

**Ing. Mag. Stefan Gruber**  
stefan.gruber@sib.co.at



**Mag. Stephanie Dillinger**  
stephanie.dillinger@sib.co.at

S.I.B. Mag. Stefan Gruber Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs Ges.m.b.H.  
www.sib.co.at

## **Umsatzsteuerrechtliche Rahmenbedingungen bei Vermietung einer Eigentumswohnung**

Die unten dargelegten Überlegungen beziehen sich auf Eigentumswohnungen, die vom Verkäufer oder Käufer als Vermietungsobjekte im Alleineigentum verwendet wurden bzw. werden.

### **1. Kauf bzw. Verkauf einer Eigentumswohnung**

Grundsätzlich ist in § 6 (1) 9 (a) UStG festgelegt, dass die Umsätze von Grundstücken von der Umsatzsteuer unecht befreit sind. Das bedeutet, dass bei Kauf / Verkauf einer Wohnung keine Mehrwertsteuer vom Verkäufer verrechnet wird, aber der Kaufpreis mit Vorsteuerbeträgen belastet, da dem Verkäufer kein Vorsteuerabzug zusteht bzw. da eine Vorsteuerberichtigung durch den Verkäufer vorzunehmen ist.

Zur Vermeidung einer Vorsteuerberichtigung besteht für den Verkäufer - sofern zivilrechtlich vereinbart - die Möglichkeit, den Grundstücksumsatz umsatzsteuerpflichtig (20 % Mehrwertsteuer) zu behandeln (Option gem. § 6 (2) UStG).

#### Beispiel 1:

Eigentumswohnung: Anteilige Grundkosten 45.000 €, Errichtungskosten 120.000 € (inkl. 20.000 € Vorsteuer) Gewinnanteil 25.000 € - Kauf im Jahre 2014 sowie Vermietung ab 2014

Verkauf ohne Option:	Kaufpreis	190.000 €
	Dem Käufer steht kein Vorsteuerabzug zu (Kostenfaktor Vorsteuer 20.000 €)	
Verkauf mit Option:	Nettokaufpreis	170.000 €
	zuzüglich 20% MWSt	34.000 €
	Kaufpreis	204.000 €

Der Verkäufer hat einen Vorsteuerabzug in der Höhe von 20.000 € und der Käufer kann die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer geltend machen.

Bei beiden Varianten beträgt der „Gewinn“ für den Verkäufer 25.000 €

Der niedrigere Nettokaufpreis ist – aus der Sicht des Käufers - einer möglichen Vorsteuerberichtigung in den nächsten 20 Jahren gem. § 12 (10) UStG und der Berechnung der Nebenkosten auch von der Umsatzsteuer gegenüberzustellen.

#### Vorsteuerberichtigung (§ 12 (10) UStG):

In Verbindung mit unecht befreiten Umsätzen ist für Vorsteuern in Zusammenhang mit der Anschaffung, Herstellung und Großreparaturen der letzten 10 bzw. 20 Jahre eine Berichtigung durchzuführen. Der Gesamtbetrag der zu berichtigenden Vorsteuern reduziert sich um 1/10 bzw. 1/20 für jedes Jahr der bisherigen Nutzung - ab dem Folgejahr der erstmaligen Verwendung (siehe auch Artikel „Die Vermietung von Grundstücken aus der Sicht der Umsatzsteuer“, 11/2016).

### Beispiel 2:

Die in Beispiel 1 mit Option gekaufte Wohnung wird im Jahre 2020 um 200.000 € ohne Umsatzsteuer verkauft:

Verkauf ohne Option:    Verkaufspreis                    200.000 €  
                                  Vorsteuerberichtigung 14/20 von 34.000 somit 23.800 €  
                                  „Nettoverkaufspreis“    176.000 €  
Die Vorsteuerberichtigung kann nur durch eine Veräußerung mit Mehrwertsteuer (200.000 + 20 % MWSt) vermieden werden.

