

KURZFRISTIGE VERMIETUNG BEI GEMEINDEN

IN DER AUSGABE VOM MÄRZ 2020 BRACHTE DIE NÖ GEMEINDE EINEN GRUNDLEGENDEN ÜBERBLICK ÜBER DAS THEMA VERMIETUNG DURCH GEMEINDEN. WIE LÄUFT ABER DIE KURZFRISTIGE VERMIETUNG VON EINZELNEN RÄUMLICHKEITEN IN GEMEINDEEINRICHTUNGEN? VON URSULA STINGL-LÖSCH

STEUERFREIE UND STEUERPFLICHTIGE VERMIETUNG – ALLGEMEINER ÜBERBLICK

Grundsätzlich ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken gemäß § 6 Abs. 1 Z. 16 UStG von der Umsatzsteuer befreit, wobei jedoch Ausnahmen von der Steuerbefreiung bestehen und diese somit wiederum in der Umsatzsteuer steuerpflichtig sind:

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind
- die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen aller Art
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Campingzwecke
- die kurzfristige Vermietung von Grundstücken

Sofern die Einnahmen aus einer Vermietungstätigkeit in der Umsatzsteuer als steuerfrei zu behandeln sind (u. a. Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten oder von Grundstücken), kann der Vermieter gemäß § 6 Abs. 2 UStG bei Vorliegen der Voraussetzungen in die Steuerpflicht optieren:

a) Gebäudeerrichtung nach 31.8.2012 bzw. käuflich erworben

Der Mieter verwendet das Grundstück oder

den baulich abgeschlossenen Gebäudeteil nahezu ausschließlich für Umsätze, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (zumindest jedoch 95 Prozent).

b) Gebäudeerrichtung vor 1.9.2012

Der Vermieter kann unabhängig von den steuerlichen Gegebenheiten beim Mieter in die Steuerpflicht optieren, sofern das Gebäude durch den Vermieter vor dem 31.8.2012 errichtet bzw. mit der Errichtung begonnen wurde.

In Zusammenhang mit der von Gemeinden gemäß UStR Rz 265 zu verrechnenden Mindestmiete ist auf den Artikel in der Ausgabe vom März 2020 zu verweisen.

STEUERPFLICHT BEI KURZFRISTIGER VERMIETUNG

Mit dem Abgabenänderungsgesetz 2016 wurde die Steuerpflicht für kurzfristige Vermietungen ab dem 1.1.2017 eingeführt, unabhängig davon, ob es sich beim Mieter um einen Unternehmer, einen Verein oder eine Privatperson handelt.

Dies soll vor allem bei Unternehmern, welche einzelne Räumlichkeiten kurzfristig überlassen (z. B. Seminarräume), den Verwaltungsaufwand betreffend die Kontrolle, ob die Überlassung von Räumlichkeiten nunmehr steuerpflichtig oder steuerfrei zu behandeln ist, verringern. Denn bis zum 31.12.2016 musste auch bei der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten jede Vermietung separat auf die Möglichkeit zur oben genannten Option in die Steuerpflicht kontrolliert werden.



MIT DEM ABGABEN-ÄNDERUNGSGESETZ 2016 WURDE DIE **STEUERPFLICHT FÜR KURZFRISTIGE VERMIETUNGEN AB DEM 1.1.2017 EINGEFÜHRT.**



Folgende Kriterien sind bei der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten zu beachten:

- Die Vermietung erfolgt maximal für einen ununterbrochenen Zeitraum von 14 Tagen.
- Das Grundstück wird sonst nur zur Ausführung von Umsätzen, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, für kurzfristige Vermietungen oder zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses verwendet.

Maximal 14 Tage

Einzelne Räumlichkeiten dürfen nur für maximal 14 Tage am Stück an die gleiche Person vermietet werden. Für Vermietungen, welche diesen Zeitraum überschreiten, gelten die oben erläuterten Regelungen betreffend Steuerfreiheit und Option in die Steuerpflicht.

Nutzung der Räumlichkeiten

Das Grundstück bzw. Gebäude, auf bzw. in welchem die vom Vermieter kurzfristig zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gelegen sind, darf sonst nur zur Ausführung von Umsätzen verwendet werden, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dazu zählen:

- steuerpflichtige Umsätze
- echte steuerfreie Umsätze gemäß § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 6 UStG (z. B. Ausfuhrlieferungen),

- Umsätze, die gemäß § 15 UStG bei der Berechnung des Vorsteuerabzugs grundsätzlich außer Ansatz bleiben (z. B. Hilfsgeschäfte).

Die kurzfristige Vermietung von Räumlichkeiten ist gemäß § 10 UStG zwingend mit 20 Prozent Umsatzsteuer zu verrechnen. Ein allfälliger Vorsteuerabzug steht bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 12 UStG zu.

a) Nutzung des Grundstücks zu ausschließlich unternehmerischen Zwecken

Die Steuerpflicht betreffend die kurzfristige Vermietung sieht, wie oben angeführt, vor, dass das Grundstück ausschließlich zu unternehmerischen Zwecken verwendet wird. Diese wird bei Gemeinden wohl dann vorliegen, wenn ein Gebäude einem BgA im Sinne des § 2 Abs. 3 UStG zugeordnet wird (z. B. Kindergarten, Freibad). Dennoch empfiehlt sich bei Gelegenheitsüberlassungen vorab zu kontrollieren, ob eine Steuerpflicht aus einer möglichen kurzfristigen Vermietung besteht.

