

## ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

**der Abgeordneten Mag. Gerald Loacker, Kolleginnen und Kollegen**

**betreffend Unechte USt-Befreiung Geschäftsraummiete**

**eingebraucht im Zuge der Debatte in der 53. Sitzung des Nationalrats über den Dringlichen Antrag der Abg. Dr. Pamela Rendi-Wagner, Kolleginnen und Kollegen**

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist unecht umsatzsteuerbefreit. Der Vermieter kann über den Gesamtbetrag der eingehobenen Miete verfügen und muss nicht einen Teil an den Fiskus abliefern. Allerdings verliert der Vermieter dadurch seinen Vorsteuerabzug. Dieser Nachteil kann vermieden werden, wenn der Vermieter eine Option zur Steuerpflicht ausübt und in der Rechnung an den Mieter 20% Umsatzsteuer ausweist. Im Gegensatz zur Vermietung für Wohnzwecke unterliegt eine der Umsatzsteuer unterworfenen Geschäftsraumvermietung nämlich dem Normalsteuersatz von 20%. Diese Option zur Steuerpflicht (ebenso die Rückkehr zur "unechten" Steuerbefreiung) kann der Vermieter für jedes Bestandobjekt getrennt und in jedem Voranmeldungszeitraum vornehmen. Die Geschäftsraumvermietung muss nicht durchgehend das gesamte Jahr steuerfrei oder steuerpflichtig behandelt werden.

Per 1. 9. 2012 wurde allerdings die verpflichtende unechte Steuerbefreiung für Geschäftsraumvermietung an Mieter, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, eingeführt:

"Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen." (§ 6 Abs 2 vorletzter Satz UStG idF BGBl. I Nr. 22/2012)

Bei einer Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter kann der Vermieter also nicht mehr in die umsatzsteuerpflichtige Vermietung optieren. Dadurch verliert er sein aliquot auf diese Geschäftsraumvermietung entfallendes Vorsteuerabzugsrecht. Früher geltend gemachte Vorsteuern müssen eventuell anteilig zurückgezahlt werden.

Im Regelfall werden folgende Mieter nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sein:

- Ärzte
- Versicherungsunternehmen
- Banken
- Körperschaften öffentlichen Rechts (z.B. Gemeinden)
- gemeinnützige Vereine und NGOs
- Kleinunternehmer (Unternehmer mit Umsätzen bis max. € 30.000 pro Jahr, die nicht zur Regelbesteuerung optierten)

Fällt der Mieter in eine dieser Kategorien, hat der Vermieter keine andere Wahl, als das Mietobjekt ohne USt zu vermieten. Das bedingt auch den Wegfall des Vorsteu-

erabzuges. Für den Vermieter bedeutet das direkte Mehrkosten in der Errichtung und Instandhaltung des Objekts. Indirekt wird der Vermieter diese Kosten über die (demensprechend erhöhte) Miete an den Mieter weitergeben. Die Regelung, wonach der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur in Sonderfällen zulässig ist, stellt ein gutes Beispiel an Überbürokratisierung ohne Nutzen dar. Denn der Mieter zieht aus der Regelung keinen Nutzen (der Wegfall der 20 Prozent USt wird durch die Weitergabe der entgangenen Vorsteuer durch den Vermieter aufgehoben) und der Vermieter hat allerhöchstens einen verwaltungstechnischen Mehraufwand. Im Sinne einer zweckmäßigen und effizienten Regulierung ist diese Regelung jedenfalls als unbrauchbar anzusehen.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

## ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

"Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Finanzen, wird aufgefordert, dem Nationalrat schnellstmöglich eine Regierungsvorlage vorzulegen, welche die bürokratische und nicht zweckmäßige unechte Umsatzsteuerbefreiung für Geschäftsraumvermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter zurücknimmt."

  
(GRISS)  
(WAKNER)  
N. Sch...  
(SCHNEIDER)  
AMM...

