

Stabilitätsgesetz 2012 – Die bösen Mieter sind doch die guten

Seit dem Stabilitätsgesetz 2012 wird die Vermietung von Geschäftsräumen an nicht vorsteuerabzugsberechtigte (»böse«) Mieter vermieden, da diese den Vermietern durch Vorsteuerverluste schaden. Wir vertreten dazu die gegenteilige Meinung, da durch den Mehrertrag eines höheren »Mietzinses« der Vorsteuerverlust bei Weitem ausgeglichen wird.

VON CHRISTIAN UND CLEMENS REIMITZ



Christian Remitz ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Engin-Deniz.

Am 28. März 2012 wurde das 1. Stabilitätsgesetz 2012 im Nationalrat beschlossen, von dem neben einer Reihe von anderen Gesetzen auch das Umsatzsteuergesetz 1994 betroffen ist. Eine wesentliche Änderung der Gesetzesnovelle besagt, dass der Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten künftig bei einer Vermietung an nicht beinahe ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigte Mieter (im Folgenden auch USt-freie Mieter genannt) nicht mehr zur Steuerpflicht optieren darf. Eine Vermietung an USt-freie Mieter führt daher dazu, dass der Vermieter entsprechend seinen Vorsteuerabzug verliert. Bei einem Verlust des Vorsteuerabzuges entstehen vor allem bei der Errichtung, dem Kauf oder der Sanierung von Immobilien empfindliche Mehrkosten für den Vermieter.

Ertragsteigerung durch USt-freie Mieter

Bis heute werden unterschiedliche Lösungsansätze diskutiert, in welcher Weise mit den neuen gesetzlichen Regelungen umzugehen ist. Eine Meinung ist, dass die Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter grundsätzlich vermieden werden sollte. Die zweite Meinung ist, dass bei einer Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter der daraus resultierende Nachteil des Vermieters vom Mieter ausgeglichen werden soll. Es wird im Zusammenhang mit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Mietern sogar von »bösen Mietern« gesprochen.

Die dritte von uns vertretene Meinung geht davon aus, dass die Vermietung an nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Mieter sogar wirtschaftliche Vorteile mit sich bringen kann. Schon bisher haben USt-freie Mieter in der Regel akzeptiert, dass ihnen zusätzlich zur Miete auch eine 20%ige Umsatzsteuer verrechnet wird, obwohl sie diese nicht als Vorsteuer lukrieren konnten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Mieter bereit sind, den gleichen Gesamtbetrag

zu bezahlen. Anstatt der USt wird der USt-freie Mieter also eine 20%ige Mieterhöhung gegenüber vorsteuerabzugsberechtigten Geschäftsraummieter akzeptieren. Dies vorausgesetzt, haben wir immer die Ansicht vertreten, dass durch eine 20%ige Mietzinserhöhung nicht nur der Vorsteuerverlust ausgeglichen wird, sondern in den meisten Fällen auch schöne Ertragsteigerungen erzielt werden können. Diese Meinung wurde bisher allerdings nicht durch veröffentlichte Berechnungen bestätigt oder widerlegt.

Berechnungen bestätigen unsere Meinung

In der Bachelorarbeit von Clemens Reimitz »1. Stabilitätsgesetz 2012 – Auswirkungen in der Umsatzsteuer auf den privatwirtschaftlichen Immobilienmarkt« verfasst am Institut für Regional und Umweltwirtschaft der WU Wien, betreut von Prof. Dr. Gunther Maier, wird eine umfassende Untersuchung dieser Problematik vorgenommen, um die wirtschaftlichen Auswirkungen grundsätzlich darzustellen. Dazu werden vereinfachte Modellrechnungen für unterschiedliche Investitionssituationen durchgeführt. Es wird die Ertragssituation einer Immobilie bei der Vermietung an vorsteuerabzugsberechtigte Geschäftsraummieter der Vermietung an USt-freie Mieter gegenübergestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der USt-freie Mieter bereit ist, eine 20% Mietzinserhöhung (anstatt der 20% USt) zu akzeptieren. Es werden bei unterschiedlichem Zinsniveau unterschiedliche Investitionssituationen betrachtet: Zinshaus (nur laufende Erhaltung), Zinshaus mit Totalsanierung, Zinshaus mit Dachgeschossausbau und Zinshaus mit Totalsanierung und Dachgeschossausbau.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Modellrechnung Zinshaus mit Totalsanierung bei Annahme einer mittleren Mietzinshöhe. Die Berechnung zeigt, dass der Nachteil des Vorsteuerverlustes durch die höheren →



Clemens Reimitz, hat in seiner Bachelor Arbeit an der WU Berechnungen zu den Auswirkungen der USt-Änderungen angestellt.

