

Österreichisches Anwaltsblatt

Gemeinsames Europäisches Kaufrecht

334 Vertragsabschluss nach dem GEKR/CESL

RA Hon.-Prof. Mag. Dr. Peter Csoklich

345 Der Anwendungsbereich des Gemeinsamen Europäischen Kaufrechts

Univ.-Prof. Dr. Christiane Wendehorst

351 Die Regelung des Schadensersatzes im Entwurf zum Gemeinsamen Europäischen Kaufrecht

Mag. Moritz Mitterer

356 Kostenersatzanspruch des Rechtsanwalts in eigener (Straf-)Sache

Ass.-Prof. Dr. Andreas Geroldinger

Wir sprechen für Ihr Recht
DIE ÖSTERREICHISCHEN
RECHTSANWÄLTE



RA Dr. Armenak
H. Utudjian

Umsatzsteuer und Geschäftsraum- miete – quo vadis?

Das 1. Stabilitätsgesetz 2012 hat zahlreiche bereits allgemein bekannte und spürbare steuerliche Belastungen (wie die Immobilienertragsteuer) gebracht. Eher von der Allgemeinheit unbemerkt wurde aber auch die Option zur Regelbesteuerung der Umsatzsteuer bei bestimmten Vermietungen deutlich eingeschränkt. Dies führt zu zahlreichen negativen Konsequenzen.

Gemäß § 6 Abs 2 letzter Unterabs UStG ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung gem 6 Abs 1 Z 16 und 17 nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen selbständigen Teil des Grundstückes nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.

Nach den Umsatzsteuerrichtlinien soll die Option zur Regelbesteuerung nur mehr dann möglich sein, wenn der Mieter zu mindestens 95 % Umsätze tätigt, aufgrund derer ihm ein Vorsteuerabzug zusteht.

Der Anwendungsbereich dieser Regelung, die bereits am 1. 9. 2012 in Kraft getreten ist, ist weit größer als man meinen würde: Betroffen sind zahlreiche Geschäftsraummieter wie Ärzte, Banken und Versicherungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts (also auch die Kammern der Freien Berufe), Vereine oder auch Kleinunternehmer, die großteils unecht steuerbefreite Umsätze erzielen. Aber auch alle anderen Geschäftsraummieter werden Handlungsbedarf haben, sofern und sobald sie in einem bestimmten Zeitraum (aus welchen Gründen immer) unecht umsatzsteuerbefreite Umsätze tätigen. Die Option zur Regelbesteuerung kann auch nur für einzelne Mietzeiträume unzulässig werden.

Das alles klingt nur nicht kompliziert, sondern ist es auch. Zahlreichen Vermietern und Mietern werden die damit verbundenen administrativen Mehraufwände und wohl auch Vermögensnachteile noch nicht einmal bewusst geworden sein.

Der Vermieter verliert, sofern der Mieter die Geschäftsräumlichkeit nicht überwiegend zu vorsteuer-

erabzugsberechtigten Tätigkeiten nutzt, anteilig (für das gesamte Haus) die Berechtigung zum Vorsteuerabzug. Dies betrifft nicht nur die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, sondern auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand (auch wenn diese in der Vergangenheit getätigt worden sind). Er wird daher (zB im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen) Differenzierungen je nach unechter Steuerbefreiung seiner Mieter vorzunehmen haben.

In Wahrheit führt diese steuerliche Neuregelung zu einer versteckten Mietzinserhöhung für zahlreiche betroffene Gruppen von Geschäftsraummietern. Vermieter werden zunehmend nicht mehr bereit sein, Mietverträge mit solcherart Betroffenen einzugehen oder die sich daraus ergebenden Nachteile weiterverrechnen wollen. Wie diese Konsequenz mit Mietzinsregulierungen des österreichischen Rechtes (angemessener Mietzins) harmonisieren soll, bleibt unerfindlich.

Vollends problematisch wird diese neue Rechtslage aber auch durch eine (wohl verfehlt) Rechtsauffassung der Finanzverwaltung. Diese geht nämlich sogar davon aus, dass bei einem Vermieterwechsel (etwa durch Verkauf eines Zinshauses) ein neues Mietverhältnis mit dem im Bestandsobjekt verbleibenden Mieter begründet wird, auch wenn zivilrechtlich dieser Mietvertrag unverändert auf den neuen Eigentümer übergehen sollte.

Damit wäre aber ein Eingriff in bestehende Mietverträge verbunden, dessen verfassungsrechtliche Zulässigkeit sicherlich noch zu prüfen sein wird. Jedenfalls ist der Gesetzgeber gefordert, so rasch als möglich Korrekturen vorzunehmen oder zumindest Klarstellungen zu treffen. Viele der sich immer deutlicher zeigenden Konsequenzen konnten im Rahmen des sehr kurzen Entstehungsprozesses des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 offenbar nicht bedacht werden.

Schließlich bleibt leider festzustellen: Abseits aller fiskalistischer Erwägungen wird mit solchen steuerlichen Maßnahmen keinesfalls eine Stärkung des Wirtschafts- und Investitionsstandortes Österreich oder gar eine Förderung von Neubauten erzielt.