



ABGABEN & STEUERN

ABGABEN UND STEUERN

Vermietung und Verpachtung

Februar 2026

Stand: Februar 2026

Dies ist ein **Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.**

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,
Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1010.

Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <https://wko.at/>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster
Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.

Dieses Dokument verwendet vorwiegend Fachbegriffe. Diese werden nicht gegendert.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für alle Geschlechter!

Inhaltsverzeichnis

1.	Einkommensteuer	4
1.1	Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen:	4
1.2	Tätigkeit als „Liebhaberei“	5
1.3	Außerordentliche Wertverluste oder ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereiches	5
1.4	Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten:	5
1.4.1	Absetzung für Abnutzung (AfA).....	6
1.4.2	Herstellungs- und Erhaltungsaufwand.....	9
1.5	Verkauf von Liegenschaften	12
1.6	Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzungen bei Übertragung des Gebäudes	13
1.6.1	Beendigung der Vermietung	14
1.6.2	Nachversteuerung von begünstigt abgeschrieben Herstellungsaufwendungen ..	14
2.	Umsatzsteuer	14
2.1	Ort der Leistung	14
2.2	Steuersätze bei Vermietung und Verpachtung:	15
2.2.1	Dem ermäßigten Steuersatz von 10% unterliegen:	15
2.2.2	Dem Normalsteuersatz von 20% unterliegen:	15
2.2.3	Steuersatz von 0% (unechte USt-Befreiung):	15
2.3	Bemessungsgrundlage	17
2.4	Kleinunternehmerregelung	18
3.	Die Vergebührung von Bestandsverträgen	18
3.1	Höhe der Gebühr	19
3.2	Selbstberechnung	19

Die Bestimmungen, welche die Vermietung und Verpachtung betreffen, sind in mehreren Gesetzen geregelt. In dieser Broschüre wird - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - ein Überblick über die wichtigsten steuerlichen Regelungen gegeben. Auf der Homepage der WKO sind im Bereich „Themen“ unter „Wirtschafts- und Gewerberecht“ auch Informationen zum Mietrecht und zur Pacht sowie zahlreiche Vertragsmuster abrufbar.

1. Einkommensteuer

Die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ umfasst die entgeltliche Überlassung eines Wirtschaftsgutes zum Gebrauch und/oder zur Nutzung. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind gegenüber den betrieblichen Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts nachrangig. Das heißt, solche Einkünfte liegen nur vor, wenn das vermietete Wirtschaftsgut nicht zu einem Betriebsvermögen gehört und vom Vermieter auch keine Nebenleistungen erbracht werden, die über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehen (in einem solchen Fall würden Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen).

1.1 Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen:

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen. Hauptanwendungsfälle sind die Vermietungen von Gebäuden, Gebäudeteilen oder von grundstücksgleichen Rechten wie z.B. die Einräumung eines Baurechts. Nicht darunter fällt die Vermietung beweglicher Wirtschaftsgüter wie z.B. die Vermietung eines Kraftfahrzeuges oder Bootes (diese Tätigkeit führt jedoch u.U. zu Sonstigen Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes). Als Einkünfte zählen auch Investitionen des Mieters, die dem Vermieter als Eigentümer zukommen. Derartige Vorteile fließen dem Vermieter erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu, wenn der Mieter zur Vornahme der Investitionen berechtigt, aber nicht verpflichtet ist und er daher die Investition regelmäßig bis zur Räumung des Mietobjektes zurücknehmen könnte. Die Höhe des Vorteiles ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Gebäudewertes mit und ohne Mieterinvestitionen im Zeitpunkt des Zuflusses. Die AfA von diesen Investitionen steht bis zur Übergabe des Mietobjektes dem Mieter zu, danach dem Vermieter.
- Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von „Sachinbegriffen“: Darunter ist eine Vielzahl von beweglichen Gegenständen zu verstehen, die wirtschaftlich eine Einheit bilden wie z.B. ehemaliges bewegliches Betriebsvermögen, eine Bibliothek oder eine Wohnungseinrichtung. Darunter fallen auch Einkünfte aus einer Betriebsverpachtung, wenn der Verpächter den Betrieb aufgegeben hat und ihn verpachtet. Handelt es sich aber nur um eine vorübergehende Betriebsverpachtung, bei der der Verpächter plant, den Betrieb später wieder selbst weiterzuführen, sind die Pachtzinse den betrieblichen Einkünften zuzuordnen (siehe auch das Infoblatt „Die Unternehmensverpachtung als Betriebsaufgabe“).
- Einkünfte aus der Überlassung von Rechten oder aus der Gestattung der Verwertung von Rechten, insbesondere die Einräumung der Werknutzung im Sinne des Urheberrechts und der Überlassung von gewerblichen Schutzrechten und Erfahrungen sowie von Berechtigungen. Dazu zählen auch die Überlassung von Filmaufführungsrechten oder Einkünfte aus Abbauverträgen. Da die Verwertung solcher Rechte im Normalfall im Rahmen eines Betriebes stattfindet und somit diese Einkünfte unter den betrieblichen Einkünften zu erfassen sind, kommt diese Bestimmung nur ausnahmsweise zur Anwendung.
- Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen

Subventionen aus öffentlichen Mitteln zählen nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Solche Beträge kürzen aber die damit in unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden geförderten Aufwendungen. Das gilt für Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Anlagevermögen sowie für Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen.

1.2 Tätigkeit als „Liebhaberei“

Wenn die Vermietung oder Verpachtung über einen längeren Zeitraum keinen Gewinn erwarten lässt, sind diese Einkünfte steuerlich unbeachtlich. Das heißt, dass Verluste aus dieser Tätigkeit mit anderen positiven Einkünften nicht ausgeglichen werden dürfen. Sollte sich ausnahmsweise ein Gewinn ergeben, ist dieser nicht steuerpflichtig.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen der so genannten „kleinen“ Vermietung wie z.B. der Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder Bungalows und der „großen“ Vermietung. Das ist die Vermietung von mindestens drei Wohneinheiten, betrifft also vor allem Miethäuser (siehe dazu das Infoblatt „Liebhaberei im Steuerrecht“).

