



Umsatzsteuer bei Wohnungsvermietung[©]

Die Kreativität des Gesetzgebers hat abermals eine Überarbeitung der Übersicht aus dem Jahre 2017 erfordert, welche dieser Info beiliegt.

Der erhöhte Umsatzsteuersatz von **13% bei Beherbergung** brachte eine Fülle von neuen Abgrenzungsproblemen und wurde erfreulicherweise gestrichen (sh Fußnote 10)

Für die Verwaltung von Immobilien ganz bedeutsam ist aber die Aufrechterhaltung der **Rz 1186 UStR**, in Bezug auf den **10% Steuersatz**, die immer wieder zu Diskussionen mit Finanzämtern Anlass gibt. Nachstehende Richtlinie im Wortlaut:

„Wird ein grundsätzlich als Wohnung dienender Mietgegenstand teilweise auch für andere Zwecke verwendet (zB Teile der Wohnung dienen als Arbeitszimmer, Kanzleiräume, Ordination, Verkaufslokal usw) und wird ein einheitliches Mietentgelt verrechnet, kann insgesamt von einer Vermietung für Wohnzwecke ausgegangen und der ermäßigte Steuersatz angewendet werden. Diese Vorgangsweise ist nicht möglich, wenn der Mietgegenstand „Wohnung“ zur Gänze anderen als Wohnzwecken dient (zB ausschließliche Nutzung als Kanzlei, Ordination, Geschäftsräume, usw)“.

TIPP: Maßgeblich ist, dass der Mietvertrag auf **Wohnungsnutzung** lautet! Wenn im Vertrag Teile der Wohnung für andere Zwecke zu nutzen vereinbart wird, ist von Anbeginn eine Aufteilung in 10% und 20% Umsatzsteuer je nach Nutzungsart vorzunehmen!

➔ Übersicht nachstehend



UMSATZSTEUER BEI WOHNUNGSVERMIETUNG

Bemessungsgrundlage	USt	Anmerkung
• Vermietung zu Wohnzwecken inclusive Studentenheime ⁹⁾	10% ¹⁾⁸⁾	Wenn grundsätzlich Wohnzwecken dienend, auch wenn teilweise für andere Zwecke verwendet ¹¹⁾
• Beherbergung ¹²⁾ und Camping	10% ¹⁰⁾	Inclusive ortsübliches Frühstück bzw Camping-Nebenleistungen, wenn einheitliches Entgelt
• unselbständige Nebenleistungen zur Wohnraumvermietung	10% ²⁾	Auch dazugehörige Nebenräume (zB Keller, Dachboden, Waschküche, Balkon, etc) ausgenommen Möbel und Lieferung von Wärme, sh u
• Vermietung von beweglichen Einrichtungsgegenständen im Rahmen Wohnungsvermietung	20% ³⁾	Wenn mit dem Grundstück nicht fest verbunden (ohne Wertminderung von Gebäude trennbar), ausgenommen, wenn von untergeordneter Bedeutung
• Vermietung von Fahrzeugabstellplätzen	20% ⁴⁾	= Keine unselbständige Nebenleistung zur Wohnungsvermietung.
• Lieferung von Wärme (auch als Nebenleistung)	20% ⁵⁾	Jede Form von Energie, für Zwecke der Regulierung der Raumtemperatur abgegeben
• Finanzierungsbeiträge	10% ⁶⁾	Im Ausmaß der jährlichen Verwohung, iH einer 1%igen Abschreibung
• Vermietung an Diplomaten, Botschaften, Konsulate, Internationale Organisationen	0% ⁷⁾	Echt steuerbefreite Leistung

- 1) Rz 1184ff UStR: letzter Verwendungszweck ist maßgeblich, zB auch bei Untervermietung
- 2) Rz 1189 UStR: ZB Aufzugsbenützung, Reparaturen, Verbesserungen, Waschküchenbenützung, Endreinigung bei Ferienwohnungen und Appartements, Wasserversorgung, Flur- und Treppenreinigung, Treppenbeleuchtung, etc
- 3) Rz 1190 UStR: Nach der Verwaltungspraxis ist zB bei einfach eingerichteten Untermietzimmern oder Studentenwohnungen von einer einheitlichen Betrachtung auszugehen, während bei gut eingerichteten Eigentumswohnungen der auf die Einrichtung entfallende Mieterlöse mit 20% zu versteuern ist; dieser Mietanteil ist idR zu schätzen
- 4) Rz 1191 UStR: Wird ein einheitliches Entgelt verlangt, ist der auf die Garage (den Abstellplatz) entfallende Entgeltsanteil zu ermitteln; zum Entgeltsanteil gehören neben den Errichtungskosten jedenfalls die anteiligen Betriebskosten einschließlich Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, die anteiligen Verwaltungskosten und ein allfälliger Gewinnzuschlag
- 5) Rz 1192ff UStR: Wie diese Wärme gewonnen wird, ist belanglos (zB hauseigene Zentralheizungsanlage oder Fernheizwerk); Keine Lieferung von Wärme liegt bei der Lieferung von Warmwasser für Gebrauchszwecke (zB für Reinigungs- oder Badezwecke) vor, Der auf die Lieferung von Wärme entfallende Entgeltsanteil ist aus dem einheitlichen Entgelt zu ermitteln. Dazu zählen die Kosten für Strom, Gas, Öl oder für einen anderen Energieträger, Wartung und technische Betreuung der Heizungsanlage. Nicht zum Entgelt für die Wärmelieferung zählen die Abschreibung (AfA) der Heizanlage, die Finanzierungskosten für die Anschaffung der Heizanlage, aber auch nicht der Aufwand für die Erhaltung oder Verbesserung einer Heizanlage (inkl Heizungsumstellung, sofern Erhaltungskosten iSd § 3 MRG) (VwGH v 29.1.2014, 2009/13/0220)
- 6) Rz 2607 UStR
- 7) Rz 747a UStR: Steuerfrei, ohne dass Vorsteuerabzug verloren geht; Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung ist, dass der Mieter dem Vermieter oder Verwalter eine entsprechende Bescheinigung (U 46) aushändigt. Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht auf mitvermietete (bewegliche) Einrichtungsgegenstände. In diesem Fall ist der Möbelanteil aus der Miete herauszurechnen (schätzungsweise) und mit dem Normalsteuersatz zu versteuern (siehe Rz 1190 UStR). Die Befreiung beinhaltet auch die Lieferung von Wärme, ebenso die Mitvermietung von Garagenplätzen
- 8) Rz 890 UStR: Mietrechtsverzicht durch den Mieter gegen eine Abstandszahlung des Vermieters ist der Vermietung eines Grundstückes gleichzusetzen (EuGH 15.12.1993, Rs C-63/92, „Lubbock Fine“)
- 9) Rz 1218 UStR
- 10) 13% vom 1.5.2016 bis 31.10.2018 (Rz 1368 bis 1380 UStR)
5% vom 1.7.2020 bis 31.12.2021
- 11) 1186 UStR
- 12) 20% für Nebenleistungen, zB Wellness, Seminar in Form von Packages mit oder ohne Übernachtung