

Umsatzsteuer bei Vermietung von Geschäftsräumen – Vorsicht bei der Vermietung an Ärzte, Versicherungen, Banken, etc.

Grundsätzlich ist die **Vermietung von Räumlichkeiten zu Geschäftszwecken umsatzsteuerfrei**. Dies klingt zwar erfreulich, bedeutet für den Vermieter allerdings, dass er die mit dem Mietobjekt in Zusammenhang stehenden **Vorsteuern nicht abziehen** darf (zB Vorsteuern aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten, aus Sanierungen oder dem laufenden Aufwand). Um den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen zu können, besteht daher die Möglichkeit **zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren**. Der Steuersatz dafür beträgt 20%.

Allerdings gilt dies nicht für alle Mietumsätze: vielmehr ist Vorsicht geboten, wenn die Räumlichkeiten beispielsweise an **Ärzte, Physiotherapeuten, Banken, Versicherungen, Reisebüros, Kleinunternehmer**, etc vermietet werden. An diese Unternehmer muss seit 2012 unter bestimmten Umständen zwingend **umsatzsteuerfrei** vermietet werden. Dies kann zu empfindlichen **Vorsteuerkorrekturen** beim Vermieter führen.

Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist nur mehr möglich, wenn der Mieter das vermietete Geschäftslokal zu mehr als 95% für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwendet. Wichtig für Vermieter, die an (zum Vorsteuerabzug berechnete) Unternehmer umsatzsteuerpflichtig vermieten, ist der **Nachweis** gegenüber dem Finanzamt, dass der Mieter die Räumlichkeiten entsprechend zur Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwendet. Es ist daher anzuraten, eine entsprechende Klausel zur Auskunftspflicht in den Mietvertrag aufzunehmen. Auch sollte darauf hingewiesen werden, dass bei Änderung der umsatzsteuerlichen Verhältnisse des Mieters der Vermieter umgehend zu informieren ist und dieser das Recht hat, den ihm entstehende Nachteil aus der Nicht-Abzugsfähigkeit der Vorsteuer an den Mieter zu verrechnen und die Miete entsprechend anzuheben.

Ob die Regelung anzuwenden ist oder nicht hängt davon ab, ob das Gebäude angeschafft oder errichtet wurde und wann das Mietverhältnis beginnt:

- bei Gebäuden, die **vor dem 1.9.2012 errichtet** wurden (dies kann auch ein umfassender Umbau oder Zubau sein), ist eine steuerpflichtige Vermietung an Ärzte, etc auch bei Neuabschluss von Mietverträgen weiterhin möglich.
- Bei Errichtung **nach dem 1.9.2012** kann an Ärzte, etc nur mehr steuerfrei vermietet werden und ist daher ein Vorsteuerabzug für diesen Gebäudeteil zu prüfen.
- Wurde das Gebäude hingegen **vor dem 1.9. 2012 angeschafft**, sind nur Mietverträge nach dem 1.9.2012 von der Neuregelung betroffen. Alte Mietverträge bleiben unberührt.
- Erfolgt der **Kauf nach dem 1.9.2012**, ist nach Meinung des BMF ebenfalls die Neuregelung zu beachten. Auch ein Wechsel des Vermieters zB durch **Umgründung, Erbschaft oder Schenkung** kann diese Auswirkungen nach sich ziehen.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen in diesem Zusammenhang beratend zur Seite.