 10 % USt) und*
  - *Eigenverbrauch iHv € 750,00 für die private Benutzung des PCs*



- Für *Unternehmer A* ergeben sich nun **maßgebliche Umsätze iHv EUR 18.150,00** (bis 31.12.2016: EUR 29.420,00). Die EUR 30.000,00 Kleinunternehmergrenze ist somit nicht überschritten.
- → Aufgrund dessen sind die **Umsätze des Unternehmers A gem. § 6 Abs 1 Z 27 UStG 1994 unecht steuerfrei**

- § 6 Abs 1 Z 27 UStG – Kleinunternehmer
- Verzicht auf Befreiung muss bis zur Rechtskraft des Bescheides schriftlich dem Finanzamt mitgeteilt werden (Antrag auf Regelbesteuerung)
- Bindung für mindestens 5 Kalenderjahre

Umsatzsteuerpflicht bei Vermietung für Wohnzwecken

Kleinunternehmerregelung

Vorsteuerberichtigungen iZm Vermietung und Lieferung von Grundstücken

Beispiele zur Vermietung, Option und Vorsteuerberichtigung & sonstigen Leistungen

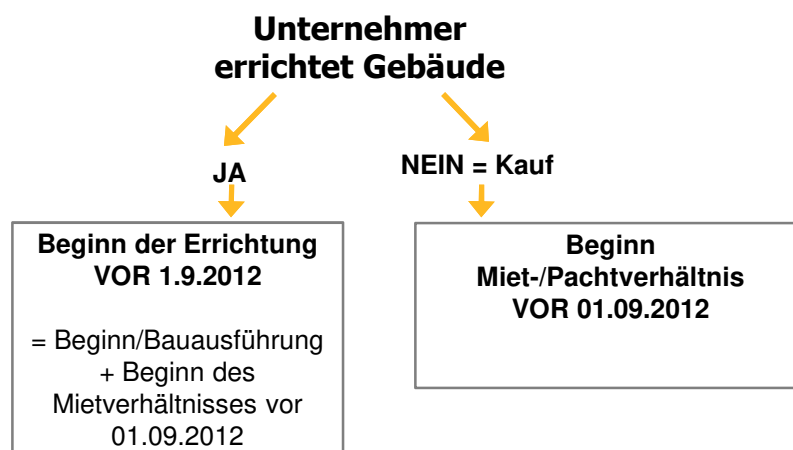
## Vermietung für Geschäftszwecke

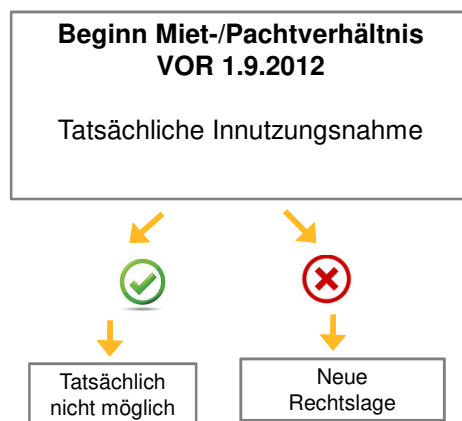
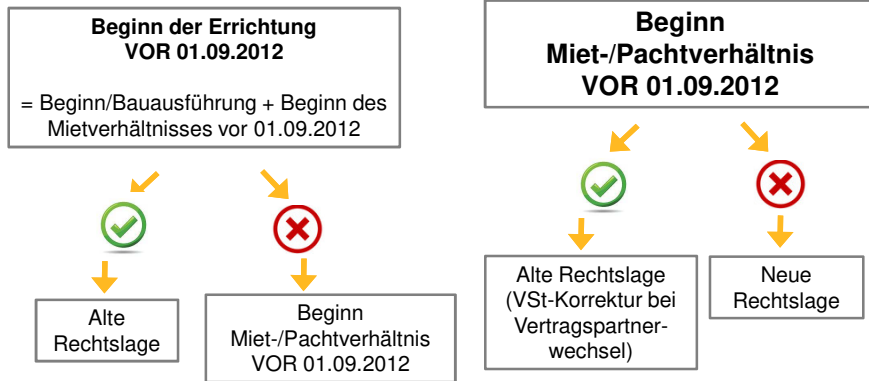
- Gemäß § 6 (1) Z 16 UStG liegt hier eine unechte Steuerbefreiung vor!
- Unter bestimmten Voraussetzung besteht die Möglichkeit zur Umsatzsteuer zu optieren (§ 6 (2) UStG)
- **ACHTUNG:** Alte Regelung gilt in Ausnahmefällen, wenn Errichter gleichzeitig Vermieter und die Errichtung vor dem 1.9.2012 stattgefunden hat!
- **ACHTUNG:** Änderung der Verhältnisse führt zur Vorsteuerberichtigung

