

Vermieten und verpachten (Neuerungen ab 2008)

26. Februar 2008

St. Pölten

Referent:

Dr. Raimund Heiss

Vermieten und verpachten

**Körperschaften öffentlichen Rechts
sind nur im Rahmen ihrer Betriebe
gewerblicher Art (BgA)
unternehmerisch tätig.**

**Als BgA gilt stets die Vermietung und
Verpachtung von Grundstücken durch
Körperschaften öffentlichen Rechts.**

Vermieten und verpachten

Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (1)

- **eigenständige Begriffe des Gemeinschaftsrechts**
- **dem Betreffenden wird auf bestimmte Zeit gegen eine Vergütung das Recht eingeräumt, ein Grundstück so in Besitz zu nehmen, als ob er dessen Eigentümer wäre**

Vermieten und verpachten

Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (2)

- **Betriebskosten**
- **AfA-Komponente in Höhe von mindestens 1,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten**

Vermieten und verpachten

Steuerfolgen bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

- **Vermietung steuerpflichtig (mit Vorsteuer-Abzug)**
 - **Steuersatz 10 % USt**
 - **Steuersatz 20 % USt**
- **Vermietung unecht steuerbefreit (ohne Vorsteuer-Abzug)**

Vermieten und verpachten

Unecht befreite Vermietung (ohne Vorsteuerabzug)

**Sonstige Vermietung und Verpachtung
(insbesondere von Grundstücken zu
Geschäftszwecken).**

**Option zur Steuerpflicht
nach § 6 Abs 2 UStG
(Normalsteuersatz) möglich!**

Vermieten und verpachten

Option zur Umsatzsteuerpflicht (1) (§ 6 Abs 2 UStG)

Folgen:

- **Steuerpflicht zum Normalsteuersatz (20%)**
- **Vorsteuerabzug steht zu**

Vermieten und verpachten

Option zur Umsatzsteuerpflicht (2)

- an keine besondere Erklärung gegenüber dem Finanzamt gebunden
- Optionsfähig ist die einzelne Vermietung
- Option für jeden Voranmeldungszeitraum zulässig
- Ausübung der Option bis zur rechtskräftigen Veranlagung möglich; gilt gleichermaßen für Widerruf

Vermieten und verpachten

Aktuelle Entwicklungen (1)

Wartungserlass 2007

- **Rz 274 UStR gilt nicht für Einrichtungsgegenstände**
- **Neue Rz 275 UStR betrifft die Vermietung der Einrichtung, welche ein ausgegliederter Rechtsträger mit Vorsteuer-Abzug anschafft und an die Gemeinde vermietet**
 - **AfA-Komponente bei betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer**
 - **Kein Abzug der öffentlichen Förderungen**
- **Alternative: Anschaffung durch die Gemeinde als Mieterin**
 - **Vorsteuer-Abzug nach allgemeinen Grundsätzen**

Vermieten und verpachten

Aktuelle Entwicklungen (2) Vergleich Rz 265 (alt) und Rz 265 (neu)

Rz 265 (alt)	Rz 265 (neu)
- Bestandvertrag iSd § 1090 ABGB	- Gemeinschaftsrechtlicher Vermietungsbegriff
- Entgeltlichkeit bei BK-Deckung (anders: UFS 22.5.2003, GZ RV/2766-W/02)	- 1,5 % der vollen AK/HK + BK
- Zeitlich anteilige BK bei nicht ganzjähriger Nutzungsüberlassung	- Zeitlich anteilige AfA bzw. BK bei nicht ganzjähriger Vermietung
- Altsubstanz: keine Regelung erforderlich, da nur BK	- Altsubstanz: keine Regelung

Vermieten und verpachten

Aktuelle Entwicklungen (3) Vergleich Rz 274 und Rz 265 (neu)

Rz 274	Rz 265 (neu)
- Nur für Gebietskörperschaften	- Sämtliche Körperschaften öffentlichen Rechts
- 1,5 % der um die öffentlichen Zuschüsse gekürzten AK/HK	- 1,5 % der vollen AK/HK
- Altsubstanz: 1,5 % des Einheitswertes bzw. der historischen AK/HK (ohne Abzug der Zuschüsse)	- Altsubstanz: keine Regelung

Vermieten und verpachten

Aktuelle Entwicklungen (4)

Vergleich Rz 274 und Rz 265 (neu)

- **Beispiel**

- Errichtung eines Musikproberaumes mit GIK iHv EUR 500.000,00.
Es werden Förderungen iHv EUR 300.000,00 gewährt.

	ausgliederter Rechtsträger	Gemeinde
GIK:	500.000,00	500.000,00
- Zuschüsse:	<u>- 300.000,00</u>	<u>- 0,00</u>
Bemessungsgrundlage:	200.000,00	500.000,00
Davon 1,5 %:	3.000,00	7.500,00
USt-Belastung auf AfA:	600,00	1.500,00
	zzgl BK + darauf entfallende USt	

→ Ausdehnung der Ausgliederung auch auf unternehmerisch genutzte Gebäude

Vermieten und verpachten

Berichtigung des Vorsteuerabzuges (1)

bei einer Änderung des Verwendungszweckes:

- bei Grundstücken (Gebäuden) in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden neun Kalenderjahren für jedes Jahr der Änderung ein Zehntel des vollen Vorsteuerabzuges;

Vermieten und verpachten

Berichtigung des Vorsteuerabzuges (2)

bei einer Änderung des Verwendungszweckes:

- bei Grundstücken (Gebäuden), die nicht ausschließlich unternehmerischen Zwecken dienen und bei denen hinsichtlich des nichtunternehmerisch genutzten Teiles ein Vorsteuerabzug in Anspruch genommen werden konnte, in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden neunzehn Kalenderjahren für jedes Jahr der Änderung ein Zwanzigstel des vollen Vorsteuerabzuges.

Sie erreichen uns unter



**NÖ. Gemeinde Beratungs &
SteuerberatungsgesmbH**

3100 St. Pölten

Rathausplatz 15/6

Tel. 0 27 42 / 321 86, Fax DW 44

office@noegbg.at

www.noegbg.at