



Grundstücksvermietung und Betriebsstätte[©]

Vermietet ein **Unternehmer**, der **im Inland weder** sein Unternehmen **betreibt noch** eine an der Leistungserbringung beteiligte **Betriebsstätte** hat, Grundstücke im Inland, geht die Umsatzsteuerschuld gem. § 19 UStG seit 1.1.2022 nicht auf den unternehmerischen Leistungsempfänger über (kein Reverse Charge). Der ausländische Vermieter muss diese Umsätze im Veranlagungsverfahren erklären. Der Leistungsempfänger ist auch nicht gem. § 27 Abs. 4 UStG zur Einbehaltung und Abfuhr der Umsatzsteuer verpflichtet.

Der Begriff „An der Leistungserbringung beteiligte Betriebsstätte“ wurde in den USt-Richtlinien in der Rz 2601 erläutert: Eine an der Leistungserbringung **nicht beteiligte Betriebsstätte** liegt vor, wenn die technische oder personelle Ausstattung der Betriebsstätte in keiner Weise für die Ausführung der steuerpflichtigen Leistung genutzt wird. Eine **Beteiligung** liegt jedoch vor, wenn die Betriebsstätte selbst die Leistung erbringt oder durch Personal und Sachgüter zur Auftragsabwicklung beiträgt, z.B. auch durch Bereitstellung eines Kundendienstes.

Wird die Ausstattung der Betriebsstätte **nur für verwaltungstechnische und unterstützende Aufgaben** wie Buchhaltung, Rechnungsstellung und Schuldeneintreibung genutzt, gilt die Betriebsstätte nicht als an der Leistungserbringung beteiligt.

Enthält die Rechnung jedoch die **UID der inländischen Betriebsstätte**, gilt die widerlegbare Vermutung einer Beteiligung an der Leistungserbringung.

Gem. UStR, Rz 2601b liegt bei der Grundstücksvermietung im Inland nur dann eine Betriebsstätte vor, wenn im Inland bzw bei der Immobilie **eigenes Personal** für die Vermietung zur Verfügung steht, das zu **autonem Handeln** befähigt ist.