



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, November 2016

## DACHGESCHOSSAUSBAU DURCH DEN MIETER®

Beim Salzburger Steuerdialog 2016 werden die umsatzsteuerlichen Konsequenzen eines Dachgeschossausbaus durch den Mieter hinsichtlich des Vorliegens einer Neuerrichtung, des Begründens eines neuen Mietverhältnisses und der Folgen auf bestehende Mietverhältnisse behandelt. Ebenso werden die Auswirkungen von Umbauarbeiten durch den Vermieter auf bestehende Mietverhältnisse dargelegt.

### Sachverhalt

Eine GmbH kauft im Jahr **2009** ein 3stöckiges Gebäude. Ab dem 1.1.2010 wird das Gebäude an einen Supermarkt, an eine Werbeagentur und an eine Körperschaft öffentlichen Rechts (KöR) vermietet. Für die Geschäftsraumvermietung wird für alle 3 Mietverhältnisse gemäß § 6 Abs 2 UStG zur **Umsatzsteuerpflicht optiert** und der **Vorsteuerabzug** geltend gemacht. Im Jahr 2016 baut die **KÖR** als Mieterinvestition das Dachgeschoss auf **eigene Rechnung** aus. Es erfolgt keine Änderung des bestehenden Mietvertrages. Im Zuge der Baumaßnahmen lässt die Vermieterin auf eigene Kosten einen Lift einbauen und einen barrierefreien Zugang errichten.

### 1. Fragestellungen: Wird durch den Dachgeschossausbau ein neues Mietverhältnis begründet und wie ist die Mieterinvestition der KÖR umsatzsteuerlich zu behandeln?

Der **Dachgeschossausbau** durch die Mieterin stellt eine **Neuerrichtung** dar. Es handelt sich beim Dachgeschossausbau nicht um eine Mieterinvestition im herkömmlichen Sinne. Durch den Dachgeschossausbau kommt der Vermieterin ein **wirtschaftlicher Vermögensvorteil** zu Gute. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise kann davon ausgegangen werden, dass sich die Vermieterin zur Duldung der Nutzung des Dachgeschossausbaues verpflichtet und die Gegenleistung der Mieterin in der Besorgung der Bauarbeiten besteht.

Der Dachgeschossausbau stellt eine **Aufstockung** eines Gebäudes dar. Es entsteht dadurch ein neuer baulich abgeschlossener, selbstständiger Gebäudeteil. Dieser neue Gebäudeteil ist hinsichtlich eines Mietverhältnisses gesondert zu betrachten. Der **Dachgeschossausbau** stellt eine **Neuerrichtung** dar, die nach dem 1.9.2012 erfolgt ist. Es handelt sich somit hinsichtlich des Dachgeschossausbaus um die Begründung eines **neuen Mietverhältnisses**.

web [www.stingl.com](http://www.stingl.com)  
tel +43 (1) 604 01 51 --0  
adr Laxenburger Straße 83  
A-1100 Wien



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Für dieses neue Mietverhältnis kann die Vermieterin **nicht** gemäß **§ 6 Abs 2 UStG** zur **Umsatzsteuerpflicht optieren**. Die Vermietung hat **umsatzsteuerfrei** zu erfolgen und ein **Vorsteuerabzug** im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis steht **nicht** zu. Insbesondere werden die Vorsteuern der nicht direkt zurechenbaren Kosten (zB Gemeinkosten für das gesamte Gebäude) von der Vermieterin in abzugsfähige und nicht abzugsfähige Kosten aufzuteilen sein.

Der Dachgeschossausbau hat keine Auswirkungen auf die Alt-Mietverhältnisse, die bereits seit 1.1.2010 bestehen. Der Dachgeschossausbau ist auch nicht schädlich auf das Alt-Mietverhältnis zwischen der Vermieterin und der KÖR. Für alle Alt-Mietverhältnisse sind die Option zur Umsatzsteuerpflicht und der Vorsteuerabzug weiterhin möglich.

Die Besorgung des Dachgeschossausbaus stellt für die KÖR keinen Betrieb gewerblicher Art dar. Die KÖR darf keine Rechnung mit Umsatzsteuer an die Vermieterin legen und die Vorsteuern der Bauleistungen sind für die KÖR nicht abzugsfähig.

## **2. Fragestellung: Haben die Umbauarbeiten der Vermieterin Auswirkungen auf die bestehenden Mietverhältnisse?**

Durch die erstmalige Errichtung des barrierefreien **Zugangs** sowie den erstmaligen **Lifteinbau** entsteht **kein neuer** oder ein neu nutzbar gemachter **Gebäudeteil**. Die Umbauarbeiten der Vermieterin sind für die Alt-Mietverhältnisse nicht schädlich (auch bei Mietanpassungen). Der **Vorsteuerabzug** hinsichtlich der Alt-Mietverhältnisse **steht anteilig zu**. Hinsichtlich des Dachgeschossausbaus (neues Mietverhältnis) ist anteilig der Vorsteuerabzug für die Mieterin aus den Umbaukosten nicht möglich.