

## ÜBERGANG DER STEUERSCHULD – INLÄNDISCHE GRUNDSTÜCKE / GESETZESÄNDERUNG<sup>©</sup>

In unserer Info vom 21.7.2022 haben wir über die Problematik des Übergangs der Steuerschuld von **ausländischen Vermietern** eines **inländischen Grundstückes** an **inländische Unternehmer** berichtet.

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber im Rahmen des AbgÄG 2022 auf die schwierige Umsetzbarkeit dieser Bestimmung reagiert. In § 19 Abs 1 UStG und § 28 Abs 58 Z 2 UStG ist **nunmehr kein Übergang der Steuerschuld** und keine Haftung des Leistungsempfängers (Mieter ist Unternehmer oder juristische Person des öffentlichen Rechts) vorgesehen.

Damit soll die bisherige Verwaltungspraxis, dass der ausländische Vermieter der Umsatzsteuer in Österreich unter Abzug von Vorsteuern abführt, aufrecht bleiben. Der Vermieter, wird demnach in Österreich steuerrechtlich veranlagt, obwohl er sein Unternehmen nicht im Inland betreibt.

### ↩ Übersicht nachstehend

## KLEINUNTERNEHMER<sup>8)</sup> UND VERMIETUNG

- **Vorsteuerabzug** keiner <sup>1)</sup>
- **Umsatzgrenze** € 35.000,-- Netto pa <sup>2)3)7)</sup>
- **Regelbesteuerung** Antragsmöglichkeit beim FA<sup>4)</sup>
- **Umsatzsteuer-Voranmeldungen/  
U-Erklärungen<sup>14)</sup>** idR keine Verpflichtung zur Einreichung<sup>10)</sup>, aber interne UVA-Aufzeichnung erforderlich
- **Vorsteuerberichtigungsverpflichtung** keine, nur wenn Antrag auf Regelbesteuerung<sup>5)</sup>
- **Liebhaberei/Voluptuar** Bruttoerlös und Aufwand incl USt für Prognoserechnung<sup>6)</sup>
- **Ansässigkeit des Unternehmens<sup>9)</sup>** Maßgeblich: Ort der wirtschaftlichen Tätigkeit, oder feste Niederlassung, von dem aus Umsätze bewirkt werden<sup>11)</sup>
- **UID-Nummer** idR<sup>13)</sup> nicht erforderlich

<sup>1)</sup> **Unechte Steuerbefreiung** gem § 6 Abs 1 Z 27 UStG

<sup>2)</sup> **In Umsatzgrenze nicht einzurechnen:** Umsätze der Blinden, von Privatschulen, von Privatlehrern, von Bausparkassen- und Versicherungsvertretern, gemeinnützigen Sportvereinen, von Pflege- und Tageseltern, 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 (mit 0%, ohne Option auf den Normalsteuersatz gem § 1 Abs 1-2 UStG)

<sup>3)</sup> **In Umsatzgrenze einzurechnen:** Echt steuerfreie Umsätze bei Vermietung an internationale Organisationen gem § 6 Abs 1 Z 6 d UStG (VwGH v 12.6.2019, Ro 2018/13/007), Umsätze aus Gewerbebetrieb, Land- und Forstwirtschaft (1,5 facher Einheitswert)

<sup>4)</sup> Bis zur Rechtskraft des Bescheides möglich (§ 6 Abs 3 UStG), **Bindung 5 Jahre**

<sup>5)</sup> Wenn Antrag auf Regelbesteuerung gestellt und Vorsteuerabzug für Großreparatur und Anlagevermögen, Aufgabe der unternehmerischen Nutzung, Vermietung nicht zu Wohnzwecken ohne Optionsmöglichkeit gem § 6 Abs 2 UStG, etc (Rz 2081a UStG), ausgenommen unter € 60,-- pa

<sup>6)</sup> Vorläufige Bescheiderlassung idR weniger wahrscheinlich!

<sup>7)</sup> - Gilt auch bei Differenzbesteuerung (EuGH v 29.7.2018, B, C-388/18 in BFG 10.1.2020, RV/5101527/2017)

- Für die **Est-Pauschalierung ist** die USt herauszurechnen (bei 20% max Betriebseinnahmen iHv € 42.000,--)

- Toleranzgrenze – Überschreitung zulässig einmal innerhalb von 5 Jahren und nicht mehr als 15% (auch für Est-Pauschale)

<sup>8)</sup> Unternehmer, der sein Unternehmen im Inland betreibt (§ 2 Abs 1 UStG), ab 1.1.2021 harmonisiert mit der Kleinunternehmerpauschalierung im **Einkommensteuerrecht** (§ 17 Abs 3a Z 2 bis 4 EStG), ist aber für die **Einkunftsart V + V nicht** anzuwenden!

<sup>9)</sup> ISd MwSt-SystRL (Art 283 Abs 1 lit c): **Nicht bei im Ausland ansässigen Unternehmer** (Rz 994 iVm Rz 639b UStR bzw EuGH 26.10.2010, RsC-97/09, Schmelz)

<sup>10)</sup> Administrative Erleichterung, keine Vorsteuerberichtigungsverpflichtung (sh u), geringere Gefahr der Voluptuar-Einstufung, aber höhere Anschaffungskosten (ca zwischen 8-15%), da zB Vorsteuerverlust des Bauträgers, etc

<sup>11)</sup> Die **Vermietung** einer Wohnung führt nicht zu einer Ansässigkeit, wenn im Inland weder Sitz noch Niederlassung: VwGH 7.5.2021, Ra 2020/15/0115 (Leitung des gesamten Unternehmens im Inland maßgeblich) und EuGH 3.6.2021, Titanium, C-931/19: Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit = wo Unternehmen betrieben wird ("zentrale Verwaltung"); Gemäß § 19 Abs 1 UStG und § 28 Abs 58 Z 2 UStG ist jedoch kein Übergang der Steuerschuld und keine Haftung des Leistungsempfängers vorgesehen. Der ausländische Vermieter hat seine Umsatzsteuern und Vorsteuern im Veranlagungsverfahren in Österreich zu berücksichtigen.

<sup>12)</sup> Vor allem bei USt-Abfuhrverpflichtung bei Wareneinkäufen aus der EU (innergemeinschaftlicher Erwerb), oder bei Bezug von Dienstleistungen von ausländischen Unternehmern

<sup>13)</sup> Auf Antrag (**Formular U 15**):

- Erforderlich bei Überschreiten der Erwerbsschwelle/Leistungsschwelle, oder bei Verzicht auf diese, oder

- Bei Empfang oder Erbringung von grenzüberschreitenden Leistungen, sodass Übergang der **Steuerschuld auf den Empfänger (sh Fußnote 12)**

<sup>14)</sup> Nur dann verpflichtend, wenn **ig Erwerb** (sh Fußnote 12) oder **Dienstleistungsbezüge** von ausländischen Unternehmern