1.3 Außerordentliche Wertverluste oder ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereiches

Bestimmte Aufwendungen können auf Antrag auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Unter die Regelung fallen:

- nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten,
- Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen (= außergewöhnliche Wertverluste) sowie
- außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, d.h. ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereiches.

1.4 Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten:

Die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind - vergleichbar mit betrieblichen Einkünften - durch eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben (= Werbungskosten) zu ermitteln. Die Aufwendungen können mit dem Betriebsausgabenbegriff aus dem betrieblichen Bereich gleichgesetzt werden.

Die Aufwendungen (= Werbungskosten) müssen durch die Tätigkeit veranlasst werden. Dies ist dann gegeben, wenn die Ausgaben

- objektiv im Zusammenhang mit der Vermietung oder Verpachtung stehen und
- subjektiv zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen geleistet werden oder den Steuerpflichtigen unfreiwillig treffen und
- dafür kein Abzugsverbot besteht.

Werbungskosten können ausnahmsweise bereits vor der Erzielung von Einnahmen anfallen. Der Wille zur Einnahmenerzielung muss aber klar und eindeutig z.B. durch Verträge nach außen in Erscheinung treten. Siehe auch das Infoblatt „Aufwendungen, welche schon vor der Unternehmensgründung anfallen“.

Grundsätzlich gilt für die zeitliche Zuordnung das Zufluss - Abflussprinzip. D.h., die Einnahmen sind in dem Jahr anzusetzen, in dem sie vereinnahmt werden. Die Werbungskosten sind in dem Jahr anzusetzen, in welchem sie bezahlt werden.

Es gibt aber einige Durchbrechungen dieses Prinzips: So sind regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben wie z.B. Mieten oder Versicherungsprämien, die bis zu 15 Tage vor bzw. nach dem Kalenderjahreswechsel bezahlt werden, dem Jahr zuzurechnen, in das sie wirtschaftlich gehören.

Beispiel:

Die Miete für Dezember 2026 wird laut Vertrag mit Ende Dezember 2026 fällig und am 7. Jänner 2027 bezahlt. Die Miete wird zum Jahr 2026 gerechnet.

Eine weitere Einschränkung besteht bei Vorauszahlungen für Beratungs-, Bürgschafts-, Fremdmittel-, Garantie-, Miet-, Treuhand-, Vermittlungs-, Vertriebs- und Verwaltungskosten. Diese können nur dann sofort abgesetzt werden, wenn sie lediglich das laufende und das Folgejahr betreffen. Werden derartige Vorauszahlungen für einen längeren Zeitraum geleistet, müssen sie auf diesen Zeitraum verteilt abgesetzt werden.

Anschließend werden einige wesentliche Werbungskosten dargestellt.

1.4.1 Absetzung für Abnutzung (AfA)

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften kann für das Gebäude eine Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht werden. Der Wertanteil von Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden. Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes grundsätzlich 40 % als Anteil für Grund und Boden auszuscheiden.

Durch Verordnung wurden folgende Abweichungen von der gesetzlich vergebenen 60:40 Aufteilung vorgesehen:

- 20% Wertanteil für den Grund und Boden sind in Gemeinden unter 100.000 Einwohnern auszuscheiden, wenn der Baulandpreis geringer als 400 EUR /m² ist.
- 30% Wertanteil für Grund und Boden auszuscheiden sind bei Grundstücken in Gemeinden ab 100.000 Einwohner und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis mindestens 400 EUR beträgt, wenn das Gebäude mehr als 10 Einheiten umfasst. Bei bis zu 10 Einheiten sind 40 % auszuscheiden.

Alternativ kann der Anteil für Grund und Boden unverändert durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden.

Die Bemessungsgrundlage für die AfA ist abhängig davon, wie das Wirtschaftsgut erworben wurde und seit wann es für die Vermietung und Verpachtung genutzt wird.

Höhe der Absetzung für Abnutzung

Für Gebäude, mit denen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, ist der AfA-Satz mit 1,5% gesetzlich festgelegt. Das entspricht einer Nutzungsdauer von 66,67 Jahren. Ein höherer AfA-Satz darf nur angesetzt werden, wenn eine kürzere Nutzungsdauer durch ein entsprechend begründetes Gutachten nachgewiesen wird. Bei Gebäuden, die vor

1915 erbaut wurden, kann auch ohne Gutachten ein AfA-Satz von höchstens 2% angewendet werden.

Für Gebäude, die nach dem 30. Juni 2020 angeschafft oder hergestellt worden sind, kann eine beschleunigte Absetzung für Abnutzung (AfA) vorgenommen werden. Im Jahr, in dem die Absetzung für Abnutzung erstmalig zu berücksichtigen ist, beträgt die AfA von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten höchstens das Dreifache des normalerweise anwendbaren Prozentsatzes (somit 4,5%), im darauffolgenden Jahr das Zweifache (somit 3%). Ab dem zweitfolgenden Jahr beträgt die Bemessung der AfA wieder das „normale“ Ausmaß von 1,5%. Bei nachgewiesener niedrigeren Nutzungsdauer können die Prozentsätze adaptiert werden. Die Grenze des erhöhten AfA-Satzes kann unterschritten werden, sodass auch die „normale“ AfA von 1,5% zulässig ist.

Beispiel:

Anschaffung eines Bürogebäudes im Jahr 2026, Anschaffungskosten: 700.000 EUR

Beschleunigte AfA 2026: $700.000 \times 4,5\% = 31.500$

Beschleunigte AfA 2027: $700.000 \times 3\% = 21.000$

AfA ab 2028: $700.000 \times 1,5\% = 10.500$

Die Halbjahresabschreibungsregelung ist nicht anzuwenden, sodass auch bei Anschaffung, Herstellung oder Einlage im zweiten Halbjahr der volle Jahres-AfA-Betrag aufwandswirksam ist. Die beschleunigte AfA kommt bei Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer nicht zur Anwendung.