- Nur in folgenden Fällen möglich:
  - *Z 8 lit a)* Kreditzinsen für Lie/Lei
  - *Z 8 lit h)* Umsätze iZm Kreditkarten
  - *Z 9 lit a)* Umsätze von Grundstücken
  - *Z 16* Geschäftsraummiete
  - *Z 17* Betriebs- und Verwaltungskosten

- Nur in folgenden Fällen möglich:
  - *Z 8 lit a)* Kreditzinsen für Lie/Lei
  - *Z 8 lit h)* Umsätze iZm Kreditkarten
  - *Z 9 lit a)* Umsätze von Grundstücken
  - *Z 16* Geschäftsraummiete
  - *Z 17* Betriebs- und Verwaltungskosten

- Abgabe einer Erklärung an das Finanzamt ist *nicht* erforderlich
- Lediglich Aufnahme des Umsatzes in die Umsatzsteuererklärung
- Die Option ist an keine gesetzliche Frist gebunden





- Nach § 6 Abs 2 UStG besteht für den Vermieter die Option, für umsatzsteuerfreie Vermietungsumsätze den Normalsteuersatz von 20 % USt anzuwenden (Option zur Regelbesteuerung)
- Die *Optionsmöglichkeit* gem. § 6 Abs 2 UStG ist ab 1.9.2012 nur mehr möglich, soweit der Mieter fast ausschließlich (95 %) Umsätze tätigt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen.
- *Betrifft* z.B. folgende Mieter:
  - Kleinunternehmer, Vereine, Körperschaften öff. Rechts, Banken, Ärzte, Versicherungen etc
  - Mieter, die u.a. unecht steuerbefreite Umsätze tätigen (z.B. Trafikanten), Makler usw

- Miet- und Pachtverhältnisse, die nach dem 31.08.2012 beginnen
- UND
- Der Vermieter das Gebäude nicht selber errichtet hat oder mit der Errichtung des Gebäudes nach dem 01.09.2012 begonnen wurde

- *Verzicht* auf die Steuerbefreiung *eingeschränkt bei*:
  - § 6 Abs 1 Z 16 UStG (Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, insbesondere Geschäftsräumlichkeiten)
  - § 6 Abs 1 Z 17 UStG (Wohnungseigentumsgemeinschaften)
  
- **Neu!** Die *Vermietung von Geschäftsräumen* (inkl. Heizkosten etc.) ist daher grundsätzlich *unecht steuerfrei* => kein Vorsteuerabzug mehr für Vermieter.

### Neuerungen per 01.01.2017

- **Nicht** befreit sind:
  - „ - *Die Vermietung von Grundstücken während eines ununterbrochenen Zeitraumes von nicht mehr als 14 Tagen (kurzfristige Vermietung), wenn der Unternehmer das Grundstück sonst nur zur Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, für kurzfristige Vermietungen oder zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses verwendet;*“

### Neuerungen per 01.01.2017

- Kurzfristige Vermietung:
  - Ununterbrochen *weniger als 14 Tage*
  - Für jeden Mietumsatz *separat*
  
- Unternehmer *verwendet das Grundstück sonst nur*
  - Zur Ausführung von Umsätzen, die den VSt-Abzug nicht ausschließen
  - Für kurzfristige Vermietungen und/oder
  - Zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses

