



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, November 2018

## OPTIONSMÖGLICHKEIT GEMÄSS § 6 ABS 2 USTG BEI VERSCHMELZUNG<sup>©</sup>

Die **Vermietung** zu **Geschäftszwecke** ist grundsätzlich **unecht** von der Umsatzsteuer **befreit**.

Zur Steuerpflicht kann für Mietverhältnisse, die **ab dem 1.9.2012 geschlossen** werden und sofern mit der Errichtung des Gebäudes nicht vor dem 1.9.2012 begonnen wurde, grundsätzlich nur dann optiert werden, wenn der **Mieter** das Objekt **nahezu ausschließlich** für **Umsätze** verwendet, die den **Vorsteuerabzug nicht ausschließen**.

Strittig war die Rechtsfrage, ob im Fall einer **Verschmelzung** der mietenden Gesellschaft in eine aufnehmende Gesellschaft, die bisher nicht Partei des gegenständlichen Mietverhältnisses war, ein **neues Mietverhältnis** vorliegt.

Fraglich war somit, ob auf die **Fortsetzung des ursprünglichen Mietverhältnisses** durch den **Gesamtrechtsnachfolger** des bisherigen Mieters (die aufnehmende Gesellschaft) oder auf die Unternehmeridentität des Mieters vor bzw. nach der Verschmelzung für die Beurteilung des Vorliegens eines neuen Mietverhältnisses iSd 1. StabG 2012 abzustellen ist. Sowohl die ursprüngliche Mieterin als auch die Nachfolge-Mieterin verwendeten den Mietgegenstand für die Erzielung unecht befreiter Umsätze (ohne Möglichkeit des Vorsteuerabzuges).

Das BFG (vom 06.06.2018, RV/5101672/2014) hat nun entschieden, dass aufgrund dieser Gesamtrechtsnachfolge das **ursprüngliche Mietverhältnis nahtlos fortgesetzt** wird und, da es zudem dazu auch keiner neuerlichen Willenseinigung bedarf, auch kein neues Mietverhältnis begründet wird.