Mieteinnahmen bereits im 11. Jahr ausgeglichen wird und bei einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren immerhin ein Mehrertrag von EUR 414.000 erzielt wird. Bei einem niederen Mietzinsniveau liegt der Mehrertrag noch immer bei EUR 57.000 und bei einem höheren Mietzinsniveau sogar bei EUR 924.000.

Alle Beispielsrechnungen ergeben mehr oder weniger das gleiche Bild. Lediglich eine einzige in dieser Arbeit betrachtete Situation kam zu dem Ergebnis, dass auf lange Sicht eine Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter nachteilig ist. Diese Modellrechnung bezog sich auf die Investitionssituation Totalsanierung und Dachgeschossausbau bei gleichzeitig niedrigem Mietzinsniveau. In diesem Fall war jedoch die gesamte Investition unwirtschaftlich, da die sehr hohe Investition über den gesamten Betrachtungszeitraum wegen der niedrigen Mieten nicht amortisiert werden konnte, auch nicht bei einer Vermietung an vorsteuerabzugsbe-

Beispiel 5: Vergleich vorsteuerabzugsberechtigter Mieter mit nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern bei Sanierung
Miete: mittel; Ereignis: Sanierung im Jahr 2013

Jahr	Miete	Zusätzliche Miete	Invest. lfd.	Invest. einmalig	USt	VSt	Ergebnis NVAB M.	NVAB M. kumuliert	Ergebnis VAB M.	VAB M. kumuliert	Differenz
2013	168.000	33.600	-25.200	-1.500.000	-305.040	305.040	-1.628.640	-1.628.640	-1.357.200	-1.357.200	-271.440
2014	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-1.457.280	142.800	-1.214.480	-242.880
2015	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-1.285.920	142.800	-1.071.600	-214.320
2016	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-1.114.560	142.800	-928.800	-185.760
2017	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-943.200	142.800	-786.000	-157.200
2018	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-771.840	142.800	-643.200	-128.640
2019	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-600.480	142.800	-500.400	-100.080
2020	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-429.120	142.800	-357.600	-71.520
2021	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-257.760	142.800	-214.800	-42.960
2022	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	-86.400	142.800	-72.000	-14.400
2023	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	84.960	142.800	70.800	14.160
2024	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	256.320	142.800	213.600	42.720
2025	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	427.680	142.800	356.400	71.280
2026	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	599.040	142.800	499.200	99.840
2027	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	770.400	142.800	642.000	128.400
2028	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	941.760	142.800	784.800	156.960
2029	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	1.113.120	142.800	927.600	185.520
2030	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	1.284.480	142.800	1.070.400	214.080
2031	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	1.455.840	142.800	1.213.200	242.640
2032	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	1.627.200	142.800	1.356.000	271.200
2033	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	1.798.560	142.800	1.498.800	299.760
2034	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	1.969.920	142.800	1.641.600	328.320
2035	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	2.141.280	142.800	1.784.400	356.880
2036	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	2.312.640	142.800	1.927.200	385.440
2037	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	2.484.000	142.800	2.070.000	414.000
2038	168.000	33.600	-25.200		-5.040	5.040	171.360	2.655.360	142.800	2.212.800	442.560
Gesamt:	4.368.000		-655.200		-431.040	431.040		2.655.360		2.212.800	442.560

Die vollständige Bachelorarbeit mit allen Berechnungen finden Sie auch unter www.engin-deniz.at/downloads/130619-Bachelorarbeit-Reimitz-Clemens.pdf

rechtigte Mieter. Bei dieser Konstellation hätte die Umsatzsteuer auch wegen Liebhaberei keine Rolle gespielt.

Aufwand soll und kann honoriert werden

Die Berechnungen dieser Arbeit zeigen nun ganz klar auf, dass es für Vermieter wirtschaftliche Vorteile bringt, Mietobjekte an USt-freie Mie-

ter zu vermieten, die bereit sind, eine 20%ige Mietzinserhöhung zu akzeptieren. Sicher ist mit einer Vermietung an einen USt-freien Mieter auch für die Verwaltung ein entsprechender Mehraufwand verbunden. Dieser müsste daher angemessen abgegolten werden. Die Berechnungen zeigen aber, dass die Mehrerträge so hoch sind, dass zusätzliche Verwaltungskosten bei den meisten Fällen nicht ins Gewicht fallen. ♦

...optimal versichert

Professionelle Betreuung für Immobilitentreuhänder und Klienten

Innovative Versicherungslösungen
Rechtsbeistand im Schaden
Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsfragen
Internationale Verbindungen

Ihr persönlicher Berater:



Geschäftsführer
Herbert Jindracek

con | **secura**

Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Gärtnergasse 8 / 4
Tel: 01/7151999 Fax: 01/715199919
e-mail: office@consecura.at www.consecura.at