### Neuerungen per 01.01.2017

- Beispiel:
  - Hotel vermietet *Veranstaltungssaal* tages- oder stundenweise an Unternehmer oder Nichtunternehmer
  
- Beispiel:
  - *Beherbergungsleistungen* weiter steuerpflichtig
  - *Vermietung Veranstaltungssaal:* steuerpflichtig (zwingend)
  - Keine Vorsteueraufteilung für *Eingangsleistungen*
  - Keine Vorsteuerberichtigung für Folgejahre



### Neuerungen per 01.01.2017

- Beispiel:
  - Gemeinde vermietet Veranstaltungssaal tage- oder stundenweise und nutzt ihn teilweise für hoheitliche Tätigkeiten
- Lösung (bisher und neu)
  - Nutzung auch für Zwecke die den Vorsteuerabzug ausschließen (nichtunternehmerische aber nicht unternehmensfremd)
  - Vermietung Veranstaltungssaal: steuerfrei mit Option zur Steuerpflicht unter den Voraussetzungen des § 6 Abs 2 UStG

Umsatzsteuerpflicht bei Vermietung für Wohnzwecken

Kleinunternehmerregelung

Geschäftsraumvermietung und Option

**Vorsteuerberichtigung iZm Vermietung und Lieferung von Grundstücken**

Beispiele zur Vermietung, Option und Vorsteuerberichtigung & sonstigen Leistungen

- Änderung der Verhältnisse – Berechtigung der Vorsteuern
- Beobachtungszeitraum:
  - *Anlagevermögen*: in den der erstmaligen Verwendung folgenden vier Jahren
  - *Grundstücken*: in den folgenden neunzehn Jahren

- Gegenstände des *Anlagevermögens*
- Änderung der Verhältnisse in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden vier Kalenderjahren
- Bei *Grundstücken* jedoch neunzehn Kalenderjahre
- Gilt auch für nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Großreparaturen

## Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 10 UStG

36

- Aktivierungspflichtige Aufwendungen
- Bei Gebäuden auch auf Kosten, die auf eine Großreparatur entfallen
- Pro Jahr 1/19 (Ausnahmefälle Zehntelregelung)
- Bei Lieferung (Veräußerung oder Entnahme) für den restlichen Berichtszeitraum

## Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 11 UStG

37

- Umlaufvermögen, sonstige Leistungen, Anlagevermögen vor Verwendung
- Keine Aliquotierung, keine zeitliche Begrenzung
- Berechtigung in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Änderung eingetreten ist

- Umlaufvermögen
- Im Bau befindlichen Anlagen
- Noch nicht in Verwendung genommene Gegenstände des Anlagevermögens
- Zeitlich unbegrenzt in voller Höhe

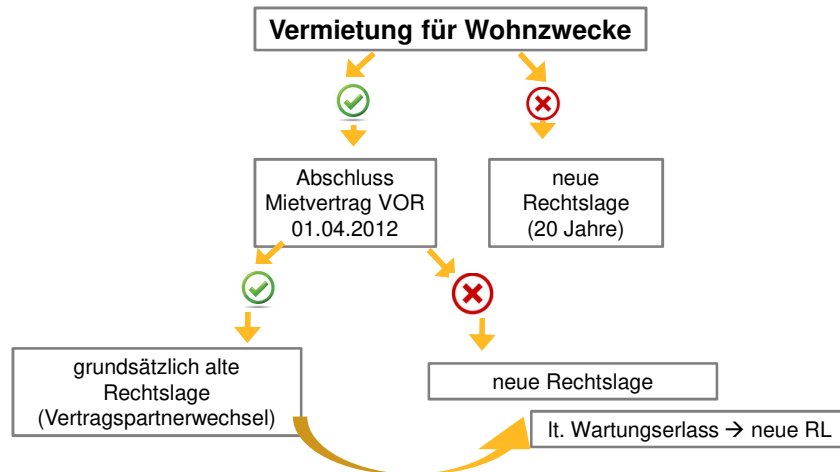
**Inbetriebnahme  
Verwendung als AV  
VOR 01.04.2012**