## **2. Umsatzsteuerbefreiung und Umsatzsteuersätze**

Der Vermieter hat die Umsatzsteuer vom Entgelt zu berechnen. Zum Entgelt gehören neben dem vereinbarten Mietzins u.a. auch die Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind grundsätzlich gem. § 6 (1) Zi 16 UStG von der Umsatzsteuer unecht befreit. Mit dieser unechten Befreiung geht ebenfalls das Recht auf laufenden Vorsteuerabzug verloren. Des weiteren sind gem. § 12 (10) UStG die Vorsteuerbeträge der letzten 10/20 Jahre aliquot zu berichtigen.

Von dieser Befreiung besteht u.a. eine zwingende Ausnahme für die Vermietung zu Wohnzwecken (Steuersatz 10 %) und Vermietung einer Garage und eines Parkplatzes (Steuersatz 20 %).

Besteht keine zwingende Ausnahme von der unechten Steuerbefreiung, kann - um den Verlust des Vorsteuerabzuges bzw. die Vorsteuerberichtigung zu vermeiden - gem. § 6 (2) UStG zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Die Wahlmöglichkeit besteht für jedes einzelne Vermietungsobjekt. Diese zur Umsatzsteuerpflicht optierten Umsätze unterliegen dem 20%-igen Mehrwertsteuersatz.

Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist nur möglich, soweit der Mieter/Pächter das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen Teil des Grundstücks für Umsätze (> 95 %) verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (vgl. § 6 (2) UStG idF 1. StabG 2012, § 28 (38) UStG).

## **3. Schenkung der Wohnung oder Aufgabe der Vermietung**

Eine Grundstückentnahme liegt dann vor, wenn ein Gebäude durch Aufgabe der Vermietung oder durch eine Schenkung endgültig aus dem Unternehmensbereich ausscheidet.

Hier besteht ebenfalls gemäß § 6 (2) eine Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht. Bemessungsgrundlage ist der Wiederbeschaffungswert der Liegenschaft oder von Gebäudeteilen, die für einen Vorsteuerabzug herangezogen wurden. Vermietet der Geschenknehmer die Wohnung weiter, kann eine Option zur Steuerpflicht sinnvoll sein. Der Geschenkgeber kann diese Umsatzsteuer gem. § 12 (15) UStG an den Geschenknehmer in Rechnung stellen und der Geschenknehmer kann diese als Vorsteuer geltend machen.

## **4. Kleinunternehmer**

Gemäß § 6 (1) Zi 27 UStG sind Kleinunternehmer von der Umsatzsteuer unecht befreit. Mit dieser unechten Befreiung ist der Verlust des Vorsteuerabzuges bzw. der Vorsteuerberichtigung verbunden. Gemäß § 6 (3) UStG besteht die Optionsmöglichkeit mit Abgabe eines Regelbesteuerungsantrages (Formular U 12). Zusätzlich könnte nach Sachlage eine Option nach den Bestimmungen des § 6 (2) UStG sinnvoll sein.

In der Praxis wird von der Option kein Gebrauch gemacht, wenn beim Vermietungsobjekt keine wesentlichen Vorsteuerbeträge anfallen werden bzw. wenn für die letzten 10/20 Jahre keine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen ist und der Mieter keinen Vorsteuerabzug hat - sei es wegen privater Nutzung oder weil ihm kein Vorsteuerabzug zusteht (zB Arzt).

### Beispiel 3:

Die geerbte Eigentumswohnung soll an eine Privatperson zu Wohnzwecken vermietet werden (der Vermieter ist ein Kleinunternehmer). Zu überprüfen ist, ob wesentliche Investitionen in das Vermietungsobjekt notwendig sind oder ob für die allgemeinen Hausteile wesentliche Investitionen geplant sind. Wenn dies nicht der Fall ist, kann der Verlust des Vorsteuerabzuges in Kauf genommen und ohne Mehrwertsteuer verrechnet werden.

## **5. Zusammenfassung**

Diese Kurzzusammenstellung soll die verschiedenen Optionsmöglichkeiten bei Kauf/Verkauf einer Eigentumswohnung bzw. deren Vermietung für andere Zwecke als für Wohnzwecke sowie die Entscheidungsmöglichkeiten für Kleinunternehmer aufzeigen. **Wesentlich ist, dass Ihr Steuerberater vor Abschluss der zivilrechtlichen Vereinbarung als Berater in den Entscheidungsprozess eingebunden wird, um zur optimalen Entscheidungsfindung beitragen zu können.**