

Kleinunternehmerbefreiung für ausländische Vermieter bei Unternehmen im Inland

Die Kleinunternehmerbefreiung ist seit 1.1.2017 für Unternehmer anwendbar, die **im Inland ihr Unternehmen betreiben**. Bis Ende 2016 war die Regelung nur für jene Unternehmer anwendbar, die einen Wohnsitz oder Sitz in Österreich hatten (und deren laufende Umsätze höchstens 30.000 € betragen). Seit 2017 kann daher ein im Ausland ansässiger Unternehmer, der sein Unternehmen im Inland betreibt, von der Kleinunternehmerbefreiung Gebrauch machen.

Im Bereich der Vermietung bedeutet dies, dass ein im Ausland ansässiger Vermieter die Kleinunternehmerregelung nur in Anspruch nehmen kann, wenn die Vermietung der Immobilie vom Inland aus erfolgt. Allerdings ist zu beachten ist, dass die Verwaltung der Immobilie durch eine inländische Verwaltungsfirma nicht dazu führt, dass das Unternehmen im Inland betrieben wird. Im Normalfall bleibt es daher dabei, dass im Ausland ansässige Vermieter einer in Österreich befindlichen Immobilie umsatzsteuerpflichtig vermieten müssen.