Erweiterte beschleunigte AfA

Für Wohngebäude, die ab dem 1. Jänner 2024 und bis 31. Dezember 2026 fertiggestellt werden, kann die AfA nicht nur im ersten Jahr, sondern auch in den beiden nachfolgenden Jahren höchstens das Dreifache des normalerweise anwendbaren Prozentsatzes, somit jeweils 4,5% betragen.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit der erweiterten beschleunigten AfA ist, dass das Gebäude zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem „klimaaktiv Kriterienkatalog“ des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie entspricht. In den ersten drei Jahren kann bei Vorliegen dieser Voraussetzung daher höchstens der dreifache AfA-Satz angewendet werden.

Beispiel:

Fertigstellung eines
Wohngebäudes, das den
„Gebäudestandard Bronze“
erfüllt, im Jahr 2024,
Herstellungskosten 500.000 EUR,
AfA-Satz 1,5%. Die befristete
Erweiterung der beschleunigten
AfA soll voll ausgenützt werden.
Beschleunigte AfA 2024: 500.000
 $\times 4,5\%$
 $= 22.500$

Erweiterte beschleunigte AfA

$$2025: 500.000 \times 4,5\% = 22.500$$

Erweiterte beschleunigte AfA

$$2026: 500.000 \times 4,5\% = 22.500$$

$$\text{AfA ab 2027: } 500.000 \times 1,5\% = 7.500$$

Die Grenze des erweiterten AfA-Satzes muss nicht zur Gänze angewandt werden und kann unterschritten werden. In den beiden darauffolgenden Jahren darf der AfA-Satz jedoch nicht höher sein als der AfA-Satz im Jahr der erstmaligen Geltendmachung der AfA und nicht niedriger als sein als 1,5%. Auch bei Anschaffung in der zweiten Jahreshälfte. Die Regelung über die Halbjahres-AfA gelten nicht, sodass die Regelung angewandt werden kann, auch wenn ein Gebäude nicht das ganze Jahr genutzt wird.

Ein Gebäude erfüllt den Gebäudestandard Bronze, wenn es mit einem entsprechenden klimaaktiv Qualitätskennzeichen (Plakette und Urkunde) in der Deklarationsstufe „Fertigstellung“, das von der ÖGUT GmbH ausgestellt wird, ausgezeichnet ist. Für die Auszeichnung eines Gebäudes mit dem klimaaktiv Qualitätskennzeichen (Fertigstellungsdeklaration) sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Registrierung auf der Deklarationsplattform klimaaktiv.baudock.at,
- Anlegen des Projekts unter Erbringungen der geforderten Nachweise,
- Abschluss der Deklaration,
- Plausibilitätsprüfung und
- Veröffentlichung des Projekts (sämtliche Gebäude mit dem klimaaktiv Qualitätskennzeichen werden in der Gebäudedatenbank klimaaktiv-gebaut.at veröffentlicht).

Das Gebäude entspricht damit dem Klimaaktiv-Standard.

Liegt für ein Gebäude kein klimaaktiv Qualitätskennzeichen vor, muss der Nachweis erbracht werden, dass das Gebäude zumindest dem Bronze-Standard entspricht. Dazu muss jedes einzelne Muss-Kriterium erfüllt sein. Der Nachweis obliegt dann der freien Beweiswürdigung durch die Abgabenbehörde.

Erstmalige Vermietung oder Verpachtung

Je nachdem, ob das Grundstück zum 31.3.2012 steuerverfungen war (Erwerb vor oder nach dem 31.3.2002) spricht man von Alt- und Neugrundstücken. Diese Unterscheidung ist für die Verkaufsfolgen und die AfA relevant (zu Details zur ImmoEST beim Grundstücksverkauf siehe auch das Infoblatt „Die Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen“ auf der WKO-Homepage).

Neuvermögen:

Für Grundstücke, die zum 31.3.2012 (Erwerb nach dem 31.3.2002) steuerverfungen waren oder danach angeschafft bzw. hergestellt wurden, sind die (historischen) Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage für die AfA heranzuziehen.

Wird ein Gebäude, das aus einem Betriebsvermögen ausgeschieden ist, sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet, tritt der Entnahmewert/Aufgabewert für die AfA-Bemessung an Stelle der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Konnte die Begünstigung für das Wohngebäude bei

Betriebsaufgabe in Anspruch genommen werden, ist der maßgebliche steuerliche Wertansatz um die un versteuerten stillen Reserven zu kürzen und davon dann die AfA zu bemessen.

Altvermögen:

War das Grundstück zum 31.3.2012 nicht steuerverfassen, d.h., wurde es vor dem 31.03.2002 erworben, sind die fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung als Bemessungsgrundlage für die AfA heranzuziehen. Dies gilt auch für Gebäudeteile (z.B. einzelne Wohnungen) in einem Gebäude.

Dies gilt nicht, wenn das Gebäude bereits früher (wenn auch mit mehrjähriger Unterbrechung) vermietet wurde. Schädlich ist auch eine Vermietung des Rechtsvorgängers bei unentgeltlichem Erwerb. In diesem Fall gilt die Buchwertfortführung. Lagen aber 10 Jahre zwischen dem Ende des Mietverhältnisses mit dem Rechtsvorgänger, können wieder die fiktiven Anschaffungskosten für die AfA-Bemessung herangezogen werden. Fiktive Anschaffungskosten sind jene Kosten, die bei einem Erwerb als tatsächlicher Kaufpreis anfallen würden.

Teilweise Nutzung für eigene private oder betriebliche Zwecke:

Nutzt der Vermieter einen Teil des Hauses privat (z.B. zu eigenen Wohnzwecken) oder betrieblich (z.B. als Geschäftslokal), sind die auf den privaten Teil entfallenden Aufwendungen (einschließlich der AfA) nicht abzugsfähig, die auf den betrieblich genutzten Teil entfallenden Aufwendungen stellen Betriebsausgaben für den Betrieb dar. Es wird in der Regel nach der Nutzfläche aufgeteilt. Siehe auch unser Infoblatt „Die Abschreibung von Betriebsgebäuden“.

