



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, März 2017

## KURZFRISTIGE GESCHÄFTSRAUMVERMIETUNG<sup>®</sup>

Aufgrund des AbgÄG 2016 kommt es sowohl zu einer Änderung des Grundstücksbegriffs (sh unsere Info vom Jänner 2017) als auch zu einer Neuregelung bei der kurzfristigen Grundstücksvermietung von nicht mehr als 14 Tagen.

### Vermietung von Grundstücken

Bisher war sowohl die Vermietung von Grundstücken - ausgenommen für Wohnzwecke-, als auch die Verpachtung von bestimmten Berechtigungen und Hoheitsrechten gem § 6 Abs 1 Z 16 UStG unecht befreit, wobei eine Option zur Steuerpflicht möglich war.

Ab 1.1.2017 ist die **kurzfristige Vermietung** von Grundstücken (nicht länger als **14 Tage**) zwingend **steuerpflichtig**, wenn der Unternehmer das Grundstück sonst nur für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (**steuerpflichtige Umsätze**, echt steuerfreie Umsätze oder Umsätze, die gem. § 15 UStG bei der Berechnung der Vorsteuer grundsätzlich unberücksichtigt bleiben), für kurzfristige Vermietungen und/oder zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses verwendet. Bei der Prüfung, ob es sich um eine kurzfristige Vermietung handelt, ist grundsätzlich jeder Mietumsatz separat zu beurteilen.

Bisher konnte bei einer kurzfristigen Vermietung nur unter den Voraussetzungen des § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht optiert werden.

#### Beispiel:

Ein Hotelbetreiber vermietet im Jahr 2016 **Seminarräume** teilweise auch an Nichtunternehmer oder Unternehmer, die nicht (nahezu voll; 95%) zum Vorsteuerabzug aus dieser Leistung berechtigt sind. Der Hotelier kann für Aufwendungen iZm dem Seminarraum nicht den vollen Vorsteuerabzug geltend machen, auch wenn er sonst nur steuerpflichtige Beherbergungsleistungen erbringt. Zusätzlich können in weiterer Folge auch Vorsteuerberechtigungen gem § 12 Abs 10 UStG notwendig werden.

Durch die neue Regelung bei der kurzfristigen Vermietung ab 1.1.2017 braucht der sonst voll vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer nicht mehr unterscheiden, ob sein Kunde (nahezu) voll zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Dadurch fallen auch die Notwendigkeit der Aufteilung der Vorsteuerbeträge und eine allenfalls notwendige Vorsteuerberichtigung weg.

Auch wenn für einen Teil des Grundstücks der Vorsteuerabzug von vornherein ausgeschlossen ist, weil er der Befriedigung eines **Wohnbedürfnisses** dient (zB der Hotelier bewohnt mit seiner Familie ein Stockwerk des Hotelgebäudes), wird aber das Grundstück sonst nur für steuerpflichtige Beherbergungsumsätze verwendet, ist die kurzfristige Vermietung ebenfalls steuerpflichtig.

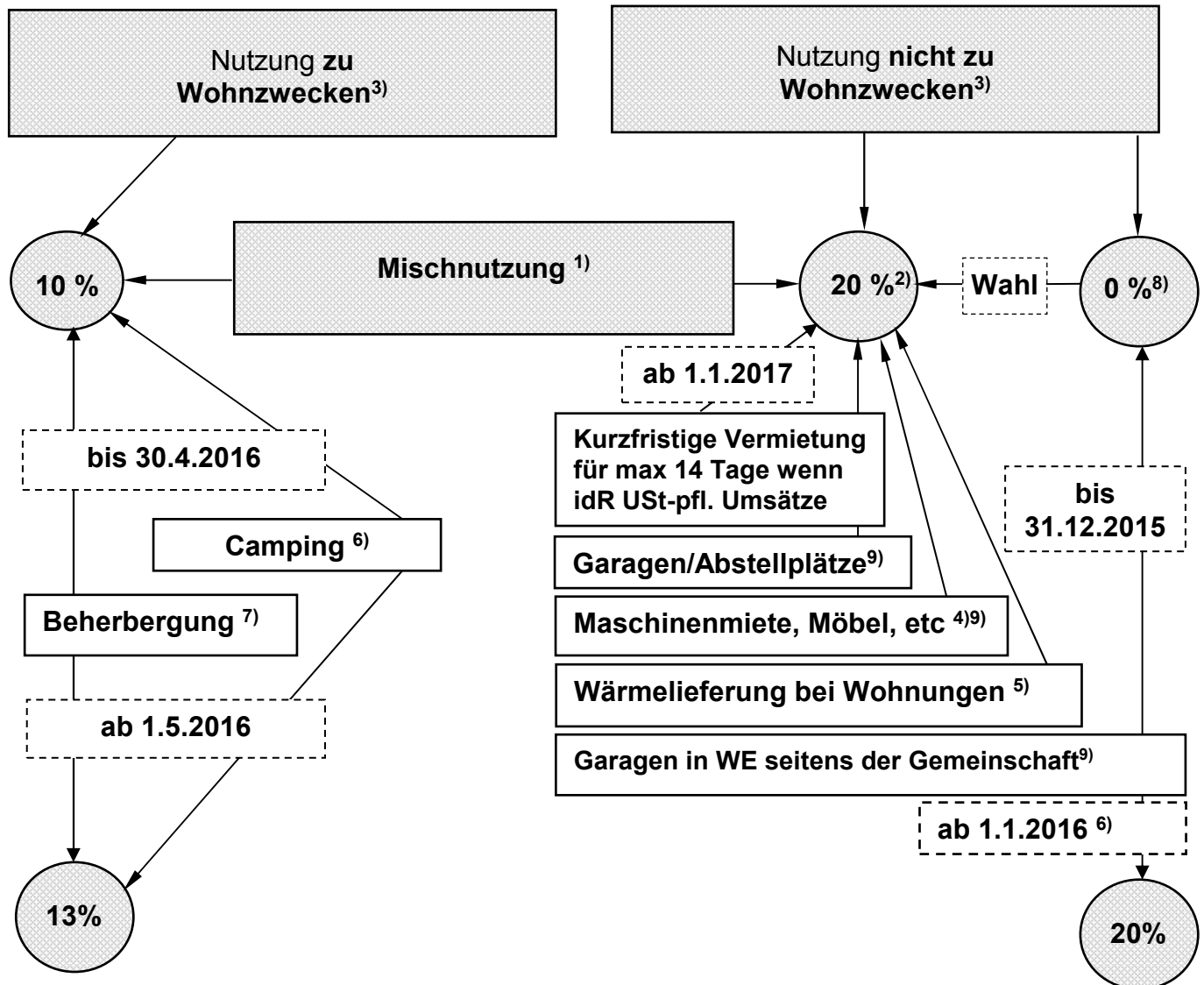
### ↪ Überarbeitete Übersicht nachstehend