**JA**

**NEIN**

Alte Rechtslage  
(10 Jahre)

Vermietung für  
Wohnzwecke



**Neuerungen per 01.01.2017**

- Bagatellgrenze in der Vorsteuerberichtigung
  - Bagatellgrenze auf EUR 60,00 pro Jahr
  - führt zur Erhöhung der Grenzen
  
- **Neuer Gesetzestext:**
  - „Eine Berichtigung des VSt-abzuges nach Abs. 10 ist nicht durchzuführen, wenn die auf den Gegenstand entfallene Vorsteuer 220 Euro der Betrag, um den der VSt-abzug für einen Gegenstand für das Kalenderjahr zu berichtigen ist, 60 Euro nicht übersteigt.“

## Neuerungen Bagatellgrenze Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 13 UStG

42

| Berichtigungszeitraum | Steuersatz | keine lfd. Berichtigung bis AK netto |
|-----------------------|------------|--------------------------------------|
| 5                     | 20 %       | 1.500 (bisher 1.100)                 |
| 5                     | 10 %       | 3.000 (bisher 2.200)                 |
| 10                    | 20 %       | 3.000 (bisher 1.100)]                |
| 20                    | 20 %       | 6.000 (bisher 1.100)                 |
| 20                    | 10 %       | 12.000 (bisher 2.200)                |

StB Mag. Manuela Meyerhofer 

## Beispiel: Bagatellbegrenzung Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 13 UStG (I)

43

- Ein Wohnhaus mit 100 Wohnungen (9.400 m<sup>2</sup>) und drei Geschäftslokalen (jeweils 200 m<sup>2</sup>), die alle steuerpflichtig vermietet werden
- Eine statische notwendige Großreparatur am Gebäude kostet EUR 200.000,00 (netto, 20 % USt).
- Im Folgejahr wird eines der Geschäftslokale an einen unecht steuerbefreiten Arzt vermietet.

StB Mag. Manuela Meyerhofer 

## Lösung, Beispiel: Bagatellbegrenzung Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 13 UStG (I)

44

- Die Vorsteuer aus den Reparaturkosten muss erst ab einer Verwendungsänderung von 3 % (=6.000/200.000) berichtet werden
- Wird ein Flächenschlüssel zugrunde gelegt, liegt aber nur eine Verwendungsänderung von 2 % (200/100.000m<sup>2</sup>) vor

## Beispiel: Bagatellbegrenzung Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 13 UStG (II)

45

- Ein Unternehmer erwirbt einen Computer um EUR 1.500,00 zuzüglich EUR 300,00 USt und nutzt den Gegenstand im Jahr der Anschaffung ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze.
- Ein Unternehmer erwirbt einen Computer um EUR 3.000,00 zuzüglich EUR 600,00 USt und nutzt den Gegenstand im Jahr der Anschaffung zu 40 % für steuerpflichtige und zu 60 % für steuerbefreite Umsätze.
- Ein Unternehmer erwirbt ein Gebäude um EUR 100.000,00 zuzüglich EUR 20.000,00 USt und nutzt den Gegenstand im Jahr der Anschaffung zu 60% für steuerpflichtige und zu 40% für steuerbefreite Umsätze.

**Lösung, Beispiel: Bagatellbegrenzung  
Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 13 UStG (II) (1/2)**

46

- a) Wird der Gegenstand in den folgenden Jahren während des Vorsteuerberichtigungszeitraumes für steuerbefreite Umsätze verwendet, *hat keine Berichtigung zu erfolgen*, weil der jährliche (maximale) Berichtigungsbetrag EUR 60,00 ( $\text{EUR } 300 / 5 \text{ Jahre} = \text{EUR } 60$ ) nicht übersteigt.
- b) Wird der Gegenstand in den folgenden Jahren während des Vorsteuerberichtigungszeitraumes zur Gänze für steuerbefreite Umsätze verwendet, *hat keine Berichtigung zu erfolgen*, weil der jährliche (maximale) Berichtigungsbetrag EUR 60,00 ( $\text{EUR } 600 \times 40\% / 5 \text{ Jahre} = \text{EUR } 48$ ) nicht übersteigt. Wird der *Gegenstand in den folgenden Jahren während des Vorsteuerberichtigungszeitraumes zur Gänze für steuerpflichtige Umsätze verwendet*, *hat eine jährliche Berichtigung* in Höhe von EUR 72,00 ( $600 \text{ Euro} \times 60\% / 5 \text{ Jahre} = 72 \text{ EUR}$ ) zu erfolgen.