1.4.2 Herstellungs- und Erhaltungsaufwand

Bei Aufwendungen für vermietete bzw. verpachtete Gebäude muss zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwand unterschieden werden.

- **Herstellungsaufwand**

Herstellungsaufwand liegt bei jeder Änderung der Wesensart des Gebäudes vor.

Beispiele:

Aufstockung eines Gebäudes, Zusammenlegung von Wohnungen, Einbau von Badezimmer und WC (Kategorieranhebung), erstmaliger Einbau von Aufzugsanlagen oder Zentralheizung, Versetzung von Zwischenwänden, Einbau von Gebäudeteilen an anderen Stellen wie z.B. Versetzen von Türen und Fenstern

Der Herstellungsaufwand ist auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen. Es ist eine neue Restnutzungsdauer zu ermitteln, wenn sich durch den nachträglichen Herstellungsaufwand die Restnutzungsdauer des Gebäudes insgesamt verlängert bzw. die Höhe des nachträglichen Herstellungsaufwandes nur unter dem Gesichtspunkt einer längeren als der buchmäßigen Restnutzungsdauer erklärbar ist.

Ist das Gebäude voll abgeschrieben, sind die aktivierungspflichtigen Aufwendungen auf die für sie neu ermittelte Nutzungsdauer zu verteilen. Kommt dem Herstellungsaufwand für

sich selbst Gebäudecharakter zu, ist die AfA dieser Herstellungsaufwendungen ohne Nachweis der Nutzungsdauer mit 1,5% der Aufwendungen zu bemessen.

- **Begünstigter Herstellungsaufwand**

Folgende Herstellungsaufwendungen können über Antrag auf 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden:

- Aufwendungen gemäß den §§ 3 bis 5 Mietrechtsgesetz (MRG) in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen,
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, für die
 - Eine Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt oder für die
 - Eine Förderung des Bundes gemäß dem 3. Abschnitt des UFG ausbezahlt wird oder plausibilisiert wird, dass die inhaltlichen Voraussetzungen für die Zuerkennung einer Förderung vorliegen.
- Sanierungsaufwendungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Wurden zur Finanzierung der Sanierung erhöhte Zwangsmieten eingehoben, kann die Verteilung auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens jedoch auf 10 Jahre erfolgen.

- **Erhaltungsaufwand**

Hier sind Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen zu unterscheiden:

- **Instandsetzungsaufwendungen**

Dabei handelt es sich um Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und die allein oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder die Nutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängern.

Der Nutzungswert des Gebäudes wird dann erhöht, wenn das Gebäude auf Grund der durchgeführten Investitionen z.B. durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist bzw. wenn wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht und modernisiert werden, ohne dass Herstellungsaufwand gegeben ist. Eine wesentliche Erhöhung des Nutzungswertes ist dann anzunehmen, wenn Gebäudeteile zu mehr als 25% ausgetauscht werden. Instandsetzungsaufwand liegt beispielsweise vor, wenn, bezogen auf das Mietobjekt, mehr als 25% sämtlicher Fenster ausgetauscht werden.

Eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer liegt dann vor, wenn sich die Nutzungsdauer um mehr als 25% verlängert.

Beispiele für Instandsetzungsaufwendungen:

Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Austausch von wesentlichen Gebäudeteilen (z.B. Austausch von Fenstern, Türen, Dach oder Dachstuhl, Stiegen, Gas-, Elektro- oder Wasserinstallationen), Austausch von Heizungsanlagen sowie Feuerungseinrichtungen (z.B. Umstellung einer Zentralheizungsanlage von festen Brennstoffen auf Gas), umfangreiche Erneuerung des Außenputzes etwa mit Erneuerung der Wärmedämmung, Trockenlegung der Mauern, Kanalanschluss bei bestehenden Gebäuden.

Instandsetzungsaufwendungen, die an Gebäuden vorgenommen werden, die zu Wohnzwecken vermietet werden, müssen auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Instandsetzungsaufwendungen an Gebäuden, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden, können sofort abgesetzt oder auf 15 Jahre verteilt werden.

Wird ein Gebäude sowohl zu Wohnzwecken, als auch zu anderen Zwecken (z.B. als Geschäftslokal) vermietet, sind die Instandsetzungsaufwendungen, die dem Wohnteil zuzuordnen sind, auf 15 Jahre verteilt abzusetzen. Jene Aufwendungen, die dem anderen Teil zuzuordnen sind, können entweder sofort oder (über Antrag) auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Sind die Instandsetzungsaufwendungen nicht eindeutig zuordenbar, sind sie entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen. Ein untergeordnetes Ausmaß (weniger als 20%) der jeweils anderen Nutzung bleibt dabei außer Betracht.

- **Instandhaltungsaufwendungen**

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn nur ein unwesentlicher Gebäudeteil ausgetauscht wird oder wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt.

Beispiele für Instandhaltungsaufwendungen:

Laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen, Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume, Anfärbeln der Fassade ohne Erneuerung des Außenputzes, Ausbessern des Verputzes, Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (z.B. nach Sturm- oder Hagelschäden)

Instandhaltungsaufwendungen sind sofort oder - wenn es sich um nicht jährlich wiederkehrende Arbeiten handelt - über Antrag auf 15 Jahre (bis 2015 10 Jahre) verteilt absetzbar.

- **Zusammentreffen zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen**

Treffen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Rahmen einer Baumaßnahme zusammen, ist grundsätzlich eine Trennung in Instandhaltungsaufwand und Instandsetzungsaufwand vorzunehmen. Ist der Instandhaltungsaufwand durch den Instandsetzungsaufwand bedingt, liegt insgesamt Instandsetzungsaufwand vor.