© Bilanz Verlag (08.03.2017)  
s:\daten\_st\info\info für immobilien\kurzfristige geschäftsraumvermietung.docx

Seite 1 von 1

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.

# UMSATZSTEUERSÄTZE VERMIETUNG/WOHNUNGSEIGENTUM AB 2017



- 1) Lt Gesetz wäre Aufteilung gem Verwendung des Letztnutzers erforderlich; solange nicht gänzlicher Wegfall der ursprünglichen Wohnungsnutzung lt Mietvertrag weiterhin 10% (Rz 1186 UStR)
- 2) § 6 Abs 2 UStG: Wahl des Normalsteuersatzes durch Vermieter/Wohnungseigentümergeinschaft, ab 1.9.2012 nur dann, wenn Mieter/Wohnungseigentümer nahezu ausschließlich (mind 95%) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt, ausgenommen Gebäudeerrichtung/WE-Erwerb erfolgte bis 31.8.2012; Normalsteuersatz einheitlich möglich zB Dienstwohnung im Betriebsgebäude, wenn voll vorsteuerabzugsberechtigter Mieter
- 3) Ausnahmen:
  - Lieferung von Wärme (Heizkosten) = 20%
  - Entgeltanteil, der auf die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände entfällt = 20%
  - Vermietung an Diplomaten, Botschaften und andere internationale Organisationen iSd § 1 Abs 1 Z 1 und 2 IStVG echt steuerfrei = 0% USt (und Vorsteuerabzug für Vermieter) mit Bescheinigung des BM für auswärtige Angelegenheiten (Rz 747a UStR)
- 4) Die Vermietung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage (kein Bauwerk) gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind
- 5) § 10 Abs 2 Z 4a
- 6) Die Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke
- 7) Die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen (Hotel, Pension, Zimmer) wobei ein ortsübliches Frühstück auch ab 2016 weiterhin mit 10% begünstigt ist, ebenso Studentenheime (Rz 1368 bis 1373 UStR)
- 8) Ab 1.9.2012 verpflichtend (laufender Vorsteuerverlust bzw Vorsteuerberichtigungspflicht, da unechte Befreiung gem § 6 Abs 1 Z 16 bzw 17 UStG), wenn Mieter/Wohnungseigentümer in dem Objekt nicht nahezu ausschließlich (mind 95%, einmaliges Unterschreiten bis 92,5% in 5 Jahren toleriert) zum Vorsteuerabzug berechtigte Umsätze erzielt; Normalsteuersatz anwendbar, wenn Vermieter bis zum 31.8.2012 errichtet oder Wohnungseigentum erworben wurde, ab 1.1.2016 Normalsteuersatz gemäß Fußnote<sup>9)</sup>
- 9) Zwangsweise Normalsteuersatz, 0% nicht möglich, ausgenommen Kleinunternehmer (§ 6 Abs 1 Z 27 UStG) ohne Antrag gem § 6 Abs 3 UStG, ab 1.1.2016 auch verpflichtend für Garagen in WE seitens der Gemeinschaft