



Kurzfristige Vermietung

Einleitung: Kurzfristige Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten –umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten

Stichwörter: Vermietung, Steuerberater, Vorsteuer, Umsatzsteuer, Vereine

Text: Grundsätzlich ist die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsräumlichkeiten umsatzsteuerbefreit. Auf diese Befreiung kann der Vermieter nur dann verzichten, wenn sein Mieter die Geschäftsräumlichkeiten zumindest zu 95% für Umsätze verwendet, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Nur bei USt-pflichtiger Vermietung steht dem Vermieter allerdings der Vorsteuerabzug zu. Dies führte in der Vergangenheit besonders bei der tageweisen Vermietung von Räumlichkeiten an umsatzsteuerbefreite Mieter (z.B. Vereine, Private, etc.) zu Problemen. Seit 1.1.2017 ist nun die kurzfristige Vermietung unter bestimmten Voraussetzungen immer umsatzsteuerpflichtig, was für den Vermieter in der Regel eine Vereinfachung darstellt, weil dadurch eine etwaige Pflicht zur Vorsteuerberichtigung entfällt.

Nach dieser neuen Gesetzeslage unterliegt die kurzfristige Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten während eines ununterbrochenen Zeitraumes von nicht mehr als 14 Tagen zwingend dem USt-Normalsteuersatz, wenn der vermietende Unternehmer die Geschäftsräumlichkeiten sonst nur für folgende Umsätze verwendet:

- Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen:
 - steuerpflichtige Umsätze,
 - echt steuerfreie Umsätze, oder
 - Umsätze, die gemäß § 15 bei der Berechnung des Vorsteuerabzugs grundsätzlich außer Ansatz bleiben (z.B. Zinsen, Lieferung von Zahlungsmitteln)
- Umsätze aus kurzfristigen Vermietungen;
- Verwendung zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses.

Erleichterung durch Entfall der Vorsteuerberichtigung

Da die kurzfristige Vermietung unter den oben angeführten Voraussetzungen per se steuerpflichtig ist, ist ein Verzicht auf die Steuerbefreiung und damit die Option zur USt- Pflicht nicht mehr notwendig. Weiters ist eine mühevollen Berichtigung von Vorsteuern nicht mehr erforderlich. Die Vorschrift erlaubt es somit, in Fällen der kurzfristigen Vermietung auf eine Prüfung der Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters zu verzichten.

Beispiel: Ein Hotelier vermietet neben den zur Gänze umsatzsteuerpflichtigen Hotelzimmern einen Seminarraum tageweise auch an Unternehmer, die nicht zu mindestens 95% zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Bislang konnte er für diese kurzfristigen Mietumsätze nicht zur Steuerpflicht optieren und musste die Vorsteuern für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Seminarraum berichtigen

bzw. konnte diese von vornherein nicht geltend machen. Da das Hotel aber neben der kurzfristigen Vermietung nur für steuerpflichtige Zwecke (Hotelzimmer) genutzt wird, ist aufgrund der Neuregelung seit 1.1.2017 auch die kurzfristige Vermietung des Seminarraums – unabhängig davon, wer ihn mietet – umsatzsteuerpflichtig, eine Vorsteuerberichtigung kann unterbleiben.

Vorsicht bei anderen USt-befreiten Umsätzen!

Werden die Geschäftsräumlichkeiten hingegen auch für Umsätze, welche den Vorsteuerabzug ausschließen, verwendet, so ist auch die kurzfristige Vermietung von Geschäftsräumen nicht mehr zwingend umsatzsteuerpflichtig, sondern grundsätzlich umsatzsteuerbefreit, wobei auf diese Umsatzsteuerbefreiung wiederum nur unter den allgemeinen Voraussetzungen (der Mieter verwendet die Geschäftsräume zumindest zu 95% für Umsätze, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen) verzichtet werden kann.

Beispiel: Ein Hotelier vermietet Seminarräume tageweise auch an nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Gäste. Ab Mai 2017 vermietet er einen Seminarraum für 2 Monate an einen Verein (mangels Verzichtsmöglichkeit und da länger als 14 Tage zwingend steuerfrei). Da der Hotelier das Hotel somit auch für längerfristige Umsätze, die den Vorsteuerabzug ausschließen, verwendet, kommt im gesamten Veranlagungszeitraum die zwingende Steuerpflicht für die kurzfristigen Seminarraum-Vermietungen nicht zur Anwendung.

Gestaltungsspielräume zum Erhalt des Vorsteuerabzuges

Zum Erhalt der Umsatzsteuerpflicht bzw. des Vorsteuerabzugs kurzfristiger Vermietungen können unter Umständen gewisse Gestaltungsspielräume genutzt werden, einerseits dadurch, dass Räumlichkeiten in aus steuerlicher Sicht eigenständige Grundstücke aufgeteilt werden (z.B. durch Parifizierung) oder andererseits durch rechtsformgestaltende Umstrukturierungen, wodurch verschiedene Vermieter am Markt auftreten.