StB Mag. Manuela Meyerhofer 

**Lösung, Beispiel: Bagatellbegrenzung  
Vorsteuerberechtigung § 12 Abs 13 UStG (II) (2/2)**

47

- c) Ändert sich das Verhältnis der Umsätze im Vergleich zum Jahr der erstmaligen Verwendung - in diesem Fall um weniger als 6% - *hat eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs gemäß § 12 Abs 13 UStG 1994 zu unterbleiben* ( $\text{EUR } 20.000 \times 6\% / 20 \text{ Jahre} = \text{EUR } 60$ ).

StB Mag. Manuela Meyerhofer 



Umsatzsteuerpflicht bei Vermietung für Wohnzwecken

Kleinunternehmerregelung

Geschäftsraumvermietung und Option

Vorsteuerberichtigung

**Diverse Beispiele**

## Beispiel 1

- V errichtet ein zweigeschossiges Gebäude und vermietet es wie folgt:
  - Die Räume des Erdgeschosses an einen Arzt;
  - Die Räume im 1. OG an einen Rechtsanwalt
- Die Vermietungsumsätze des V sind von Umsatzsteuer befreit (§ 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994); Die Geschosse des Gebäudes sind baulich abgeschlossene, selbständige Grundstücksteile
- Anmerkung: Die Frage nach § 6 Abs 2 UStG 1994 ist für jeden Grundstücksteil gesondert zu prüfen

## Lösung, Beispiel 1

50

## Beispiel 2

51

- Ein Rechtsanwalt mietet seine Kanzleiräumlichkeiten vom Vermieter V. Der Anwalt veräußert eine seinem Unternehmen zugeordnete Liegenschaft (Zweitkanzleisitz) unecht steuerfrei (§ 6 Abs 1 Z 9 lit a) UStG 1994) um EUR 800.000,00. Seine Umsätze als Rechtsanwalt betragen EUR 1.600.000,00.

## Lösung, Beispiel 2

52

## Beispiel 3

53

- V, der Eigentümer eines Einkaufszentrums, vermietet einen Standplatz in der Eingangshalle an einen voll vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer

## Lösung, Beispiel 3

54

## Beispiel 4

55

- Der Rechtsanwalt V untervermietet einen Raum seines von X angemieteten Bürogebäudes an einen anderen Unternehmer, der ausschließlich steuerpflichtige Umsätze ausführt. An diesem Raum kann Wohnungseigentum nicht begründet werden. Die Mieteinnahmen des V betragen 30 % des gesamten, mit dem Büro erzielten Umsatzes.

## Lösung, Beispiel 4

56

## Beispiel 5

57

- V erwirbt im Jahr 2004 ein Betriebsgebäude, welches er noch im gleichen Jahr an eine (nicht voll zum Vorsteuerabzug berechnigte) Versicherung steuerpflichtig vermietet. 2013 kommt es zu einem Mieterwechsel

## Lösung, Beispiel 5

58

## Beispiel 6

59

- Ein Rechtsanwalt errichtet im August 2005 ein Haus, das ab 1.09.2005 als Anlagevermögen genutzt wird. 50 % werden privat genutzt. Das Grundstück ist zur Gänze dem Unternehmen zugeordnet. Die Vorsteuern betragen insgesamt € 240.000,00.

