

Mieteinnahmen & Betriebskosten: Richtig abrechnen – gewusst wie

So manche Ärztin und so mancher Arzt legen sich im Laufe der Zeit eine oder mehrere Wohnungen (Vorsorgewohnungen) zu. Als Vermieter rätselt man dann mitunter, ob und in welcher Höhe den Mietern Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden soll. Vor allem hinsichtlich der Betriebskosten gibt es hier oft Zweifel. Lesen Sie daher hier, wie es wirklich geht:

Grundsätzlich ist es so, dass die Vermietung für Wohnzwecke dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10 % unterliegt und Geschäftsräumlichkeiten mit 0 % oder optional auch mit 20 % Umsatzsteuer vermietet werden können. Von der Vermietung zu Wohnzwecken zu unterscheiden ist die Beherbergung in möblierten Wohn- u. Schlafräumen (Hotellerie), welche seit 1.5.2016 einem Umsatzsteuersatz von 13 % (vorher 10 %) unterliegt. Solche Beherbergungsleistungen sind nicht Gegenstand dieses Beitrages und bleiben in der weiteren Betrachtungsweise ausgeklammert.

Nebenkosten teilen das Schicksal der Hauptleistung:

Hinsichtlich der Betriebskosten gilt weiters die einfache Grundregel, dass Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung (Miete) teilen. Im Detail zeigt sich folgendes Bild:

Vermietung zu Wohnzwecken: 10 %

Wohnungsmieten und Betriebskosten als Nebenleistung einer Wohnungsvermietung unterliegen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10 %. Davon gibt es zwei Ausnahmen: Dies sind zum einen die Heizkosten und zum anderen die Miete für Garagen und Abstellplätze. Diese Leistungen sind auch bei der Wohnraumvermietung mit dem Normalsteuersatz in Höhe von 20 % abzurechnen. Das gilt unabhängig davon, ob ein gesondertes Entgelt vereinbart wurde oder ob als Miete ein Pauschalentgelt inklusive Nebenleistungen und Park- oder Garagenplatz abgerechnet wird.

Kleinunternehmerregelung:

Beträgt Ihr Nettoumsatz aus nichtärztlichen Tätigkeiten jährlich maximal 30.000,- Euro, dann gelten Sie als Kleinunternehmer. Damit kann dann auch die Miete samt Nebenkosten ohne jegliche

Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Bis einschließlich 2016 waren auch generell umsatzsteuerfreie Tätigkeiten mitzuzählen, sodass Ärzte, die neben ihren Einkünften aus umsatzsteuerfreien ärztlichen Leistungen auch Einnahmen aus einer Vermietung hatten, in der Regel nicht in den Genuss der Kleinunternehmerregelung kamen. Seit heuer bleiben umsatzsteuerfreie Leistungen aus ärztlicher Tätigkeit, bei der Grenzwertermittlung im Hinblick auf die Kleinunternehmerregelung außer Ansatz.

Gestaltungsmöglichkeit:

Da bei Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung jedoch die in den Vorleistungen enthaltenen Vorsteuern nicht lukriert werden können, kann diese Regelung auch nachteilig sein. Besonders bei hohen Posten (Baukosten/Kaufpreis, Renovierung, Instandhaltung etc.) lohnt es sich, hier einen Günstigkeitsvergleich anzustellen und eventuell auf die Kleinunternehmerregelung zu verzichten. Dazu muss dann ein sogenannter Regelbesteuerungsantrag gestellt werden.

Geschäftsraummiete: 0 % oder optional 20 %

Nutzt der Mieter die Räumlichkeiten für betriebliche Zwecke, so ist die Vermietung der Räumlichkeiten primär umsatzsteuerfrei. Führt der Mieter in den betreffenden Räumlichkeiten überwiegend selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze (mindestens zu 95 %) aus, so kann der Vermieter zur Umsatzsteuer in Höhe des Normalsteuersatzes von 20 % optieren. Dies hat den Vorteil, dass alle in den Vorleistungen enthaltenen Vorsteuern von der Finanz zurückgeholt werden können, was vor allem bei größeren Baumaßnahmen ordentlich ins Gewicht fallen kann.

Ebenso wie bei der Wohnungsvermietung gilt auch hier der Grundsatz, dass die Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung teilen. Wird also zur

Umsatzsteuer optiert, dann kann einfach alles pauschal mit 20 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Bleibt es bei der grundsätzlich gesetzlich normierten Umsatzsteuerfreiheit, so gilt hinsichtlich der Wärmelieferung und der Miete für Garagen und Abstellplätze die gleiche Ausnahme wie bei der Wohnraummiete, sodass diese beiden Komponenten dann gesondert mit 20% auszuweisen sind.

Tipp:

Konsultieren Sie zur optimalen Gestaltung im Hinblick auf die Kleinunternehmerregelung und Optionsmöglichkeiten bei Geschäftsräumen rechtzeitig Ihren persönlichen Steuerberater. Dies gilt vor allem bei Neuanschaffungen von Immobilien. Insbesondere beim Kauf direkt vom Bauträger gibt es oftmals die Möglichkeit, zwischen einer Variante mit und ohne Umsatzsteuer zu wählen. Hier sollte dann jedenfalls eine Vergleichsrechnung zur Optimierung angestellt werden.

Team Jünger, Steuerberater, die Ärztespezialisten



V. I.: Stb. Dr. Verena Maria Erian, Stb. Mag. Eva Messenlechner, Stb. Raimund Eller