



## Umsatzsteuerliche Optionen der Vermietungsumsätze

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist von der Umsatzsteuer (USt) befreit. Nachteilig ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass der Vermieter im Zusammenhang mit diesem Mietobjekt keine Vorsteuer für seine Aufwendungen geltend machen kann. Jedoch kann der Vermieter auf die USt-Freiheit verzichten und zur USt-pflichtigen Vermietung optieren. Im Gegenzug darf er dann den Vorsteuerabzug (VSt-Abzug) geltend machen.

Unter **Geschäftsräumlichkeiten** sind insbesondere Büros, Ordinationen, Lagerplätze, Sportplätze und Turnsäle zu verstehen. Davon zu unterscheiden sind Objekte, die zu **Wohnzwecken** vermietet werden. Diese unterliegen immer dem ermäßigten USt-Satz von 10 %. Liegen jedoch die Vermietungsumsätze unter € 30.000,00 (bis 2006: € 22.000,00), ist man **Kleinunternehmer** und aus diesem Grund auch bei der Vermietung der Wohnung USt-befreit (natürlich wieder mit dem Nachteil des fehlenden Vorsteuerabzuges). In diesem Fall besteht jedoch abermals eine Optionsmöglichkeit: Man kann auf Kleinunternehmerbefreiung verzichten und umsatzsteuerpflichtig vermieten.

### Option

Es stellt sich nun die Frage: Wann sollte man zur Umsatzsteuerpflicht optieren?

Dazu gibt es mehrere Entscheidungskriterien.

Wenn der Mieter der Geschäftsräumlichkeiten zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist die Option zur Umsatzsteuerpflicht immer vorteilhafter. Begründung: Die in Rechnung gestellte USt wird für den unternehmerischen Mieter kein Kostenfaktor, da er die USt als VSt abziehen kann.

Wird das Mietobjekt an einen Privaten oder an einen nicht-vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer (z. B. Arzt, Kleinunternehmer) vermietet, kann eine Option auch dann vorteilhafter sein, wenn hohe Investitionen in das Objekt zu tätigen sind. In diesem Fall ist eine Vergleichsrechnung anzustellen: Sind die VSt-Beträge aus der Investition höher als die USt-Beträge aus der Vermietung? Vorsicht jedoch: 10 Jahre lang, gerechnet ab der Investition, muss USt-pflichtig vermietet werden, sonst müssen die VSt-Beträge aus der Investition wieder (anteilig) an das Finanzamt zurückbezahlt werden.

*Beispiel: Wurden VSt-Beträge aus einer Investition 2000 getätigt und wird 2007 wieder USt-frei vermietet, müssen 2007 Dreizehntel des gesamten VSt-Betrages zurückbezahlt werden.*

Auch kommt es zu einer VSt-Korrektur, wenn die Liegenschaft USt-frei verkauft wird. Aber auch beim Verkauf gibt es eine Option zur USt-Pflicht.