

## **Vorsteuerabzug bei Geschäftsraumvermietung**

**Die Möglichkeit zum Wechsel zwischen der steuerpflichtigen und steuerfreien Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten schafft ein flexibles Instrument zur Anpassung des Mietzinses an die jeweiligen Bedürfnisse des Geschäftsraummieters.**

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Der Vermieter kann über den Gesamtbetrag der eingehobenen Miete verfügen und muss nicht einen Teil an den Fiskus abliefern. Allerdings verliert der Vermieter dadurch seinen Vorsteuerabzug, womit die Umsatzsteuerbefreiung eigentlich zu einer "unechten Befreiung" wird. Dieser Nachteil kann vermieden werden, wenn der Vermieter eine Option zur Steuerpflicht ausübt und in der Rechnung an den Mieter 20% Umsatzsteuer ausweist. Im Gegensatz zur Vermietung für Wohnzwecke unterliegt eine der Umsatzsteuer unterworfenen Geschäftsraumvermietung nämlich dem Normalsteuersatz von 20%.

### **Option zur Steuerpflicht**

Diese Option zur Steuerpflicht (ebenso die Rückkehr zur „unechten“ Steuerbefreiung) kann der Vermieter für jedes Bestandobjekt getrennt und in jedem Voranmeldungszeitraum vornehmen. Die Geschäftsraumvermietung muss nicht durchgehend das gesamte Jahr steuerfrei oder steuerpflichtig behandelt werden. Dies hat insbesondere für den Fall eines Mieterwechsels Bedeutung: So wird etwa ein Arzt als Nachmieter, der selber keine steuerpflichtigen Umsätze erbringt und daher den Vorsteuerabzug nicht geltend machen kann, mit dem Vermieter einen Mietzins exklusive Umsatzsteuer ausverhandeln wollen.

### **Vorsteuern anteilig korrigieren**

Die Option kann bis zur Rechtskraft des Umsatzsteuerbescheides ausgeübt oder widerrufen werden. Beim Wechsel von der Steuerpflicht zur Befreiung und umgekehrt sind bestimmte Vorsteuern (aus Ankauf, Großreparaturen, Anschaffung von Einrichtungsgegenständen, PC, Drucker etc.) anteilig zu korrigieren, was zu Steuergut- oder Lastschriften führen kann.

Der Oberste Gerichtshof hat vor kurzem entschieden, dass der Vermieter dem Mieter die aus der Steuerbefreiung der Vermietung erwachsende Vorsteuerverkürzung zur Zahlung vorschreiben kann, solange der vom Mieter zu ersetzende Betrag nicht die ersparte Umsatzsteuer auf den Mietzins überschreitet.

**Tipp:** Mit der Möglichkeit des Wechsels zwischen steuerpflichtiger und steuerfreier Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten kann der Mietzins flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse des Geschäftsraummieters angepasst werden. Bei jedem Wechsel ist aber die Vorsteuerberichtigung sowie die Berichtigung bereits ausgestellter Rechnungen (unter Umständen sogar des Mietvertrages, sofern dieser als Dauerrechnung anzusehen ist) zu beachten. Bevor Sie Ihrem Mieter die Umsatzsteuerfreiheit (Mietzinsreduktion) oder Umsatzsteuerverrechnung (bei zum Vorsteuerabzug berechtigten Mieter) in Aussicht stellen, sollten Sie sicherheitshalber die Sachlage mit uns besprechen.