



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, April 2017

KLEINUNTERNEHMER UND VERMIETUNG[©]

In unserer **Unternehmer-Info vom Jänner 2017** haben wir ausführlich über die neue Bemessungsgrundlage für die Kleinunternehmerregelung in Hinblick auf die Umsatzgrenze informiert (siehe auch auf unserer Homepage unter „Service“).

Da **ab dem 1.1.2017** eine Fülle von unecht steuerbefreiten Umsätzen nunmehr nicht in die Umsatzgrenze für die Kleinunternehmerregelung miteinbezogen werden müssen, ist der **Anwendungsbereich** ein wesentlich **größerer** geworden.

Beispiel:

Vermietung einer Eigentumswohnung durch einen Arzt, der aus seiner freiberuflichen Tätigkeit über mehr als € 30.000,-- Einnahmen verzeichnet. Die zu Wohnzwecken vermietete Eigentumswohnung führt zu einer Umsatzsteuerpflicht von 10%, die er bis 2016 an das Finanzamt abzuführen hatte. Ab 2017 sind die unecht steuerbefreiten Arzthonorare nicht mehr in die Kleinunternehmergrenze einzubeziehen. Es bestünde demnach die Möglichkeit, die Mieterlöse ohne Umsatzsteuer vorzuschreiben, so keine Rechnung mit Umsatzsteuer ausgestellt wird. Dies würde jedoch dazu führen, dass allenfalls Vorsteuerberichtigungen für Investitionen, Anschaffung, etc anfallen va aber auch eine Vorsteuerkürzung von den laufenden Aufwendungen jedenfalls gegeben wäre.

Sollte der Arzt von der Kleinunternehmerregelung, in die er automatisch hineinfällt, nicht Gebrauch machen wollen, müsste ein Regelbesteuerungsantrag gem § 6 Abs 3 UStG an das Finanzamt eingereicht werden, spätestens bis zur Rechtskraft des Bescheides. Die Erklärung bindet den Unternehmer jedoch mindestens für 5 Jahre.

Welche Umsätze zählen ab 1.1.2017 nicht mehr zu der € 30.000,-- - Netto-Umsatzgrenze?

- Umsätze der Blinden,
- von Privatschulen,
- von Privatlehrern,
- von Bausparkassen- und Versicherungsvertretern gemeinnützigen Sportvereinen, von Pflege- und Tageseltern,
- der Krankenanstalten,
- aus der Tätigkeit im Rahmen von Heilbehandlungen (zB als Arzt, Zahnarzt, Psychotherapeut, Hebamme, Heilmasseur)
- von Zahntechnikern
- Gewährung und Vermittlung von Krediten,
- Grundstückslieferungen (soweit nicht zur USt optiert wird),
- Geschäftsraumvermietung, wenn mit 0%, ohne Option auf den Normalsteuersatz, vermietet wird.

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 --0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien