

# FAQ zu umsatzsteuerlichen Änderungen durch das Stabilitätsgesetz 2012 - das BMF antwortet

Ab 1.9.2012 kommt es zu **Einschränkungen bei der Option zur steuerpflichtigen Vermietung** für andere Zwecke außer Wohnzwecke. Das bedeutet, dass ein **Vorsteuerabzug bei Neuvermietungen** (Beginn der Gebäudeerrichtung nach dem 1.9.2012) **nur dann möglich** ist, wenn der **Mieter** selbst voll **zum Vorsteuerabzug berechtigt** ist. Bei Mietern, die unecht steuerfreie Umsätze tätigen (Banken, Versicherungen, Ärzte usw.) ist ein Vorsteuerabzug beim Vermieter daher ausgeschlossen.

Eine aktuelle **Information des BMF** beantwortet in diesem Zusammenhang **häufig gestellte Fragen**.

**Beginn der Errichtung:** Falls die **Errichtung des Gebäudes vor dem 1.9.2012** begonnen wurde, kommt die Neuregelung nicht zur Anwendung. Es liegt ein sogenannter **„Altfall“** vor, für den noch die bisher gültige Rechtslage (uneingeschränkte **Option** des Vermieters **zur steuerpflichtigen Vermietung**) **weiter** angewendet werden kann. Als Beginn der Errichtung ist jener Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der **Bauausführung tatsächlich begonnen** wurde (Bauausschreibung oder Auftragserteilung sind nicht ausreichend). Der Aushub einer Baugrube kann nur dann als Beginn der Errichtung gesehen werden, wenn einerseits eine Baubewilligung vorliegt und andererseits der Abschluss der Bauarbeiten in üblicher Bauzeit erfolgt. Dies gilt auch für eine Gliederung in mehrere Bauabschnitte. Auch hier ist eine **unübliche lange Bauausführung schädlich**. Es empfiehlt sich daher, den Beginn der Bauarbeiten in geeigneter Form zu **dokumentieren**.

**Sanierungsmaßnahmen (Erhaltungsaufwand):** Sanierungsmaßnahmen, die nach dem 31.8.2012 gesetzt werden, führen zu **keiner Änderung** bestehender Mietverhältnisse und zu keiner Neuerrichtung. Liegt jedoch ein

**Herstellungsvorgang** vor, so ist hinsichtlich dieser Aufwendungen von einer **Neuerrichtung** auszugehen. Die Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwand richtet sich nach **ertragsteuerlichen Grundsätzen**. Bei Zusammenfallen von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand ist **grundsätzlich** eine **Trennung** vorzunehmen; sofern eine Trennung nicht möglich ist, liegt zur Gänze Herstellungsaufwand vor.

**Vermietung von Gebäudeteilen an mehrere Mieter mit unterschiedlicher Vorsteuerabzugsberechtigung**: Sind in einem Gebäude mehrere Mieter untergebracht, hat der Vermieter **für jeden Mieter getrennt zu beurteilen**, ob dieser den Mietgegenstand nahezu ausschließlich (tolerierte **Bagatellgrenze** von **5%** für nicht umsatzsteuerpflichtige Zwecke) für steuerpflichtige Umsätze nutzt. **Maßgeblich** für die Optionsmöglichkeit ist dabei der **einzelne**, baulich abgeschlossene und **selbständige Grundstücksteil**. Wird daher das Erdgeschoß eines Gebäudes an einen Arzt und das Obergeschoß an einen Rechtsanwalt vermietet, so kann hinsichtlich der Vermietung an den Arzt nicht zur Steuerpflicht optiert werden (unecht befreite Umsätze aus ärztlicher Tätigkeit). Hinsichtlich der an den Rechtsanwalt vermieteten Teile sind eine Option zur Steuerpflicht und die damit verbundene Vorsteuerabzugsberechtigung jedoch möglich.

**Nachweis der Optionsausübung (Verzicht auf die Steuerbefreiung)**: Die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung sind **vom Vermieter nachzuweisen**. Mangels näherer gesetzlicher Vorgaben ist der Nachweis an **keine besondere Form** gebunden. Er kann sich aus einer Bestätigung des Mieters, aus Bestimmungen des Mietvertrags oder anderen Unterlagen ergeben. Da der Vermieter nicht zur Steuerpflicht optieren darf, wenn der Mieter den Mietgegenstand nicht nahezu ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet, kann es **zur Absicherung** sinnvoll sein, den Mieter vertraglich zu verpflichten, jede Verwendungsänderung dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben.