

Neu Umsatzsteuerregeln für ausländische Vermieter ohne Betriebsstätte in Österreich. Konsequenzen für inländische Unternehmer-Mieter.

Ausländische Unternehmer, die eine im Inland gelegene Immobilie besitzen und steuerpflichtig vermieten, gelten laut EuGH nur dann als inländische Unternehmer und sind damit in Österreich umsatzsteuerlich veranlagungspflichtig, wenn sie im Inland über eine feste Niederlassung bzw. Betriebsstätte verfügen. Ist dies nicht der Fall, kommt es ab 1.1.2022 zum Übergang der Steuerschuld aus der Vermietung auf den inländischen Unternehmer-Mieter (Reverse Charge). Wir haben die mit dem aktuellen EuGH-Urteil verbundenen Konsequenzen für ausländische Vermieter als auch inländische Unternehmer-Mieter zusammengefasst.

Aufgrund des EuGH-Judikats „Titanium“ vom 3.6.2021 gelten ausländische Unternehmer, die eine im Inland gelegene Immobilie besitzen und steuerpflichtig vermieten, nur dann als inländische Unternehmer, wenn sie im Inland bzw. bei der Immobilie über eigenes Personal für die Leistungserbringung im Zusammenhang mit der Vermietung verfügen, das zu autonomem Handeln befähigt ist. Bei den „üblichen“ Vertretern eines ausländischen Vermieters, insbesondere Hausverwaltungen, handelt es sich lt. EuGH zum einen nicht um eigenes Personal des ausländischen Vermieters, zum anderen sind diese Vertreter in der Regel auch nicht zu autonomem Handeln befugt.

Verfügt der ausländische Vermieter also über keine inländische Betriebsstätte nach obiger Definition, kommt es bei der Vermietung an einen anderen Unternehmer ab 1.1.2022 zum Übergang der Steuerschuld aus der Vermietung auf den inländischen Unternehmer-Mieter (Reverse Charge).

Je nachdem, ob nach den Kriterien des EuGH eine vermietete Liegenschaft eines ausländischen Unternehmers eine umsatzsteuerliche Betriebsstätte im Inland begründet oder nicht, kommt es ab 1.1.2022 zu folgenden Konsequenzen:

Keine Betriebsstätte und Vermietung von Geschäftsräumen an einen Unternehmer:

Bei Option zur Umsatzsteuer geht die Umsatzsteuerpflicht aufgrund des Reverse Charge Systems auf den Mieter (Unternehmer) über. Der Mieter muss somit die Umsatzsteuer des ausländischen Vermieters abführen. Die Vorsteuer kann der ausländische Unternehmer im Erstattungsverfahren beantragen. Die Mietvorschreibungen des ausländischen Unternehmers (ohne Betriebsstätte) an seine Mieter-Unternehmer sind ab Jänner 2022 an die Neuregelung anzupassen (Reverse Charge System, kein Ausweis der Umsatzsteuer). Die Option zur Umsatzsteuerpflicht kann durch entsprechende Hinweise in der Rechnung ausgeübt werden.

Betriebsstätte und Vermietung von Geschäftsräumen an einen Unternehmer:

Der ausländische Unternehmer hat die in der Rechnung ausgewiesene Umsatzsteuer und die Vorsteuer im Veranlagungsweg abzuführen bzw. zu beantragen. Es sind daher Umsatzsteuervoranmeldungen und USt-Jahreserklärungen in Österreich einzureichen.

Vermietung von Wohnungen an Private, unabhängig davon, ob eine Betriebsstätte vorliegt:

Die Vermietung von Wohnungen ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig, ein Übergang der Steuerschuld kommt hier nicht zur Anwendung. Der ausländische Unternehmer hat die Umsatzsteuer und die Vorsteuer im Veranlagungsweg abzuführen bzw. zu beantragen. Es sind Umsatzsteuervoranmeldungen und USt-Jahreserklärungen in Österreich einzureichen.