

## STEUERN

# GENERALSANIERUNG IN DER VERMIETUNG

FRAGEN UND ANTWORTEN ZU GROSSANIERUNGEN VON GEBÄUDEN

VON URSULA STINGL-LÖSCH

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 wurde der Vorsteuerabzug des Vermieters an die Optionsmöglichkeit zur umsatzsteuerpflichtigen Behandlung des Mietverhältnisses gekoppelt. Neben den rechtlichen Verhältnissen des Mieters ist in einzelnen Fällen aber auch die Bautätigkeit des Vermieters ausschlaggebend. Die Finanzverwaltung hat sich dieses Jahr beim Salzburger Steuerdialog mit der Thematik der Grossanierung beschäftigt:

## ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Um den (zum Teil in der Vergangenheit exzessiv betriebenen) Vorsteuerabzug in der Vermietung und Verpachtung zu begrenzen, wurde mit dem 1. StabG 2012 die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges bei Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten und Grundstücken wie folgt eingeschränkt:

- ▶ Die Option des Vermieters zur Verrechnung des Mietentgeltes mit 20 Prozent Umsatzsteuer (§ 6 Abs. 2 UStG) ist von den **Verhältnissen des Mieters** abhängig: Erbringt dieser den Nachweis, dass er die angemieteten Räumlichkeiten für **mehr als 95 Prozent umsatzsteuerpflichtige Umsätze** nutzt, welche nicht vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sind, dann kann der Vermieter die Geschäftsräume steuerpflichtig vermieten. Mietverhältnisse, welche vor dem 1.9.2012 mit 20 Prozent Umsatzsteuer abgeschlossen wurden („Alt“-Verträge), waren und sind nicht anzupassen - sofern keine Änderungen auf Mieter- oder Vermieterseite oder Mietvertragsänderungen erfolg(t)en.
- ▶ Bei **selbst errichteten Gebäuden** (Errichtung bzw. Beginn der Errichtung erfolgte vor dem 1.9.2012) besteht aufgrund der Übergangsregelung für den Vermieter nach wie vor die Möglichkeit für jede Neuver-

mietung zur Umsatzsteuer zu optieren. Für gekaufte Mietobjekte und selbst errichtete Gebäude mit Errichtungsbeginn nach dem 31.08.2012 kann die Übergangsregelung nicht in Anspruch genommen werden.

- ▶ Zusätzlich bedarf es für die Anerkennung eines steuerlichen Mietentgeltes eines **schriftlichen und entgeltlichen Mietvertrages** gemäß § 1090 ABGB. Unter Entgeltlichkeit versteht man, dass zumindest 1,5 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Großreparaturen, Instandhaltungen sowie Instandsetzungen als Mietentgelt anzusetzen sind (UStR Rz 274). Sinnvoll erscheint es auch, Mietverträge mit einem Verbraucherpreisindex zu vereinbaren um eine allfällige Teuerung abzufangen. Somit ist eine jährliche Kontrolle des Mietentgeltes unerlässlich.

## GROSSANIERUNG

Sind in späteren Jahren notwendige Reparaturen oder Grossanierungen an dem Gebäude notwendig, stellt sich meist die Frage, ob es sich dabei nicht bereits um (auch für „Alt“-Verträge) schädliche Neuerrichtungen handelt. Dies hätte zur Folge, dass die „Alt“-Verträge durch neue Mietverträge zu ersetzen sind, wodurch die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung wiederum von den Verhältnissen des Mieters abhängig ist. Neben einer allfälligen fehlenden Möglichkeit zur Verrechnung von 20 Prozent Umsatzsteuer, sind Vorsteuern aus laufenden Aufwendungen nicht mehr abzugsfähig und Vorsteuerberichtigungen aus Anschaffungs-, Herstellungskosten sowie Großreparaturen, Instandsetzungen sowie Instandhaltungen durchzuführen (Beobachtungszeitraum zehn Jahre bzw. seit 1.4.2012 20 Jahre).