Beispiel:

Eine Gemeinde überlässt Privatpersonen und Vereinen den Turnsaal des Kindergartens zur Nutzung, wobei diese Überlassungen auf einzelne Abende, ohne einen dauerhaften Mietvertrag,



Bei der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten darf die Vermietung maximal für einen ununterbrochenen Zeitraum von 14 Tagen erfolgen.



Sicherheit für NÖ Gemeinden

- Kompletter Versicherungsschutz für Gebäude und Einrichtungen
- Umfassende Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherung
- Schutz bei Cyber-Kriminalität
- Finanzielle Vorsorge für die Gemeindebediensteten



Die Niederösterreichische Versicherung

Wir schaffen das.

Das Produktinformationsblatt finden Sie auf unserer Website.

Niederösterreichische Versicherung AG
Neue Herrengasse 10
3100 St. Pölten
www.nv.at

beschränkt sind. Die Kinderbetreuung wird den Eltern mit Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Das Gebäude des Kindergartens ist Teil des BgA Kindergartens, welcher gemäß § 2 Abs. 3 UStG als unternehmerische Tätigkeit der Gemeinde einzustufen ist. Die Gemeinde verwendet das Grundstück ausschließlich (zu 100 Prozent) für Umsätze, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Da die kurzfristigen Überlassungen jeweils nicht länger als 14 Tage dauern, sind diese steuerpflichtig. Betreffend die vorzuschreibende Miete ist auch hier UStR Rz 265 zu beachten, die Jahresmiete ist auf die tageweise oder stundenweise Vermietung herunter zu brechen (zur Berechnung der Jahresmiete siehe NÖ Gemeinde Ausgabe März 2020).

b) Nutzung des Grundstücks auch für nicht umsatzsteuerpflichtige Zwecke

Wird das Grundstück hingegen auch für Umsätze oder Zwecke verwendet, welche den

Vorsteuerabzug ausschließen, so kommt es bei der kurzfristigen Überlassung von darin befindlichen Räumlichkeiten zu keiner Steuerpflicht. Eine allfällige Option in die Steuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UStG kann, bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen vorgenommen werden.

Beispiel:

Die Gemeinde überlässt den Sitzungssaal im Gemeindeamt für einzelne Abende an Privatpersonen, Unternehmer oder Vereine und stellt einen Unkostenbeitrag in Rechnung.

Da das Gemeindeamt nicht ausschließlich für Umsätze verwendet wird, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, kommt die Regelung zur kurzfristigen Vermietung nicht zur Anwendung. Eine allfällige steuerpflichtige Vermietung hat aufgrund der allgemeinen Regelungen zur Vermietung und Verpachtung zu erfolgen. ■■■



MAG. URSULA STINGL-LÖSCH
STEUERBERATERIN BEI DER
NÖ GEMEINDEBERATUNG

■ ENERGIE

WIE NIEDERÖSTERREICH PHOTOVOLTAIK AUSBAUEN WILL

FREIFLÄCHEN-PV-ANLAGEN BRAUCHEN DIE WIDMUNG „GRÜNLAND-PHOTOVOLTAIKANLAGE“ DURCH DIE GEMEINDE

In Niederösterreich sollen zukünftig mehr Photovoltaik-Anlagen gebaut werden.

Neue Anlagen sollen hauptsächlich auf Dächern, Betriebshallen und anderen schon bebauten Flächen, wie etwa Parkplätzen, errichtet werden. Derzeit werden sämtliche Dächer der Landesgebäude geprüft, ob sie für eine PV-Anlage geeignet sind. „Ziel ist es, möglichst viele dieser Dächer mit PV-Anlagen auszustatten“, erläutert LH-Stellvertreter Stephan Pernkopf. Trotzdem werde es natürlich auch Freiflächen-Anlagen im Grünland geben. Dazu wurde jetzt ein Widmungslitfadensystem zum Schutz der wertvollsten Ackerflächen erstellt. Freiflächen-PV-Anlagen brauchen die Widmung „Grünland-Photovoltaikanlage“ durch die Gemeinde. Gemeinsam mit Experten aus Raum-



RIMOW/STOCK.ADOBE.COM

Naturschutzflächen und hochwertige Ackerflächen sollen nicht für den PV-Ausbau in Betracht gezogen werden.

ordnung, Energie und Naturschutz und Landwirtschaft habe man diesen Leitfadensystem erstellt, der darlegt, wie die Gemeinden bei diesen Widmungen vorgehen sollen.

„Dabei haben wir uns auf drei Leitlinien geeinigt. Zum einen muss eine Gemeindestrategie vorhanden sein,

zum anderen muss der Betreiber einen Netzzugang sicherstellen und drittens müssen hochwertige Böden geschützt werden“, ergänzte Pernkopf. Naturschutzflächen und hochwertige Ackerflächen sollen demnach nicht für den PV-Ausbau in Betracht gezogen werden. ■■■