

# Vermieterwechsel mit unangenehmen Folgen

**Ein Wechsel des Vermieters kann im Zuge einer Erbschaft, Schenkung oder Umgründung eintreten.**

**Im vergangenen Jahr gab es eine Umsatzsteuerneuerung, die für viele Vermieter das Vermieten an Ärzte deutlich unattraktiv macht. Bei neuen – konkret nach dem 31. August 2012 abgeschlossenen – Mietverhältnissen an Ärzte (die ja in der Regel nahezu ausschließlich Umsätze machen, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen) verliert der Vermieter das Recht auf den Vorsteuerabzug. Ein neues Mietverhältnis beginnt auch dann, wenn es zu einem Wechsel auf Vermieterseite wie etwa bei Erbschaft, Schenkung oder Umgründung kommt.**

Im letzten Jahr ist ein Sparpaket in Kraft getreten, das einschneidende Änderungen bei der Vermietung von Ordinationen bzw. Geschäftsräumen beinhaltet. Die Vermietung von Immobilien für gewerbliche

Zwecke ist unecht umsatzsteuerbefreit. Im Klartext: Der Besitzer der Immobilie muss keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Im Gegenzug kann er sich aber auch keine Vorsteuer – etwa für Gebäudeinvestitionen – in Abzug bringen.

Hat der Vermieter Investitionen getätigt und Umsatzsteuer dafür bezahlt, dann kann er von einer Möglichkeit des Umsatzsteuergesetzes Gebrauch machen, die ihm in Folge den Vorsteuerabzug sichert: Er kann auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten und zur Regelbesteuerung optieren.

#### Beispiel

Vermietet der Besitzer also an einen Allgemeinmediziner, der seinerseits umsatzsteuerbefreite Umsätze erzielt und vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist, dann kann der Besitzer nicht zur Regelbeste-



Von Mag. Susanne Glawatsch, MEDplan  
© MEDplan

uerung optieren und seine Vorsteuerbeträge nicht vom Finanzamt rückfordern. Vermietet er hingegen an Schönheitschirurgen, die steuerpflichtige Umsätze – weil Eingriffe nicht medizinisch indiziert – erzielen, dann wird er nach wie vor zur Steuerpflicht optieren können.

Bei der Vermietung an Ärzte, die umsatzsteuerbefreite Leistungen erbringen, werden Immobilienbesitzer, die neu vermieten, versu-

chen müssen, im Wege von höheren Mieten die nicht abzugsfähige Vorsteuer hereinzubekommen.

#### Ab wann die Neuerung gilt

Die Änderung ist auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31. 8. 2012 beginnen, sofern mit der Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nicht bereits vor dem 1. 9. 2012 begonnen wurde. Ein Mieter- oder Vermieterwechsel begründet ein neues Miet- oder Pachtverhältnis. Ein Vermieterwechsel kann etwa im Zuge einer Erbschaft, Schenkung oder Umgründung eintreten. Entwarnung gibt es nur, wenn die Unternehmeridentität auf Vermieter- bzw. Mieterseite erhalten bleibt. Wenn also im Rahmen eines Zusammenschlusses neue Gesellschafter in eine bestehende Personengesellschaft aufgenommen werden, in deren Betriebsvermögen

sich bereits das vermietete Grundstück befindet.

#### Recht auf Vorsteuerabzug

Kommt es durch einen Wechsel beim Vermieter oder Mieter zur Anwendung der neuen Bestimmung, muss der Vermieter zur Sicherung des Vorsteuerabzugs nachweisen, dass sein Mieter umsatzsteuerbefreite Umsätze von nicht mehr als 5% der Gesamtumsätze tätigt. Gelingt ihm dies nicht, dann verliert er zur Gänze sein Recht auf Vorsteuerabzug. Dieser Ausfall kann im Regelfall bei bestehenden Mietverhältnissen nur schwer auf den Mieter überwälzt werden. ■

*Mag. Susanne Glawatsch ist geschäftsführende Gesellschafterin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan.  
susanne.glawatsch@medplan.at*