

An die  
Kammer der Wirtschaftstreuhänder,  
Fachsenat Unternehmensrecht  
zH Herrn Dr. Markus Knotek  
Schönbrunner Straße 222-228/1/6/2  
1120 Wien

BMF - VI/4 (VI/4)  
Hintere Zollamtsstraße 2b  
1030 Wien

Sachbearbeiterin:  
Dr. Petra Reinbacher  
Telefon +43 1 51433 506102  
e-Mail Petra.Reinbacher@bmf.gv.at  
DVR: 0000078

GZ. BMF-010219/0192-VI/4/2012

**Betreff: Fragestellungen zum 1. StabG 2012**

Sehr geehrter Herr Dr. Knotek!

Bezugnehmend auf die per Email vom 7.8.2012 übermittelten Fragestellungen zum 1. StabG 2012, erlaubt sich das Bundesministerium für Finanzen wie folgt auszuführen:

ad Frage 1)

Gem § 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994 idF 1. StabG 2012 ist § 6 Abs 2 letzter UAbs UStG 1994 idF 1. StabG 2012 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.8.2012 beginnen. Ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite begründet für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis.

Verschenkt oder veräußert der Vermieter das vermietete Grundstück, liegt ein Vermieterwechsel vor, wodurch ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis zwischen dem Geschenknnehmer/Käufer und dem Mieter begründet wird.

ad Frage 2)

Gem § 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994 idF 1. StabG 2012 ist § 6 Abs 2 letzter UAbs UStG 1994 idF 1. StabG 2012 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.8.2012 beginnen. Ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite begründet für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis. Dies gilt mangels Unternehmeridentität auch dann,

wenn der Wechsel im Zuge einer nicht steuerbaren Gesamtrechtsnachfolge (zB Erbfolge, Umgründung) erfolgt.

Bleibt jedoch im Rahmen einer Umgründung die Unternehmeridentität erhalten, liegt kein Mieter- oder Vermieterwechsel vor (zB Verschmelzung zur Aufnahme, wenn sich das vermietete Grundstück bereits im Betriebsvermögen der aufnehmenden Gesellschaft befindet; Abspaltung, wenn das vermietete Grundstück bei der abspaltenden Gesellschaft verbleibt).

Wird daher zB eine Gesellschaft, die ein Bürogebäude angemietet hat, auf eine andere Gesellschaft verschmolzen, liegt mangels Unternehmeridentität des Mieters für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis vor.

ad Frage 3)

Die Vermietung von Seminar- oder Konferenzräumen ist grundsätzlich als Vermietung und Verpachtung von Grundstücken iSd § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994 zu qualifizieren. Explizit aus der Steuerbefreiung ausgenommen ist die Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen.

Werden neben der Überlassung der Seminarräumlichkeiten noch weitere Leistungen erbracht, ist für die umsatzsteuerliche Behandlung dieser Leistungen maßgebend, ob eine einheitliche Leistung oder mehrere selbständige Hauptleistungen vorliegen (vgl UStR 2000 Rz 346 f).

ad Frage 4)

Gem § 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994 idF 1. StabG 2012 ist § 6 Abs 2 letzter UAbs UStG 1994 idF 1. StabG 2012 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.8.2012 beginnen. Ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite begründet für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis.

Wird ein Mietvertrag durch einseitige Willenserklärung oder durch zweiseitige Willenseinigung verlängert, liegt kein neues Miet- bzw Pachtverhältnis vor, wenn die Vertragsverlängerung ohne zeitliche Unterbrechung erfolgt.

ad Frage 5)

Gem § 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994 idF 1. StabG 2012 ist § 6 Abs 2 letzter UAbs UStG 1994 idF 1. StabG 2012 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.8.2012

beginnen. Ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite begründet für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis.

Veräußert der Vermieter ein vermietetes Grundstück und ist der Erwerber zivilrechtlich verpflichtet, in den bestehenden Mietvertrag einzutreten, liegt aufgrund des Vermieterwechsels für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis vor. Ziel der Übergangsregelung ist es Miet- bzw Pachtverhältnisse zu schützen, bei denen Mieter und Vermieter noch im Vertrauen auf die alte Rechtslage disponiert haben. Veräußert der Vermieter das Gebäude und ist der Käufer verpflichtet in die bestehenden Mietverträge einzutreten, steht diesem beim Ankauf sehr wohl eine Dispositionsmöglichkeit (zB Vereinbarung mit dem bisherigen Vermieter, dass dieser nicht zur Steuerpflicht für den Grundstücksumsatz optiert) offen.

#### ad Frage 6)

Nach § 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994 idF 1. StabG 2012 liegt ein „Altfall“ vor, wenn mit Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer (Vermieter) vor dem 1.9.2012 begonnen wurde. Liegt nach ertragsteuerlichen Kriterien Herstellungsaufwand (vgl EStR 2000 Rz 3174 f) vor, ist insoweit von einer (Neu-)Errichtung auszugehen.

#### ad Frage 7)

Nach § 28 Abs 38 Z 2 UStG 1994 idF 1. StabG 2012 liegt ein „Altfall“ vor, wenn bei der Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke der Vertragsabschluss über die Vermietung (Nutzungsüberlassung) vor dem 31.3.2012 erfolgt. Wird der Mietvertrag durch einseitige Willenserklärung oder durch zweiseitige Willenseinigung verlängert, kann weiterhin von einem „Altfall“ ausgegangen werden, wenn die Vertragsverlängerung ohne zeitliche Unterbrechung erfolgt.

Gem § 6 Abs 2 letzter UAbs UStG 1994 idF 1. StabG 2012 kann der Vermieter auf die Steuerbefreiung verzichten, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Eine solche nahezu ausschließliche Verwendung ist nach den ErlRV (1680 BgNR XXIV. GP, 23) anzunehmen, wenn die auf den Mietzins für das Grundstück bzw für den Grundstücksteil entfallende Umsatzsteuer höchstens zu 5 % vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen wäre (Bagatellgrenze).


Der Anregung der KWT folgend ist im UStR-Wartungserlass eine Toleranzregelung geplant, wonach ein einmaliges Überschreiten um 2,5% innerhalb eines Zeitraums von fünf Kalenderjahren unbeachtlich ist.

17.08.2012

Für die Bundesministerin:

Dr. Stefan Melhardt

(elektronisch gefertigt)

 <b>BMF</b> <b>BUNDESMINISTERIUM</b> <b>FÜR FINANZEN</b>	Prüfhinweis	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://amtssignatur.brz.gv.at/">https://amtssignatur.brz.gv.at/</a>
	Datum/Zeit-UTC	2012-08-20T08:12:33+02:00
Unterzeichner	serialNumber=447532517953,CN=Bundesministerium für Finanzen, O=Bundesministerium für Finanzen,C=AT	
Signaturwert	YwIVL6xfXAHOImsZSr6ry8BcrEGphJ5NJ532ku+GC98EqXlvApA2/+T2mmS6XU MzoWj1kB8XSB8E7xmw8yvwevUz24IjZbQwUcSqBr7/OPLYnpBc0C+IUCkMIQ/m BEesJtFAQ11x9yl2zLjmj6tSBWWYmBcCP7pN8TCLGRdRU=	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH, C=AT	
Serien-Nr.	264395	
Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	