Beim diesjährigen Salzburger Steuerdialog wurde in diesem Zusammenhang unter

„ZUR ÄNDERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES KOMMT ES, WENN EIN NEUER GEBÄUDETEIL DURCH EINEN UM- ODER ZUBAU ENTSTEHT.“





Um den Vorsteuerabzug in der Vermietung und Verpachtung zu begrenzen, wurde die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges bei Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten und Grundstücken eingeschränkt.

anderem folgendes Beispiel behandelt: In eine Gemeinde-GmbH wurde im Jahr 2009 ein bis dahin im Gemeindeeigentum stehendes Gebäude ausgelagert, danach generalsaniert und im Jahr 2010 an die Gemeinde mit 20 Prozent Umsatzsteuer rückvermietet. Dieser „Alt“-Vertrag ist auch durch eine im Jahr 2016 stattfindende Großsanierung – bestehend unter anderem aus thermischer Fassadensanierung, Sanierung der Sanitär-räumlichkeiten, Fenster- und Türenerneuerung – nicht gefährdet. Eine Großsanierung führt unabhängig davon, ob eine Mietzinsanpassung erfolgt gemäß UStR Rz 899c – auch nach dem 31.8.2012 – zu keiner (Neu)Errichtung.

Zur Änderung des Mietverhältnisses kommt es jedoch, wenn ein **neuer oder neu nutzbar gemachter baulich abgeschlossener Gebäudeteil** durch beispielsweise einen Um- oder

Zubau oder einer Gebäudeaufstockung entsteht. Nach dem **Gesamtbild ist von einer Neuerrichtung** unter anderem in folgenden Fällen auszugehen:

- ▶ Vollständig neue Nutzbarmachung durch Entkernung unter Erhaltung der Fassade
- ▶ Änderung der Wesensart bzw. Funktionalität (Umbau von Wohnraum in Geschäftsraum)
- ▶ Völlig unbrauchbar gewordenes Gebäude wird wieder voll verwendungsfähig gemacht

Im Zuge des Salzburger Steueralogues wurde ebenfalls der Einbau eines Liftes bzw. die Umbauarbeiten im Zusammenhang mit der Herstellung eines **barrierefreien Zuganges** diskutiert: Durch die Durchführung dieser Arbeiten soll kein neuer bzw. neu nutzbar gemachter Gebäudeteil entstehen. ■■



MAG. URSULA STINGL-LÖSCH IST STEUERBERATERIN BEI DER NÖ GEMEINDE BERATUNGS & STEUERBERATUNGS-GESMBH (NÖ GBG)

## SCHULHÖFE UND SPIELPLÄTZE IN BEWEGUNG

Bewegung und Spiel sind für Kinder und Jugendliche von unschätzbarem Wert. Orte und Umgebungen, die diese beiden Grundbedürfnisse vereinen, fördern ihre Entwicklung und werden zu gemeinsamen und oft auch generationenübergreifenden Bewegungs- und Begegnungsräumen.

Kinder und Jugendliche verbringen immer mehr Zeit in der Schule. Studien zeigen, dass sich Kinder zu wenig bewegen und relativ früh motorische und gesundheitliche Defizite entwickeln.



NÖ FAMILIENLAND GMBH

Das Land Niederösterreich fördert den Ausbau und die Schaffung von Bewegungs- und Begegnungsräumen mit der Förderaktion „Schulhöfe und

Spielplätze in Bewegung“. Im Rahmen von drei Förderperioden werden 4 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Die 30 Projekte der ersten Förderperiode sind bereits eröffnet, 30 weitere in konkreter Planung und im Herbst 2017 gibt es für 30 weitere Gemeinden Niederösterreichs ein letztes Mal die Möglichkeit, um eine Förderung von bis zu 40.000 Euro für einen Schulfreiraum und bis zu 20.000 Euro für einen Spielplatz anzusuchen. ■■