

Entscheidung des VwGH

Der Entscheidung des VwGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine GmbH mit Geschäftsgegenstand Vermietung und Verpachtung von Grundstücken kaufte ein mit einem Bürogebäude bebautes Grundstück. Die im Kaufpreis enthaltene Umsatzsteuer machte die GmbH zur Gänze als Vorsteuer geltend. Das Finanzamt versagte die Berücksichtigung der Vorsteuern bei jenen Flächen, die an überwiegend unecht umsatzsteuerbefreite Unternehmer vermietet waren, da nach Ansicht der Finanzverwaltung ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite ein **neues Mietverhältnis begründet**.

In der gegen den Umsatzsteuerbescheid erhobenen Beschwerde brachte die GmbH vor, dass sie durch den Kauf des Grundstücks in die bestehenden Mietverträge verpflichtend eingetreten sei. Die Mietverhältnisse beständen zivilrechtlich unverändert weiter. Daher sei eine Option zur Steuerpflicht der Vermietung auch für die GmbH als neue Vermieterin zulässig und der gesamte Vorsteuerbetrag zu berücksichtigen.

Der VwGH widersprach dieser Ansicht jedoch und führte aus, dass das Mietverhältnis zwischen der GmbH als Grundstückskäuferin und dem jeweiligen Altmietler aufgrund des Kaufs (Einzelrechtsnachfolge) neu "begonnen" hat und somit hinsichtlich USt-Option die neue Rechtslage, die seit 01.09.2012 gilt, anzuwenden ist. Die Option zur Steuerpflicht und damit verbunden der Vorsteuerabzug ist daher für die GmbH ab dem Kauf nur mehr unter den oben beschriebenen Voraussetzungen (insbesondere nahezu ausschließliche USt-Pflicht des Mieters) möglich.

Tipp: Im Zuge des oben beschriebenen Immobilienkaufs wurde ein Teil der Vorsteuer aus dem Kauf nicht anerkannt, was zu einer erheblichen Kostenbelastung für den Käufer führen kann. Wir empfehlen daher, sich zeitgerecht vor einer Grundstückstransaktion darüber zu informieren, welche steuerlichen Konsequenzen sich aus einer Transaktion ergeben können (insbesondere aufgrund der umsatzsteuerlichen Qualifikation der Mieter) und welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, um rechtzeitig entsprechende Dispositionen treffen zu können.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigeigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1