Beispiel:

Bei einem Gebäude werden mehr als 25% der Fenster getauscht und infolge dieser Maßnahme müssen die Wände in diesen Räumen ausgemalt werden. Es liegt insgesamt Instandsetzungsaufwand vor.

Wäre der Instandhaltungsaufwand jedoch auch ohne Instandsetzungsaufwand notwendig gewesen, sind die Aufwendungen getrennt zu beurteilen.

Beispiel:

Die Fassade eines Gebäudes muss neu gestrichen werden. Bei dem Gebäude werden mehr als 25% der Fenster getauscht und es wird die Fassade gestrichen. Der Fenstertausch ist Instandsetzungsaufwand, der Anstrich der Fassade ist nicht durch den Fenstertausch bedingt und daher (sofort abzugsfähiger) Instandhaltungsaufwand.

- **Zusammentreffen von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand**

Treffen Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen im Rahmen einer Baumaßnahme zusammen, ist grundsätzlich eine Trennung in Erhaltungs- und Herstellungsaufwand vorzunehmen. Ist der Erhaltungsaufwand durch den Herstellungsaufwand bedingt, liegt allerdings insgesamt Herstellungsaufwand vor.

Beispiel:

Im Zusammenhang mit einem nachträglichen Einbau von Sanitäreinrichtungen (Badezimmer, WC) müssen die Wände in diesen Räumen neu ausgemalt werden. Es liegt insgesamt Herstellungsaufwand vor.

Wäre der Erhaltungsaufwand jedoch auch ohne Herstellungsaufwand notwendig gewesen, sind die Aufwendungen getrennt zu beurteilen.

Beispiel:

Ein schadhaftes Dach muss repariert werden; das Gebäude wird aufgestockt und dabei gleich ein neues Dach aufgesetzt. Die Dacherneuerung ist Erhaltungsaufwand (Instandsetzungsaufwand), die Gebäudeaufstockung Herstellungsaufwand.

1.5 Verkauf von Liegenschaften

Beim Verkauf von Immobilien kommt es neben der Belastung des Erwerbers mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchsgebühr auch zu einer Besteuerung des Veräußerers mit Immobilienertragsteuer (ImmoESt). Je nach Anschaffungsdatum und Verwendung der Liegenschaft fällt diese unterschiedlich aus. Details für nicht betrieblich genutzte Grundstücke enthält das Infoblatt „Die Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen“ auf der WKO-Homepage.

Neugrundstücke - Anschaffungen ab dem 1.4.2002 oder steuerverfängen:

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die allgemeinen Gewinnermittlungsvorschriften anzuwenden. Als Einkünfte sind in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungs- und Instandsetzungskosten zu erhöhen (soweit diese noch nicht bei der Einkünfteermittlung berücksichtigt wurden) und um AfA sowie steuerbefreite Subventionen zu reduzieren. Als Aufwendungen können Kosten berücksichtigt werden, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Entrichtung der ImmoESt entfallen. Seit 2016 beträgt der Steuersatz 30%.

Altgrundstücke - Anschaffungen vor dem 1.4.2002 und nicht steuerverfängen:

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes eines sogenannten Altgrundstückes kann die Pauschalbesteuerung angewendet werden. Vom Veräußerungserlös werden 86% des Veräußerungserlöses als Anschaffungskosten abgezogen. Der so ermittelte Veräußerungsgewinn unterliegt dem 30%igen Steuersatz. Die Steuerbelastung beträgt somit effektiv 4,2% vom Veräußerungserlös. Wurden Herstellungskosten begünstigt vorzeitig abgeschrieben, sind 50% der Abschreibungen in den letzten 15 Jahren vor dem Verkauf hinzuzurechnen. Wird Grund und Boden des Anlagevermögens veräußert, der nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet worden ist, werden pauschal 40% des Veräußerungserlöses als Anschaffungskosten angesetzt.

Die Entnahme des Grund und Bodens aus dem Betriebsvermögen löst keine steuerlichen Folgen aus, da Wertänderungen des Grund und Bodens auch im Privatbereich steuerverfangen bleiben.

Umwidmungszuschlag

Im Fall einer nach dem 31.12.2024 erfolgten Umwidmung erhöhen sich die positiven Einkünfte, die sich aus einer nach dem 30.6.2025 stattfindenden Veräußerung des umgewidmeten Grund und Bodens ergeben, um einen Umwidmungszuschlag von 30%. Der Umwidmungszuschlag umfasst sowohl Grundstücke des Alt- als auch des Neuvermögens.

Steuerfrei sind unter bestimmten Voraussetzungen:

- Eigenheime und Eigentumswohnungen, die dem Veräußerer von der Anschaffung bis zum Verkauf durchgehend und für mindestens zwei Jahre als Hauptwohnsitz gedient haben oder wenn das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung für mindestens fünf Jahre durchgehend der Hauptwohnsitz war.
- Selbst hergestellte Gebäude (ohne Grund und Boden), wenn das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften (z.B. Vermietung oder Verpachtung, betriebliche Einkünfte) genutzt wurde.

Option zur Regelbesteuerung

In allen Fällen ist auch eine Option zur Besteuerung nach dem Einkommensteuertarif möglich. Das ist nur sinnvoll, wenn eine niedrigere Steuerbelastung erzielt wird.

Ausnahmen vom besonderen Steuersatz

Der besondere Steuersatz gilt allerdings nicht für Grundstücke, die aus dem Umlaufvermögen verkauft werden. Auch nicht darunter fallen Verkäufe von Unternehmen, deren Schwerpunkt Grundstücksverwaltungen darstellen wie z.B. Vermietung und Veräußerung von Grundstücken. Weiters ausgenommen sind Verkäufe, wenn auf das Grundstück stille Reserven übertragen worden sind oder eine Teilwertabschreibung vorgenommen worden ist.

Abfuhr der Steuer durch Parteienvertreter

Die Steuer ist von den Notaren oder Rechtsanwälten, die den Verkauf betreuen, zu berechnen. Sie haben die Steuer auch an das Finanzamt abzuführen.

