

AUSLÄNDISCHER KLEINUNTERNEHMER -VERMIETER[©]

Kleinunternehmer iSd UStG brauchen keine USt an das Finanzamt abzuführen, so sie diese nicht in Rechnung stellen. Vorsteuerabzugsberechtigung gibt es demgegenüber aber auch keine („**unechte Steuerbefreiung**“ gem § 6 Abs 1 Z 27 UStG).

Soweit allseits bekannt und idR auch bei Vermietung anzuwenden. Dazu gibt es aber jede Menge zu bedenken: Unter anderem muss ein Kleinunternehmer den Sitz seines Unternehmens im Inland haben. Ein **Unternehmer mit Sitz im Ausland** kann demnach von der Kleinunternehmer-Eigenschaft keinen Gebrauch machen. Dass im Vermietungsfall sich die Liegenschaft im Inland befindet, die Verwaltungsaufgaben durch eine österreichische Hausverwaltung erledigt wird, ist nicht bedeutsam (sh auch Fußnote 9 und 11 der beiliegenden Übersicht). Laut EUGH führt die **Vermietung einer Wohnung** nicht zu einer Ansässigkeit im Inland, wenn nicht eigenes Personal hierfür vorhanden ist.

Die Umsetzung dieser Entscheidungen ist leider mit administrativen Hürden gepflastert, da der „**Übergang der Steuerschuld**“ auf den Leistungsempfänger vorgesehen ist. Dies betrifft ua die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten **an einen Unternehmer** iSd § 3a Abs 5 Z 1 und Z 2 UStG.

Praxishinweis:

Der leistende Unternehmer (Vermieter) haftet für die Steuer und hat die Leistung in seine zusammenfassende Meldung (ZM) aufzunehmen. Eine Nettorechnung ist auszustellen, die UID-Nummer des Sitzstaates anzugeben und auf den Übergang der Steuerschuld hinzuweisen. In der UVA des Leistungsempfängers (Mieter). Ist die Umsatzsteuer unter der KZ 057 auszuweisen und abzuführen. Ein allfälliger Vorsteuerabzug in der KZ 066 anzugeben.

Vermietung an **Nichtunternehmer** iSd § 3a Abs 5 Z 3 UStG sind jedoch mit USt zu verrechnen, soweit es sich nicht um juristische Personen des öffentlichen Rechts handelt.

Tipp: *Es stellen sich eine Fülle von Fragen zur praktischen Umsetzung, die auch von Seiten der Finanzverwaltung noch nicht geklärt sind. Dessen ungeachtet ist das „Reverse Charge-System“ ab 1.1.2022 anzuwenden (sh auch unsere Info vom 6.5.2015).*

↳ Übersicht beiliegend

KLEINUNTERNEHMER⁸⁾ UND VERMIETUNG

- **Vorsteuerabzug** keiner ¹⁾
- **Umsatzgrenze** € 35.000,-- Netto pa ²⁾³⁾⁷⁾
- **Regelbesteuerung** Antragsmöglichkeit beim FA⁴⁾
- **Umsatzsteuer-Voranmeldungen/
U-Erklärungen¹⁴⁾** idR keine Verpflichtung zur Einreichung¹⁰⁾, aber interne UVA-Aufzeichnung erforderlich
- **Vorsteuerberichtigungsverpflichtung** keine, nur wenn Antrag auf Regelbesteuerung⁵⁾
- **Liebhaberei/Voluptuar** Bruttoerlös und Aufwand incl USt für Prognoserechnung⁶⁾
- **Ansässigkeit des Unternehmens⁹⁾** Maßgeblich: Ort der wirtschaftlichen Tätigkeit, oder feste Niederlassung, von dem aus Umsätze bewirkt werden¹¹⁾
- **UID-Nummer** idR¹³⁾ nicht erforderlich

¹⁾ **Unechte Steuerbefreiung** gem § 6 Abs 1 Z 27 UStG

²⁾ **In Umsatzgrenze nicht einzurechnen:** Umsätze der Blinden, von Privatschulen, von Privatlehrern, von Bausparkassen- und Versicherungsvertretern, gemeinnützigen Sportvereinen, von Pflege- und Tageseltern, Krankenanstalten, aus der Tätigkeit im Rahmen von Heilbehandlungen (zB als Arzt, Zahnarzt, Psychotherapeut, Hebamme, Heilmasseur), von Zahntechnikern, Gewährung und Vermittlung von Krediten, Grundstückslieferungen (soweit nicht zur USt optiert wird), Geschäftsraumvermietung (mit 0%, ohne Option auf den Normalsteuersatz gem § 1 Abs 1-2 UStG)

