

VERMIETUNGSGARANTIE AUS UMSATZSTEUERLICHER SICHT



Im Rahmen einer Vermietungsgarantie wird einem Wohnungseigentümer von einem Dritten garantiert, dass ihm innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine fixe monatliche Miete zufließt, auch wenn die Wohnung nicht vermietet ist. Solche Garantien werden etwa Käufern von Wohnungen als Investitionsanreiz und als Absicherung eines Mietausfallsrisikos gewährt.

Lieferungen und sonstige Leistungen eines Unternehmers unterliegen der Umsatzsteuer, wenn sie im Rahmen eines Leistungsaustausches ausgeführt werden, also wenn ein Unternehmer im Inland für seine Leistungen ein Entgelt erhält. Nicht jede Zahlung im unternehmerischen Bereich stellt jedoch ein umsatzsteuerpflichtiges Entgelt für eine Leistung dar - etwa Zahlungen im Zusammenhang mit einer Vermietungsgarantie.

Beispiel

Der Käufer einer Wohnung erhält vom Verkäufer der Wohnung (= Garant) zugesichert, dass in den ersten zwölf Monaten Mietzahlungen in Höhe von EUR 1.000,00/Monat fließen werden. Kann die Wohnung in den ersten 3 Monaten nach Verkauf nicht vermietet werden, sondern erst ab dem 4. Monat, muss der Garant (= Verkäufer) die Miete für 3 Monate bezahlen. Für die Gewährung dieser Vermietungsgarantie verlangt der Garant ein Entgelt von 1 % des Gesamtgarantiebetrags (= $12 \times \text{EUR } 1.000 \times 1 \% = \text{EUR } 120$).

Aus umsatzsteuerlicher Sicht sind zwei Zahlungsströme zu beachten

- Der Wohnungseigentümer erhält vom Garanten (jener Person, die die Garantie für die Miete übernimmt) eine fiktive Miete, und zwar für jenen Zeitraum, in welchem die Wohnung nicht vermietet werden kann. Diese **Zahlungen des Garanten** stellen jedoch kein Leistungsentgelt dar, sondern **eine Art Schadenersatz**, vergleichbar mit einer Art Versicherungsleistung. Der Garant erhält ja keine (Vermietungs-)Leistung vom Wohnungseigentümer, für die er bezahlt. Mangels Entgeltlichkeit sind die Zahlungen des Garanten an den Wohnungseigentümer daher **nicht umsatzsteuerbar**. Der Wohnungseigentümer hat umsatzsteuerlich nur jene Mietentgelte zu versteuern, die er von einem realen Mieter als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung der Wohnung erhält, im obigen Beispiel somit die Mieten ab dem 4. Monat.
- Muss der Wohnungseigentümer dafür, dass er die Vermietungsgarantie erhält, dem Garanten ein Entgelt für die Garantieübernahme bezahlen (zB einen bestimmten Prozentsatz des garantierten Mietzinses), so stellt dieses Entgelt ein umsatzsteuerliches Entgelt dar. Allerdings wird die Vermietungsgarantie wie die Übernahme

einer bürgschaftsähnlichen Sicherheit behandelt und ist daher umsatzsteuerbefreit. Der Garant hat somit aus dem Entgelt keine Umsatzsteuer abzuführen, andererseits steht ihm aufgrund der unechten Umsatzsteuerbefreiung aber auch kein Vorsteuerabzug zu.



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

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

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1