Maßgeblich für die Fälligkeit ist der Zeitpunkt des Zuflusses des Kaufpreises. Die Steuer ist spätestens am 15. des auf den Erhalt zweitfolgenden Monats fällig.

Beispiel:

Erhalt des Kaufpreises am 18.4.2026. Die Steuer ist bis spätestens 15.6.2026 zu zahlen.

1.6 Fünfzehntelabsetzungen bei Übertragung des Gebäudes

Die begünstigten (rascheren) Abschreibungen bleiben bei der Übertragung eines vermieteten bzw. verpachteten Gebäudes nicht immer erhalten.

Bei **entgeltlicher** Übertragung (z.B. Verkauf) gehen die restlichen Teilbeträge der verteilten Absetzungen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und für begünstigte Herstellungsaufwendungen nicht auf den Nachfolger über. Offene Instandhaltungsbeträge sind in den folgenden Kalenderjahren als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend zu machen.

Bei **unentgeltlicher** Übertragung (z.B. Tod, Schenkung) können die restlichen Teilbeträge ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr vom Rechtsnachfolger fortgesetzt werden. Der Absetzungsbetrag des Übertragungsjahres ist grundsätzlich beim Rechtsvorgänger abzusetzen; es wird jedoch anerkannt, wenn der Betrag zwischen Rechtsvorgänger und Rechtsnachfolger nach Monaten aliquotiert wird.

1.6.1 Beendigung der Vermietung

Wird ein bisher vermietetes Gebäude nur mehr privat genutzt, können restliche Beträge für Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in den folgenden Kalenderjahren als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

Wird es ins Betriebsvermögen eingelegt, kommt es auch zur Einlage der ausstehenden Absetzungen. Diese können in den Folgejahren als Betriebsausgabe geltend gemacht werden. Zur Bewertung der Einlage siehe das Infoblatt „Die Abschreibung von Betriebsgebäuden“.

Zehntel- oder Fünftehtelbeträge für Herstellungsaufwendungen können ab dem Jahr nach Aufgabe der Vermietung oder Einlage des Gebäudes in ein Betriebsvermögen nicht mehr geltend gemacht werden.

1.6.2 Nachversteuerung von begünstigt abgeschriebenen Herstellungsaufwendungen

Zusätzlich zu den Auswirkungen auf die Fünftehtelabsetzungen sind bei der Übertragung einer Liegenschaft des Altvermögens in bestimmten Fällen „besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ anzusetzen.

Bei Anwendung der pauschalen Gewinnermittlung sind in den letzten 15 Jahren vor dem Verkauf die Hälfte der kumulierten Abschreibungen nach zu versteuern.

Für Neuvermögen (das Grundstück wurde ab 1.4.2002 angeschafft) entfällt die Nachversteuerung.

2. Umsatzsteuer

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken in der Form von unbebautem Grund und Boden, von Gebäuden und auch von Gebäudeteilen unterliegt im österreichischen Umsatzsteuergesetz eigenen Regeln.

2.1 Ort der Leistung

Die Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken wird an jenem Ort erbracht, an dem sich das Grundstück befindet. Bei Liegenschaften im Inland ist also das österreichische Umsatzsteuergesetz anzuwenden.

2.2 Steuersätze bei Vermietung und Verpachtung:

Je nach Art des überlassenen Objektes sind 10%, 13%, 20% oder die unechte Steuerbefreiung mit der Möglichkeit zur Option anzuwenden.

2.2.1 Dem ermäßigten Steuersatz von 10% unterliegen:

- Die Vermietung zu Wohnzwecken, wobei der ermäßigte Steuersatz auch für alle Nebenleistungen außer für Heizkosten gilt.
- Die Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaften zur Erhaltung, dem Betrieb und der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, soweit diese zu Wohnzwecken genutzt werden, ausgenommen Heizkosten.
- Die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen samt der damit verbundenen Nebenleistungen.
- Die Vermietung für Campingzwecke samt Nebenleistungen.

2.2.2 Dem Normalsteuersatz von 20% unterliegen:

- Die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Betriebsvorrichtungen.
- Die Vermietung von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen (Garagierung).
- Die Vermietung von beweglichen Einrichtungsgegenständen (in Wohnungen).
- Heizkosten im Rahmen der Vermietung zu Wohnzwecken.
- Die kurzfristige Vermietung (14 Tage) von Grundstücken. Voraussetzung ist, dass der Unternehmer das Grundstück sonst nur für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, oder für kurzfristige Vermietungen oder zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses verwendet.

2.2.3 Steuersatz von 0% (unechte USt-Befreiung):

Alle Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, die nicht dem Steuersatz von 10% oder 20% unterliegen, sind unecht von der Umsatzsteuer befreit. Dazu gehören Büros, Geschäftsräumlichkeiten, Lagerplätze, Sportplätze, Säle etc. Befreit sind auch die Heizkosten, außer für Wohnungen, die Wohnzwecken dienen.

Beispiel:

Person A vermietet Geschäftsräumlichkeiten. Die Miete beträgt 1.000 EUR monatlich. Zusätzlich werden Heizkosten von monatlich 100 EUR verrechnet. Beide Positionen sind von der Umsatzsteuer befreit.

Befreit sind auch die Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaften zur Erhaltung, dem Betrieb und der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen.

2.2.3.1 Option zur Steuerpflicht

Der Unternehmer kann in bestimmten Fällen statt der Befreiung die Umsatzsteuerpflicht mit dem Steuersatz von 20% wählen. Er hat dann auch das Recht auf Vorsteuerabzug.

Die Option kann immer ausgeübt werden, wenn mit der Errichtung des Gebäudes durch den Vermieter oder Verpächter selbst bereits vor dem 01.09.2012 begonnen worden ist.

