

ENGIN-DENIZ RECHTSANWÄLTE

Die Autoren

Dr Christian Reimitz und Dr Rudolf Hauswirth

Engin-Deniz Rechtsanwälte ist eine auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei und berät sowohl institutionelle Immobilienunternehmen und Bauträger als auch private Eigentümer, Hausverwaltungen und Immobilienmakler. Dr Hauswirth ist Partner und Sachverständiger für Immobilien.



IMMOBILIEN & UMSATZSTEUER: DIE WICHTIGSTEN ENTWICKLUNGEN

→ Das Stabilitätsgesetz 2012 ist am 1. März 2012 bzw. 1. September 2012 in Kraft getreten. Dabei wurden auch zwei wesentliche Änderungen im Umsatzsteuerbereich eingeführt. Einerseits wurde der Berichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahren verlängert. Andererseits wurde die Möglichkeit eingeschränkt, zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. Die Bedeutung dieser Änderungen wird nach wie vor unterschätzt. Wir wollen daher die wichtigsten Auswirkungen in den Bereichen Vermietung, Verkauf und Bewertung nach einem Erfahrungs- und Betrachtungszeitraum von ca. zwei Jahren darstellen.

1. VERMIETUNG: DIE „BÖSEN“ MIETER SIND DOCH DIE GUTEN

Bei einer Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter (auch USt-freie Mieter) kann der Vermieter nicht mehr zur Steuerpflicht optieren. Eine Vermietung an USt-freie Mieter (zB Bank, Versicherung, Arzt, Kleinunternehmer) führt daher dazu, dass der Vermieter entsprechend seinen Vorsteuerabzug verliert. Wir vertreten dazu von Anfang an die Ansicht, dass die Vermietung an einen USt-freien Mieter in den meisten Fällen sogar zu einer wesentlichen Ertragssteigerung führen wird.

USt-freie Mieter waren bisher in der Regel bereit, zur Nettomiete eine 20 %ige Umsatzsteuer zu bezahlen, obwohl sie nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt gewesen sind.

Sie waren daher bereit, eine um 20 % höhere Miete zu bezahlen als USt-pflichtige Mieter. Nach unserer Erfahrung besteht diese Bereitschaft weiterhin.

In der wissenschaftlichen Arbeit „1. Stabilitätsgesetz 2012 - Auswirkungen in der Umsatzsteuer auf den privatwirtschaftlichen Immobilienmarkt“ (Bachelorarbeit von Clemens Reimitz wurde nunmehr eine umfassende Untersuchung dieser Problematik vorgenommen (nachzulesen auf unserer Homepage <http://www.engin-deniz.com/Stabilitaetsgesetz.php>). Die Berechnungen dieser Arbeit bestätigen die von uns vertretene Ansicht. Die „bösen“ Mieter sind also doch die Guten!

2. IMMOBILIENVERKAUF: BEI LIEGENSCHAFTEN MIT GESCHÄFTS- RAUMMIETERN IST EINE UST-ÜBERPRÜFUNG ERFORDERLICH

Es bestehen auch unmittelbare Auswirkungen auf den Verkauf von Immobilien. Besonders zu beachten ist, dass ein Verkaufsfall als neuer Vermietungsfall angesehen wird. Das hat zwei wichtige Konsequenzen:

Der Käufer kann bei USt-freien Mietern nicht mehr zur USt-Pflicht optieren.

Damit verliert ein Käufer anteilig den Vorsteuerabzug. Ob er berechtigt ist, einen Ausgleich dafür vom Mieter zu verlangen, ergibt sich in erster Linie aus dem Mietvertrag. Oft wird dieser aber keine brauchbare Regelung enthalten. Besser wäre es daher, bereits vor dem Verkauf mit dem Mieter eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

DER KÄUFER ERLEIDET EINEN VORSTEUERVERLUST BEI DER UMSATZSTEUER DES KAUFPREISES.

Um die Umsatzsteuerberichtigung zu vermeiden, wurden viele Immobilien mit Umsatzsteuer verkauft. Auch beim Kaufpreis kann die Umsatzsteuer nur dann als Vorsteuer geltend gemacht werden, wenn die Liegenschaft USt-pflichtig vermietet ist. Wandeln sich bei einem Verkauf USt-pflichtige Mietverhältnisse in USt-freie Mietverhältnisse um, geht die Vorsteuerabzugsberechtigung auch für die Umsatzsteuer vom Kaufpreis verloren. Dadurch können beträchtliche Zusatzkosten für den Käufer entstehen.

Die besondere Situation bei den Mietverhältnissen muss einem Käufer ohne entsprechende Prüfung nicht auffallen. Nach der Zinsliste sind die Mietobjekte alle mit Umsatzsteuer vermietet, weil der Vermieter zur USt-Pflicht optiert hat. Aus der Zinsliste ist nicht erkennbar, dass die Mieter nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Um die oben dargestellten Nachteile zu vermeiden oder zumindest richtig zu beurteilen, ist es daher beim Ankauf einer



Immobilie mit Geschäftsraummieter zu klären, ob es sich um USt-pflichtige oder USt-freie Geschäftsraummieter handelt.

3. BEWERTUNG: KANN DIE UMSATZSTEUER AUSWIRKUNGEN AUF DEN ANGEMESSENEN MIETZINS UND DEN VERKEHRSWERT HABEN?

Die Ermittlung des angemessenen Mietzins erfolgt über die Vergleichswertmethode anhand eines Vergleichs von erzielten Marktmieten. Die Marktmieten ergeben sich im Wesentlichen wiederum aus Angebot und Nachfrage in einem bestimmten Gebiet.

Sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage besteht ein Unterschied zwischen USt-pflichtigen Mietern einerseits und USt-freien Mietern andererseits. Wenn ein Vermieter bereit ist, ein Mietobjekt beispielsweise um eine Nettomiete von € 1.000,00 an einen USt-pflichtigen Mieter zu vermieten, wird er von einem USt-freien Mieter zzgl. zur Nettomiete ein entsprechendes – in der Praxis meist 20 %iges - Umsatzsteueräquivalent verlangen, das den Nachteil und auch das Risiko des Vorsteuerverlustes und den zusätzlichen Verwaltungsaufwand ausreichend abdeckt.

Auch USt-freie Mieter sind in der Regel bereit, um ca. 20 % mehr Miete zu bezahlen als USt-pflichtige Mieter.

Angebot und Nachfrage zeigen daher, dass der angemessene Mietzins für einen USt-pflichtigen Mieter um ein etwa 20%iges Umsatzsteueräquivalent bei USt-freien Mietern zu erhöhen sein kann.

Auch der Verkehrswert kann durch die Umsatzsteuer beeinflusst werden. Kommt es bei einem Verkauf mit USt-freien Mietern zu einem Vorsteuerverlust, reduziert das den Ertragswert und damit entsprechend den Verkehrswert.

KONTAKT



Engin-Deniz Rechtsanwälte
Firmensitz: Sterngasse 11, 1010 Wien
Telefon: +43 1 514 30
Fax: +43 1 514 DW-9
E-Mail: lawfirm@engin-deniz.com
Website: www.engin-deniz.com

KONTAKT



SV Rudolf Hauswirth
Firmensitz: Sterngasse 11, 1010 Wien
Telefon: +43 1 514 30
Fax: +43 1 514 DW-9
E-Mail: office@sv-hauswirth.at
Website: www.sv-hauswirth.at