## Lösung, Beispiel 6 (1/2)

60

## Lösung, Beispiel 6 (2/2)

61

## Beispiel 7

62

- Im Jänner erfolgt die Anschaffung eines Gebäudes mit Vorsteuerabzug. Das Gebäude wird bis Dezember steuerpflichtig vermietet und in diesem Monat sodann steuerfrei verkauft

## Lösung, Beispiel 7

63



## Beispiel 8

64

- Der Möbelproduzent M errichtet im Jahr 2000 ein Betriebsgebäude und verwendet es ab demselben Jahr zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze (Möbelproduktion). M macht aus den Errichtungskosten den Vorsteuerabzug geltend. Im Jahr 2013 verkauft er das Gebäude unecht steuerbefreit.

## Lösung, Beispiel 8

65

## Beispiel 9

66

- V vermietet 2013 ein im selben Jahr errichtetes Gebäude zu Wohnzwecken. Der Vertragsabschluss mit dem Mieter erfolgt
  - a) am 1. Jänner 2012
  - b) am 1. Jänner 2012. 2015 erfolgt ein Mieterwechsel.
  - c) am 1. Jänner 2013
  - d) am 1. Jänner 2013. 2015 erfolgt ein Mieterwechsel.
  
- 2017 verkauft V das Gebäude unecht steuerbefreit.

## Lösung, Beispiel 9 (1/2)

67

## Beispiel 10 (1/2)

Ein Investor errichtet von Oktober 2012 bis Juli 2013 ein Mietobjekt.

### **TOP 1:**

Die zu vermietende Fläche im EG beträgt 70 m<sup>2</sup>. Bereits vor Baubeginn im September 2012 schließt er mit einem Versicherungsmakler, der überwiegend unechtumsatzsteuerbefreite Versicherungsumsätze nach § 6 Abs 1 Z 13 UStG tätigt, einen Mietvertrag ab. Die Monatsmiete beträgt EUR 840,00.

### **TOP 2:**

Die Räumlichkeiten, ebenfalls 70 m<sup>2</sup>, vermietet er ab August 2013 an einen Trafikanten, der nur zu 90 % steuerpflichtige Umsätze tätigt. Die restlichen Umsätze sind unecht steuerbefreit. Die vereinbarte Monatsmiete nach Mietvertrag vom Oktober 2012 beträgt EUR 840,00.

### **TOP 3:**

Die Räumlichkeiten, Mietfläche 140 m<sup>2</sup>, vermietet er mit Mietvertrag vom 12.12.2012 an die örtliche Polizei. Die Monatsmiete ab August 2013 beträgt EUR 1.680,00.

## Beispiel 10 (2/2)

70

### **TOP 4:**

Der 1. Stock (280 m<sup>2</sup>) wird zur Gänze aufgrund eines mit Umsatzsteuer abgeschlossenen Mietvertrages vom Juli 2012 an seinen Steuerberater ab August 2013 steuerpflichtig um netto EUR 3.360,00 vermietet.

### **TOP 5 - 8:**

Es handelt sich um 4 Wohnungen zu je 70 m<sup>2</sup> im 2. Stock. Diese werden ab August 2013 um eine Monatsmiete von brutto EUR 924,00 pro Wohnung vermietet. Die Mietverträge wurden bereits im Dezember 2012 abgeschlossen.

Anlässlich der Errichtung des Gebäudes fielen 2012 Vorsteuern iHv. EUR 80.000,00 und 2013 iHv. EUR 240.000,00 an.

Aus den Aufzeichnungen ist zu entnehmen, dass 2013 iZm dem Betrieb des Gebäudes noch Vorsteuern iHv. EUR 2.700,00 angefallen sind.

Insoweit dies möglich ist, optiert der Vermieter nach § 6 Abs 2 UStG zur Regelbesteuerung. Ermitteln Sie Umsätze und abziehbare Vorsteuern bzw. USt-Zahllast/-Gutschrift für **2013!**

## Lösung, Beispiel 10 (1/2)

71



  
mag. Manuela Meyerhofer  
steuerberater

handlirschgasse 11 - 1170 wien - tel: 01/480 30 32 - fax: 01/484 03 55  
office@meyerhofer-steuerberatung.at - www.meyerhofer-steuerberatung.at