Hat der Vermieter oder Verpächter das Gebäude nicht selbst errichtet, sondern erworben, ist die Optionsmöglichkeit für alle Miet- oder Pachtverhältnisse, die nach dem 31.08.2012 beginnen, eingeschränkt.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist in diesen Fällen nur zulässig, soweit der Mieter oder Pächter das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich (d.h. zu mindestens 95%) für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Vermieter oder Verpächter hat diese Voraussetzung nachzuweisen und muss sich somit entsprechende Bestätigungen von seinem Mieter oder Pächter holen.

Beispiel:

Der Vermieter A erwirbt im Jahr 2004 ein Gebäude und vermietet seit dem 01.01.2010 darin befindliche Büroräume an eine Bank und an eine Werbeagentur. Er verzichtet in beiden Fällen auf die Umsatzsteuerbefreiung und verrechnet 20% Umsatzsteuer.

Wären die Mietverhältnisse nach dem 01.09.2012 begonnen worden, hätte er die Option zur Steuerpflicht nur für die Vermietung an die Werbeagentur in Anspruch nehmen können. Da die Bank steuerfreie Umsätze tätigt, wäre die Option für dieses Mietverhältnis ausgeschlossen, da das Mietverhältnis nach dem 31.8.2012 begründet wurde und er selbst das Gebäude nicht vor dem 1. September 2012 errichtet hat.

Sanierungsmaßnahmen, die nach dem 31. August 2012 gesetzt werden, gelten nicht als Neuerrichtung. Entsteht allerdings durch einen nach dem 31. August 2012 getätigten Herstellungsaufwand ein neuer oder neu nutzbarer baulich abgeschlossener Gebäudeteil (z.B. Zu- oder Anbau; Aufstockung), ist von einer (Neu)Errichtung und einer Änderung des Mietverhältnisses auszugehen. Für diese Aufwendungen gilt die Neuregelung.

Die Option ist an keine besondere Frist oder Form gebunden. Sie ist bis zur Rechtskraft des Umsatzsteuerbescheides möglich. Es ist keine einheitliche Vorgangsweise für gleichartige Umsätze erforderlich. Es gibt auch keine Bindungsfrist.

2.2.3.2 Umsatzsteuerbefreiung und Vorsteuerabzug

Wird die Umsatzsteuerbefreiung gewählt bzw. ist die Option ausgeschlossen, sind die damit im Zusammenhang stehenden Vorsteuern nicht abzugsfähig.

Beispiel:

In einem von A seit Oktober 2012 an die Bank vermieteten Teil werden im Jahr 2025 die Böden erneuert. Die vom Bodenleger an A ausgewiesene Umsatzsteuer ist nicht abzugsfähig.

In den Räumlichkeiten der Werbeagentur lässt A ebenfalls im Jahr 2025 neue Sanitäranlagen einbauen. Die vom Handwerker an A ausgewiesene Umsatzsteuer ist bei Option zur Steuerpflicht abzugsfähig.

Vorsteuern von den Kosten, welche das ganze Haus betreffen, z.B. Betriebskosten, sind in einen abzugsfähigen und einen nicht abzugsfähigen Teil zu trennen. Als Schlüssel für die Aufteilung kann z.B. das Verhältnis der vermieteten Flächen herangezogen werden.

2.2.3.3 Vorsteuerberichtigung

Ändern sich die Verhältnisse, wechselt etwa der Vermieter von der Steuerpflicht zur Steuerbefreiung oder umgekehrt, sind die Vorsteuern zu berichtigen. Dies kann zugunsten oder zuungunsten des Vermieters ausfallen. Der Beobachtungszeitraum beginnt mit dem auf das Jahr der erstmaligen Verwendung eines Wirtschaftsgutes folgenden Jahr.

Für Grundstücksaufwendungen wurde der Vorsteuerberichtigungszeitraum von neun auf neunzehn Jahre verlängert. Diese längere Frist gilt für Errichtungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen von Gebäuden, die nach dem 31.03.2012 erstmals als Anlagevermögen verwendet oder genutzt wurden. Die Vorsteuern sind demnach in den 19 Kalenderjahren, welche auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgen, mit je 1/20 zu berichtigen.

Die Vorsteuern betreffend die Anschaffungs- und Herstellungskosten, sowie Großreparaturen von Gebäuden, die der Vermieter vor dem 31.03.2012 erstmals als Anlagevermögen verwendet oder genutzt hat, sind in den 9 Kalenderjahren, welche auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgen, mit je 1/10 zu berichtigen. Ab 01.04.2022 gilt ein verkürzter Vorsteuerberichtigungszeitraum auch für den Erwerb von Mietwohnungen mit Kaufoption (gem. § 15c WGG) von gemeinnützigen Bauträgern.

Beispiel:

Ein Unternehmer hat im August 2013 in eine zusätzliche Sanitäranlage investiert. Zu diesem Zeitpunkt war eine Werbeagentur eingemietet. Am 01.01.2026 kam es zu einem Mieterwechsel. Neuer Mieter ist eine Arztpraxis. Da der Mieter als Arzt unecht von der Steuer befreite Umsätze tätigt, kann auch nur umsatzsteuerbefreit vermietet werden (siehe oben). Für die Jahre 2026 bis 2032 ist jeweils 1/20 der im Jahr 2013 für die Sanitäranlagen geltend gemachten Vorsteuern zurückzuzahlen.

Wäre hingegen eine Arztpraxis ausgezogen und hätte der Vermieter diesen Teil im Jahr 2025 an die Werbeagentur vermietet, könnte er sich umgekehrt für jedes Jahr ab 2026 bis 2032 je 1/20 der Vorsteuern zurückholen, wenn bei der Investition im August 2013 ein Vorsteuerabzug nicht möglich gewesen ist.

Für die Vermietung für Wohnzwecke gilt, dass die alte Regelung (unabhängig von der Verwendung im Anlagevermögen) gelten soll, wenn der Mietvertrag vor dem 1. April 2012 abgeschlossen wurde. Findet aber danach ein Mieterwechsel statt und wurde das Gebäude erst nach dem 1.4.2012 als Anlagevermögen genutzt, hat der Vermieter den 20-jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum zu berücksichtigen.