³⁾ **In Umsatzgrenze einzurechnen:** Echt steuerfreie Umsätze bei Vermietung an internationale Organisationen gem § 6 Abs 1 Z 6 d UStG (VwGH v 12.6.2019, Ro 2018/13/007), Umsätze aus Gewerbebetrieb, Land- und Forstwirtschaft (1,5 facher Einheitswert)

⁴⁾ Bis zur Rechtskraft des Bescheides möglich (§ 6 Abs 3 UStG), **Bindung 5 Jahre**

⁵⁾ Wenn Antrag auf Regelbesteuerung gestellt und Vorsteuerabzug für Großreparatur und Anlagevermögen, Aufgabe der unternehmerischen Nutzung, Vermietung nicht zu Wohnzwecken ohne Optionsmöglichkeit gem § 6 Abs 2 UStG, etc (Rz 2081a UStG), ausgenommen unter € 60,-- pa

⁶⁾ Vorläufige Bescheiderlassung idR weniger wahrscheinlich!

⁷⁾ - Gilt auch bei Differenzbesteuerung (EuGH v 29.7.2018, B, C-388/18 in BFG 10.1.2020, RV/5101527/2017)

- Für die **Est-Pauschalierung ist** die USt herauszurechnen (bei 20% max Betriebseinnahmen iHv € 42.000,--)

- Toleranzgrenze – Überschreitung zulässig einmal innerhalb von 5 Jahren und nicht mehr als 15% (auch für Est-Pauschale)

⁸⁾ Unternehmer, der sein Unternehmen im Inland betreibt (§ 2 Abs 1 UStG), ab 1.1.2021 harmonisiert mit der Kleinunternehmerpauschalierung im **Einkommensteuerrecht** (§ 17 Abs 3a Z 2 bis 4 EstG), ist aber für die **Einkunftsart V + V nicht** anzuwenden!

⁹⁾ ISd MwSt-SystRL (Art 283 Abs 1 lit c): **Nicht bei im Ausland ansässigen Unternehmer** (Rz 994 iVm RZ 639b UStR bzw EuGH 26.10.2010, RsC-97/09, Schmelz)

¹⁰⁾ Administrative Erleichterung, keine Vorsteuerberichtigungsverpflichtung (sh u), geringere Gefahr der Voluptuar-Einstufung, aber höhere Anschaffungskosten (ca zwischen 8-15%), da zB Vorsteuerverlust des Bauträgers, etc

¹¹⁾ Die **Vermietung** einer Wohnung führt nicht zu einer Ansässigkeit, wenn im Inland weder Sitz noch Niederlassung: VwGH 7.5.2021, Ra 2020/15/0115 (Leitung des gesamten Unternehmens im Inland maßgeblich) und EuGH 3.6.2021, Titanium, C-931/19: Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit = wo Unternehmen betrieben wird ("zentrale Verwaltung"); Sitz der Hausverwaltung ist nicht ausreichend (BFG vom 6.7.2021, Ra 2020/15/0115), eigenes Personal ist erforderlich oder der Vermieter übt die Vermietung physisch von Österreich aus

¹²⁾ Vor allem bei USt-Abfuhrverpflichtung bei Wareneinkäufen aus der EU (innergemeinschaftlicher Erwerb), oder bei Bezug von Dienstleistungen von ausländischen Unternehmern

¹³⁾ Auf Antrag (**Formular U 15**):

- Erforderlich bei Überschreiten der Erwerbsschwelle/Leistungsschwelle, oder bei Verzicht auf diese, oder

- Bei Empfang oder Erbringung von grenzüberschreitenden Leistungen, sodass Übergang der **Steuerschuld auf den Empfänger (sh Fußnote 12)**

¹⁴⁾ Nur dann verpflichtend, wenn **ig Erwerb** (sh Fußnote 12) oder **Dienstleistungsbezüge** von ausländischen Unternehmern