

ÖVI – die Stimme der Immobilienwirtschaft

Stellungnahme des österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder zum Entwurf des Stabilitätsgesetzes 2012

Allgemeines

Der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder erlaubt sich, zum Entwurf des Stabilitätsgesetzes 2012 Stellung zu nehmen. Ganz bewusst beschränken wir uns auf jene **Folgen**, die in der Kürze der Entstehung dieses Gesetzes wohl **unbeabsichtigt** mit einzelnen der geplanten Gesetzesformulierungen verbunden wären und die für die Immobilienwirtschaft gravierende Auswirkungen hätten. Auf prinzipielle Vorbehalte und Erwägungen wird in dieser Phase der Diskussion von unserer Seite nicht (mehr) eingegangen.

1. Zu den Änderungen des Umsatzsteuergesetzes 1994

§ 6 Abs 2

In § 6 Abs 2 soll ein Unterabsatz angefügt werden, wonach *„der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 16 und Z 17 nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen“*.

Als Ziel dieser Regelung wird in den Erl. Bem. angeführt, dass eine größere Steuergerechtigkeit und Gleichstellung aller Unternehmer, die keine Vorsteuerabzugsfähigkeit haben, erreicht werden soll. Da facto soll bei Banken, Versicherungen und – neuerdings - auch Körperschaften öffentlichen Rechts die Gestaltungsfähigkeit eingeschränkt werden. Die derzeit geplante Regelung **trifft** aber nicht nur diese angeführten Unternehmen und Körperschaften, sondern auch **jeden vorsteuerabzugsberechtigten Vermieter**. Der Vermieter als Unternehmer im Sinn der UStG verliert die Vorsteuerabzugsfähigkeit bei allen vermieteten Geschäftsobjekten, die *„nicht **ausschließlich** für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen“*.

Das ist bereits dann der Fall, wenn ein Mieter auch nur anteilig nicht vorsteuerabzugsberechtigten Umsätze macht. Am Beispiel eines Geschäftsraummieters, der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses 80% seiner Einkünfte aus Unternehmensberatung und 20 % aus der (unecht steuerbefreiten) Tätigkeit als Versicherungsmakler lukriert, ist schon klar zu erkennen, dass hier der Vermieter in unangemessener Weise mit der Verlust des Vorsteuerabzugs konfrontiert wird

Seite 2

Eine **zivilrechtliche Lösung** dieser Problematik **ist aus mehreren Gründen nicht praktikabel**:

- Die Vereinbarung mit dem Mieter, dass nicht abzugsfähige Vorsteuern aus den Betriebskosten und aus Erhaltungsarbeiten jedenfalls dem Vermieter zu ersetzen wären, ist im Regelfall mit einem nicht vertretbaren massiv erhöhten Verwaltungsaufwand verbunden.
- Eine pauschale Berücksichtigung durch einen von vorne herein anteilig erhöhten Mietzins ist im Hinblick auf die extrem unterschiedlich hohen Vorsteuerbeträge (zB bei Investitionen) nicht möglich und im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zumeist aus den mietzinsrechtlichen Beschränkungen heraus auch nicht so einfach zu rechtfertigen.

Die Vermietung zu Geschäftszwecken wird damit in Teilbereichen unattraktiv gemacht. Wird beispielsweise ab dem 1.4.2012 eine Objekt an einen nicht vorsteuerabzugsberechtigten Arzt neu vermietet, kann der Vermieter den Vorsteuerabzug für Investitionen, die er in das Objekt tätigt oder in den letzten 20 Jahren getätigt hat, nicht mehr geltend machen. Jeder Vermieter wird es sich zweimal überlegen, ob er einen Mietvertrag mit einem Arzt, Versicherungsmakler oder auch einem Kleinunternehmer im Sinn des UStG. abschließt.

Außerdem ist der Vermieter noch mit einer unzumutbaren **Beweislast** konfrontiert: Er müsste nachweisen, dass der Mieter keine unecht steuerbefreiten Umsätze aus Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem angemieteten Objekt macht. Darüber hinaus ist es für den Vermieter de facto unmöglich, für die Dauer des Mietverhältnisses allfällige Änderungen zu verfolgen, um seiner Beweispflicht nachzukommen.

Der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder spricht sich daher vehement gegen die Änderung des § 6 Abs 2 UStG in der vorgeschlagenen Form aus, um einen wohl nicht beabsichtigten „Kollateralschaden“ für vorsteuerabzugsberechtigte Vermieter hintanzuhalten. Zudem ist zu hinterfragen, ob die vorgeschlagene Lösung EU-rechtskonform ist.

§ 28 Abs 38 Z 2

Aus der geplanten **Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes** von 10 auf 20 Jahre bei der **Vermietung zu Wohnzwecken ergibt sich allenfalls eine rechtliche Unmöglichkeit im Hinblick auf die verfügbaren Unterlagen**. Beispielsweise müssten im Jahre 2015 (nach auch nur einer Neuvermietung nach dem 1.5.2012) Vorsteuern aus einer im Jahr 1998 erfolgten Großreparatur korrigiert werden, deren Unterlagen gar nicht mehr verfügbar sind, weil die steuerliche Aufbewahrungspflicht aufgrund der bisherigen Rechtslage bereits abgelaufen ist.

Der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder regt daher an, bei der Neuregelung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes ausschließlich auf die Anschaffung von Anlagevermögen nach dem 31.3.2012 abzustellen.

Seite 3

2. Zu den Änderungen des Einkommensteuergesetzes

Bezüglich der gesetzestechnischen Ausformulierung (Verweise und Rückverweise) der §§ 30ff NEU möchten wir uns der kritischen Stellungnahme der Kammer der Wirtschaftstreuhänder anschließen und dürfen auf diese vollinhaltlich verweisen.

Zu § 30 Abs 3 EStG:

Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage könnten in Zukunft bei **Berechnung des Spekulationsgewinnes** nur noch **Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen** gewinnmindernd angesetzt werden, nicht aber allfällige Finanzierungskosten oder **Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung** (Notar, RA), ebenso wenig **Maklerhonorare** oder Kosten für **Gutachten** von Immobiliensachverständigen. Diese Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage ist in keiner Weise gerechtfertigt.

Der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder fordert, die bisherige gesetzliche Regelung bei der Ermittlung des Spekulationsgewinnes beizubehalten.

Mag. Udo Weinberger e.h.

Präsident

MMag. Anton Holzapfel e.h.

Geschäftsführer

Wien, 27.02.2012