Für alle anderen Anlagegüter (z.B. Computer, ...) beträgt die vorzunehmende Korrektur in den auf das Jahr der Anschaffung folgenden vier Kalenderjahren je 1/5.

2.3 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ist alles, was der Mieter für die Nutzung des Mietobjektes aufzuwenden hat. Gleichgültig, welcher Umsatzsteuersatz anzuwenden ist, unterliegen diesem sowohl die Hauptmiete als auch die Nebenkosten. Ausgenommen von diesem Grundsatz sind nur Positionen, für die ausdrücklich ein anderer Steuersatz vorgesehen ist wie z.B. Heizkosten für Wohnräume.

Beispiel:

Die Person B vermietet ein Haus mit mehreren Wohnungen zu Wohnzwecken. Die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer von 10% setzt sich zusammen aus: Hauptmiete, Erhaltungsbeiträge, die von den Mietern zu tragenden Annuitäten für die Hausrenovierung, Betriebskosten und Verwaltungskosten etc., alles exkl. Umsatzsteuer.

Es sind auch jene Positionen der Betriebskosten mit 10% zu verrechnen, für welche dem Vermieter keine oder 20% Umsatzsteuer verrechnet wurden, z.B. Grundsteuer, Hausversicherung, Verwaltungskosten etc.

2.4 Kleinunternehmerregelung

Unternehmer, deren Bruttoumsatz im Kalenderjahr 55.000 EUR (seit 1.1.2025) nicht übersteigt, fallen per Gesetz unter die so genannte Kleinunternehmerregelung. Sie sind damit automatisch unecht umsatzsteuerbefreit.

Das hat folgende Auswirkungen:

- keine Umsatzsteuerzahlung an das Finanzamt,
- kein Vorsteuerabzug,
- kein Umsatzsteuerausweis auf den Rechnungen,
- keine Umsatzsteuervoranmeldungen und
- keine Umsatzsteuerjahreserklärung.

Für die Berechnung der Kleinunternehmergrenze ist eine fiktive Umsatzsteuer aus den vereinnahmten Beträgen herauszurechnen. Auch Mieteinnahmen, die unecht befreit sind, zählen für die Ermittlung der Kleinunternehmergrenze.

Will der Kleinunternehmer den Vorsteuerabzug geltend machen, muss er dem Finanzamt schriftlich mitteilen, dass er auf die Kleinunternehmerregelung verzichtet („Antrag auf Regelbesteuerung“ mit dem Formular U12). Ein solcher Antrag ist immer dann zu empfehlen, wenn die Vorsteuerbeträge längerfristig höher sind als die Umsatzsteuer, da diese Erklärung den Unternehmer für fünf Kalenderjahre bindet. Der Antrag kann bis zur Rechtskraft des Umsatzsteuerjahresbescheides gestellt werden.

Tipp!

Ein Regelbesteuerungsantrag dürfte auch dann günstig sein, wenn der Kleinunternehmer an Unternehmer vermietet, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind.

Details dazu finden Sie in unserem Infoblatt "Kleinunternehmerregelung (Umsatzsteuer)".

3. Die Vergebüßung von Bestandsverträgen

Miet- und Pachtverträge und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen gewissen Preis erhält, sind nach Maßgabe der Vorschriften des Gebührengesetzes gebührenpflichtig, wenn über sie

eine Urkunde errichtet wird. Diese Bestandsvertragsgebühr wird im Folgenden kurz dargestellt. Details können dem Infoblatt „Vergebührung von Bestandverträgen“ entnommen werden.

- **Wohnungsmietverträge**

Mietverträge über Wohnraum, die seit dem 11. November 2017 abgeschlossen worden sind, sind von der Gebühr befreit. Für gewerblich genutzte Immobilien wurde die Mietvertragsgebühr beibehalten.

3.1 Höhe der Gebühr

Bestandverträge über Miet- und Pachtverhältnisse unterliegen einer Gebühr von 1% des Wertes. Dieser Wert bemisst sich nach der Höhe des vereinbarten Entgeltes und der Dauer des Vertrages.

Bei **Verträgen auf unbestimmte Zeit** sind wiederkehrende Leistungen (wie Miete, Betriebskosten, verrechnete Umsatzsteuer) mit dem dreifachen Jahreswert anzusetzen. Einmalzahlungen (z.B. Investitionsablösen, Baukostenbeiträge) erhöhen den Wert.

Beispiel:

Geschäftsraummietvertrag, unbestimmte Dauer, monatlicher Mietzins (inklusive Nebenkosten) 1.500 EUR x 12 = Jahreswert 18.000 EUR
Vergebührung: $18.000 \text{ EUR} \times 3 : 100 = 540 \text{ EUR}$ Gebühr

Bei **Verträgen auf bestimmte Dauer** ist das gesamte für die vereinbarte Zeit zu leistende Entgelt anzusetzen. Dabei ist jedoch höchstens eine Dauer von 18 Jahren anzunehmen.

Beispiel:

Geschäftsraummietvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Mietzins (inklusive Nebenkosten) 1.500 EUR x 12 = Jahreswert 18.000 EUR
Vergebührung: $18.000 \text{ EUR} \times 5 : 100 = 900 \text{ EUR}$ Gebühr

3.2 Selbstberechnung

Die Gebühr ist vom Vermieter selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld (= Tag der Vertragsunterzeichnung) zweitfolgenden Monats an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Für die gleichzeitig zu erstattende Meldung ans Finanzamt ist das Formular Geb1 zu verwenden. Das Formular Geb1a enthält Erläuterungen für die Selbstberechnung der Gebühr.

Hinweis:

Die Übersendung der über den Bestandsvertrag errichteten Urkunden an das Finanzamt ist nicht erforderlich. Auf den Urkunden ist jedoch ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen, der den berechneten Gebührenbetrag, das Datum der Selbstberechnung und die Unterschrift des Bestandgebers enthält.