Ordinationsmiete und Umsatzsteuer

Die Vermietung von **Geschäftsräumlichkeiten** ist **unecht umsatzsteuerbefreit**, womit der **Verlust** des **Vorsteuerabzuges** verbunden ist. Der Vermieter kann jedoch zur **Umsatzsteuerpflicht (20%) optieren**, um in den Genuss des **Vorsteuerabzuges** zu gelangen, was bei hohen Reparaturkosten und Investitionen von Vorteil sein kann. Für den vorsteuerabzugsberechtigten Mieter stellt die Vorsteuer ohnehin einen Durchlaufposten dar.

Dies gilt aber nicht für **Ärzte**, zumal diese selbst unecht umsatzsteuerbefreit sind und damit die **Umsatzsteuer** zum **Kostenfaktor** wird.

Werden die Geschäftsräumlichkeiten an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter vermietet, kann es sinnvoll sein, die Miete steuerfrei zu belassen, wenn mit dem Mieter vereinbart wird, dass die **Kosten**, die durch den **Verlust des Vorsteuerabzugs** entstehen, vom **Mieter zu tragen** sind. In dieser Vereinbarung sollten auch Vorsteuern künftiger Investitionen oder Großreparaturen berücksichtigt werden. Da diese Kosten meist nicht so einfach kalkulierbar sind, kommt es in der **Praxis** häufig zu einer pauschalen Abgeltung dergestalt, dass die **Nettomiete um die halbe wegfallende Umsatzsteuer erhöht** wird.

Die **Option** muss **nicht** für das **gesamte Vermietungsobjekt** angewendet werden. Es kann z.B. für Büros zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden und die Arzt-Ordination ohne Umsatzsteuer vermietet werden. Der **Vorsteuerbetrag** ist dann entsprechend den Umsätzen in abzugsfähige und nicht abzugsfähige Beträge **aufzuteilen**, womit allerdings ein nicht unerheblicher Verwaltungsmehraufwand verbunden ist. Für den Vorsteuerabzug ist lt. Rz. 901 UStR **jeder Veranlagungszeitraum für sich zu beurteilen**.

Zu einem **Nachteil des Vermieters** kann es kommen, wenn die **Immobilie umsatzsteuerpflichtig erworben** oder **errichtet** worden ist. Dieser Vorsteuerabzug steht nämlich nur für umsatzsteuerpflichtige Vermietung zu. Kommt es daher innerhalb einer Frist von **10 Jahren** zu einer **umsatzsteuerfreien Vermietung**, ist die geltend gemachte **Vorsteuer** anteilig

zurückzuzahlen. Ein Wechsel zur Umsatzsteuerbefreiung sollte daher erst nach Ende dieser Frist erfolgen. Beim Wechsel aus der Umsatzsteuerbefreiung in die Steuerpflicht können hingegen aliquot nachträglich anteilige Vorsteuern geltend gemacht werden. Ähnlich verhält es sich auch bei bereits lukrierten Vorsteuern aus früheren Investitionen und Großreparaturen. Diese anteiligen Vorsteuer-Rückzahlungen sollten ebenfalls in die Vereinbarung mit dem Arzt aufgenommen werden.