

Klienteninfo

März 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Umsatzsteuerrichtlinien – Anpassungen durch den Wartungserlass 2012.....	1
2	Einfachere Anmeldung und Vergebührung von Bestandsverträgen seit Jahresbeginn.....	2

1 Umsatzsteuerrichtlinien – Anpassungen durch den Wartungserlass 2012

Mit dem Wartungserlass 2012 wurden die Umsatzsteuerrichtlinien an die gesetzlichen Änderungen angepasst. Weiters wurde auch die aktuelle Judikatur der Höchstgerichte eingearbeitet.

- **Factoring/zahlungsgestörten Forderungen (Rz 8):** Der Ankauf von zahlungsgestörten Forderung stellt **keine** steuerbare entgeltliche **Factoringleistung** dar, wenn der Factor Forderungen auf eigenes Risiko und zu einem unter ihrem Nennwert liegenden Preis erwirbt (vorausgesetzt der Kaufpreis entspricht dem tatsächlichen Wert der Forderung zum Zeitpunkt ihrer Übertragung).
- **Vermietung eines Wohnhauses an den Gesellschafter durch die Gesellschaft (Rz 186):** Erweiterung der UStR um Kriterien, wann bei solchen Vermietungen ein Vorsteuerabzug **nicht** möglich ist.
- **Langfristige Vermietung von Beförderungsmitteln (Rz 641g):** Im unternehmerischen Bereich gilt das **Empfängerortprinzip**. Bei Vermietung an Nichtunternehmer (insbesondere Privatpersonen) gilt seit 2012 – von der Vermietung von Sportbooten abgesehen – ebenfalls der Empfängerort. Bei einer **Vermietung an Ausländer** ist daher **keine Umsatzsteuer** in Rechnung zu stellen. Der leistende Unternehmer muss dabei die **Angaben** des Leistungsempfängers **überprüfen** (zB Kontrolle Reisepass oder Kreditkarte oder Bestätigung über das Nichtvorliegen eines Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts im Inland). Die **Überprüfung** sollte in geeigneter Form **dokumentiert** werden.
- **Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (Rz 899a ff):** Bei (Neu-)Vermietungen seit dem 1.9.2012 besteht die **Option zur steuerpflichtigen Vermietung** nur noch in jenen Fällen, in denen der **Mieter** das Grundstück bzw. einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Grundstücksteil zu **höchstens 5 %** für Umsätze verwendet, die vom Vorsteuerabzug ausschließen. Der Vermieter hat nachzuwei-

sen, dass der Mieter die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, wobei dieser Nachweis an keine besondere Form gebunden ist. Ein **Wechsel** auf Seite des Mieters oder Vermieters führt zu einem **neuen Miet- bzw. Pachtverhältnis** und damit zur Anwendung der neuen Bestimmungen. Eine Änderung der Vertragspartner aufgrund von **Erbschaft oder einer Umgründung** führt ebenfalls zu einer Neuvermietung. Eine **Verlängerung** des Mietverhältnisses begründet **keine Neuvermietung**, wenn die Vertragsverlängerung ohne zeitliche Unterbrechung erfolgt ist.

- **Ausfuhrnachweis im Versendungsfall (Rz 1084):** Neben einer Aktualisierung der Regelungen im Zusammenhang mit Ausfuhrnachweisen wurde klargestellt, dass **andere Anmeldeformen** als die elektronische Ausfuhranzeige nach Art des 796e der ZK-DVO nur noch in **Ausnahmefällen** möglich sind.
- **Ausschluss vom Vorsteuerabzug bei Missbrauch (Rz 1802a):** Mit dem Wartungserlass wurde klargestellt, dass ein **Vorsteuerabzug** trotz formell korrekter Anwendung der Gesetzesbestimmungen **nicht zusteht**, wenn dadurch ein **ungerechtfertigter Steuervorteil** erlangt wird und ersichtlich ist, dass die getätigten Umsätze nur zur Erlangung des Steuervorteils ausgeführt wurden.

2 Einfachere Anmeldung und Vergebührung von Bestandsverträgen seit Jahresbeginn

Das österreichische **Gebührengesetz** kennt auch nach Abschaffung der Stempelmarken viele Tatbestände, die einer Gebühr unterliegen. In der Praxis sehr weit verbreitet ist die **Bestandsvertragsgebühr**, welche auf den Abschluss von **schriftlichen Miet- und Pachtverträgen** anzuwenden ist. Die Bestandsvertragsgebühr beträgt im Regelfall 1 %, wobei die Bemessungsgrundlage neben der vereinbarten Miete auch den Umstand berücksichtigt, ob es sich um ein beschränktes oder unbeschränktes Mietverhältnis handelt. Bei sehr kurzen Verträgen (etwa die Vermietung einer Ferienwohnung für drei Wochen) besteht eine Befreiung von der Bestandsvertragsgebühr. Die **Bestandsvertragsgebühr** ist grundsätzlich **vom Vermieter selbst zu berechnen**, wobei auch zB Wirtschaftstreuhänder, Notare oder Rechtsanwälte damit betraut werden können. Fälligkeit der Bestandsvertragsgebühr ist der 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschuld, die im Regelfall mit dem Tag der Vertragsunterzeichnung einhergeht.

Bisher, dh. für Miet- und Pachtverhältnisse, welche vor Jahresbeginn 2013 abgeschlossen wurden, war es notwendig, dass **jedes Vertragsverhältnis einzeln** bei dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mittels Formular **angemeldet und vergebührt** wird. **Mit Beginn 2013** ist es hier zu **positiven Veränderungen** gekommen, welche vor allem in der **Immobilienbranche** zur Verringerung administrativen Aufwands und somit von Kosten beitragen werden. So ist nunmehr anstelle einzelner Anmeldungen pro Vertrag **einmal im Monat** eine **gesammelte Anmeldung** für alle neuen Miet- und Pachtverträge durchzuführen. **Noch einfacher** ist es, wenn die **gesammelte Bestandsvertragsgebühr** für alle neuen Verträge **mit Verrechnungsweisung** unter Angabe des Verwendungszwecks („GBB“) und – sofern vorhanden – der Steuernummer via **FinanzOnline fristgerecht eingezahlt** wird. Bei dieser Vorgehensweise **entfällt** dann sogar die **gesammelte Anmeldung** beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel.