

OGH 20. Oktober 2020, 1 Ob 165/20a - Drum prüfe beim Liegenschafts Kauf die Mieter

21. Mai 2021 | Dr. Martin Stadlmann

Das im Anschluss an die letzte Finanzkrise geschaffene **1. Stabilitätsgesetz 2012** hat die Befugnis der Unternehmer, bei den aus der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten erzielten Umsätzen für die Umsatzsteuerpflicht zu optieren, erheblich eingeschränkt. Diese Optionsmöglichkeit steht bei Mietverhältnissen, die nach dem 31. August 2012 begonnen haben, dem Vermieter nur dann offen, wenn der Mieter das Mietobjekt nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, der Mieter also zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Der Vermieter kann daher insbesondere dann nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren (d.h. dem Mieter Umsatzsteuer vorschreiben), wenn das Mietobjekt für unecht steuerfreie Umsätze (zB Arztordination, Bank, Kleinunternehmer etc) oder im nicht unternehmerischen Bereich einer Körperschaft öffentlichen Rechts verwendet wird.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung begründet ein **Wechsel auf Vermieterseite in umsatzsteuerrechtlicher Hinsicht ein neues Mietverhältnis**. Der Käufer einer Immobilie muss sich daher die von ihm zu übernehmenden Mieter genau anschauen und insbesondere abklären, ob die von diesen erzielten Umsätze den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Da der Liegenschaftskäufer bei all jenen Mietobjekten, in welchen unecht steuerfreie Umsätze erzielt werden oder die im nicht unternehmerischen Bereich einer Körperschaft öffentlichen Rechts Verwendung finden, seine künftigen Mietzinseinnahmen umsatzsteuerfrei behandeln muss, sollte er diesen Umstand bei der Kalkulation des Kaufpreises - kaufpreismindernd - berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall nutzte die beklagte Mieterin die Mieträumlichkeiten für universitäre Zwecke (und war daher nicht vorsteuerabzugsberechtigt). Mit der Verkäuferin war noch vereinbart worden, dass die Mieterin den Mietzins zuzüglich der „gesetzlichen“ oder „anfallenden“ Umsatzsteuer zu entrichten habe, sodass die vormalige Vermieterin - die Mietverhältnisse waren im Zeitraum zwischen 1975 und 2012 begründet worden - der Mieterin Umsatzsteuer vorgeschrieben hat.

Die Klägerin hatte das Gebäude 2018 käuflich erworben, wodurch in Folge Vermieterwechsels umsatzsteuerrechtlich ein neuer Mietvertrag begründet wurde. Die Klägerin (als neue Vermieterin) konnte daher **nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht** optieren. Sie versuchte, diesen wirtschaftlichen Nachteil dadurch auszugleichen, dass sie der Mieterin einen „Pauschalausgleich“ in Höhe der bisherigen Umsatzsteuer vorschrieb.

Da die Mieterin jedoch nur noch den Nettomietzins entrichtete und die Bezahlung pauschaler Ausgleichsbeträge ablehnte, klagte die Käuferin die offenen Pauschalausgleichsbeträge ein. Sie begründete ihr Begehren mit **§ 30 UStG, der eine Anpassung langfristiger Verträge an Änderungen des Umsatzsteuerrechts behandelt und einen angemessenen Ausgleich der umsatzsteuerlichen Mehr- oder Minderbelastung schaffen soll.**

Die Klage hatte freilich keinen Erfolg. Das Höchstgericht hielt der Klägerin vor, dass § 30 UStG nur **Umsatzsteueränderungen bei langfristigen Verträgen erfasst, mit denen die Parteien bei Vertragsabschluss nicht gerechnet haben**. Die Klägerin könne jedoch diesen Schutzzweck des § 30 UStG, der die Parteien vor Überraschungen bewahren möchte, nicht für sich in Anspruch nehmen. Da durch den Liegenschafts Kauf umsatzsteuerrechtlich ein neues Mietverhältnis zwischen der Käuferin und der Mieterin zustande gekommen ist, musste der Käuferin aufgrund der bereits seit 1. Oktober 2012 durch das 1. Stabilitätsgesetz bestehenden Rechtslage klar sein, dass sie bei diesem neuen Mietverhältnis nicht für die Umsatzsteuerpflicht optieren kann. Es wäre daher – so das Höchstgericht in Richtung der Klägerin – an der Käuferin gelegen, wirtschaftlich abzuwägen, ob sie die Investition (also den Liegenschafts Kauf zu dem letztlich fixierten Kaufpreis) dennoch vornehmen will.

Drum prüfe der Liegenschaftskäufer sehr gut die von ihm zu übernehmenden Mieter!

*Der Inhalt von legal news dient ausschließlich der **allgemeinen Information** und stellt **keine Rechtsberatung** dar. **Jegliche Haftung** im Zusammenhang mit der Nutzung der Informationen und der Links einschließlich der Haftung aufgrund des Vertrauens auf deren Richtigkeit und/oder deren Vollständigkeit wird **ausgeschlossen**. Die Nutzung der auf diesen Webseiten enthaltenen Informationen und Links erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr und alleiniges Risiko des jeweiligen Nutzers.*