

Informationen zum Steuerrecht

19.11.2021: Kleinunternehmerregelung für ausländische Vermieter weiterhin strittig

Wer im Ausland lebt und eine Immobilie in Österreich vermietet, bekommt jetzt wieder Schwierigkeiten mit der umsatzsteuerlichen Kleinunternehmer-Befreiung. Lesen Sie mehr...

Kleinunternehmer

Bis zu einer Umsatzgrenze von EUR 35.000,- pro Jahr können österreichische Unternehmen ihre Rechnungen ohne Umsatzsteuer ausstellen. Wird ohne Umsatzsteuer fakturiert, entfällt der Vorsteuerabzug. Auch für Vermieter gilt die umsatzsteuerlich unechte Befreiung.

Vermietung durch Vermieter aus dem Ausland

Kompliziert wird es, wenn die Immobilie in Österreich liegt und der Vermieter im Ausland lebt. Hier änderte sich zum einen das Umsatzsteuergesetz und zum anderen änderte sich die Rechtsansicht durch den Verwaltungsgerichtshof (VwGH).

Kleinunternehmer verlangt Wohnsitz oder Sitz im Inland (bis 2016)

Bis 2016 war klar: Wer in Österreich keinen Wohnsitz oder Sitz der Gesellschaft betreibt, kann keine Kleinunternehmerbefreiung in Anspruch nehmen. Ausländer mussten damit ihre österreichische Immobilie mit Umsatzsteuer vermieten.

Kleinunternehmer verlangt, dass das Unternehmen im Inland betrieben wird (ab 2017)

Nach dieser Gesetzesänderung meinten Steuerexperten, dass die Immobilie im Inland ausreiche und dies alleine schon als im Inland betrieben gelte.

Verwaltungsgerichtshof verlangt Verwaltung im Inland

Leider teilt der VwGH nicht die Expertenmeinung. In einem Erkenntnis vom 07.05.2021 stellte er fest, dass es für einen Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit, zumindest ein Büro benötigt, von dem aus die Vermietungstätigkeit verwaltet wird.

Auch das Bundesfinanzgericht hat in einem ähnlichen Fall geurteilt, dass auch eine Verwaltung durch eine Vertrauensperson oder Hausverwaltung nicht ausreicht, wenn wichtige Entscheidungen vom ausländischen Vermieter getroffen werden.

Fazit: Wer aus dem Ausland aus vermietet, braucht für die Anwendung der Befreiung für Kleinunternehmer einen Ort in Österreich – z.B. ein Büro – an dem die wesentlichen Entscheidungen für die Vermietung getroffen werden.

Quelle bzw. weiterführende Informationen finden Sie unter:

<https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e1s1>

<https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?ResultFunctionToken=78062d7f-3451-4342-a384-24c1828d3d13&Position=1&SkipToDocumentPage=True&Abfrage=Vwgh&Entscheidungsart=Undefined&Sammlungsnummer=>

Obige Ausführungen stellen allgemeine Informationen zum Thema des jeweiligen Newsletters dar (Ausführungen ohne Gewähr) und können deshalb ein persönliches Beratungsgespräch keinesfalls ersetzen. Zögern Sie deswegen nicht uns bei Fragen oder Unklarheiten zu kontaktieren! Ihr Team der Steuerberatung Illmer und Partner – Die kompetente Beratung in Landeck.

Stand: 19.11.2021