OGH 20. Oktober 2020, 1 Ob 165/20a â?? Drum prüfe beim Liegenschaftskauf die Mieter

Description

Date Created 21.05.2021

Meta Fields

Inhalt: Das im Anschluss an die letzte Finanzkrise geschaffene 1. Stabilit Antsgesetz 2012 hat die Befugnis der Unternehmer, bei den aus der Vermietung von GeschĤftsrĤumlichkeiten erzielten UmsĤtzen fĹ/4r die Umsatzsteuerpflicht zu optieren, erheblich eingeschrĤnkt. Diese OptionsmĶglichkeit steht bei MietverhĤltnissen, die nach dem 31. August 2012 begonnen haben, dem Vermieter nur dann offen, wenn der Mieter das Mietobjekt nahezu ausschlie A?lich f A¹/4r Ums A¤tze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschlie A?en, 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 fÃ1/4r unecht steuerfreie Umsätze (zB Arztordination, Bank, Kleinunternehmer etc) oder im nicht unternehmerischen Bereich einer KĶrperschaft Ķffentlichen Rechts verwendet wird. Nach Ansicht der Finanzverwaltung begründet ein Wechsel auf Vermieterseite in umsatzsteuerrechtlicher Hinsicht ein neues $Mietverh\tilde{A}$ zltnis. Der $K\tilde{A}$ zufer einer Immobilie muss sich daher die von ihm zu \tilde{A}^{1} /dbernehmenden Mieter genau anschauen und insbesondere abklĤren, ob die von diesen erzielten UmsĤtze den Vorsteuerabzug nicht ausschlieÄ?en. Da der LiegenschaftskĤufer bei all jenen Mietobjekten, in welchen unecht steuerfreie UmsĤtze erzielt werden oder die im nicht unternehmerischen Bereich einer KĶrperschaft Ķffentlichen 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 MietrĤumlichkeiten fù/4r universitĤre Zwecke (und war daher nicht zuzýglich der â??gesetzlichenâ?? oder â??anfallendenâ?? Umsatzsteuer zu entrichten habe, sodass die vormalige Vermieterin â?? die MietverhĤltnisse waren im Zeitraum zwischen 1975 und 2012 begrļndet worden - der Mieterin Umsatzsteuer vorgeschrieben hat. Die Klaugerin hatte das Gebaude 2018 kauflich erworben, wodurch in Folge Vermieterwechsels umsatzsteuerrechtlich ein neuer Mietvertrag begründet wurde. Die KlĤgerin (als neue Vermieterin) konnte daher nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Sie versuchte, diesen wirtschaftlichen Nachteil dadurch auszugleichen, dass sie der Mieterin einen â??Pauschalausgleichâ?? in Höhe der bisherigen Umsatzsteuer vorschrieb. Da die Mieterin jedoch nur noch den Nettomietzins entrichtete und die Bezahlung pauschaler AusgleichsbetrĤge ablehnte, klagte die KĤuferin die offenen Pauschalausgleichsbetr Azge ein. Sie begr Aufliche ihr Begehren mit A§ 30 UStG, der eine Anpassung langfristiger VertrĤge an Ã?nderungen des Umsatzsteuerrechts behandelt und einen angemessenen Ausgleich der umsatzsteuerlichen Mehr- oder Minderbelastung schaffen soll. Die Klage hatte freilich keinen Erfolg. Das HĶchstgericht hielt der KlĤgerin vor, dass § 30 UStG nur UmsatzsteuerĤnderungen bei langfristigen VertrĤgen erfasst, mit denen die Parteien bei Vertragsabschluss nicht gerechnet haben. Die Klägerin könne jedoch diesen Schutzzweck des § 30 UStG, der die Parteien vor Ã?berraschungen bewahren möchte, nicht fù/4r sich in Anspruch nehmen. Da durch den Liegenschaftskauf umsatzsteuerrechtlich ein neues MietverhĤltnis zwischen der KĤuferin und der Mieterin zustande gekommen ist, musste der KĤuferin aufgrund der bereits seit 1. Oktober 2012 durch das 1. Stabilit Aztsgesetz bestehenden Rechtslage klar sein, dass sie bei diesem neuen MietverhĤltnis nicht für die Umsatzsteuerpflicht optieren kann. Es wäre daher â?? so das Höchstgericht in Richtung der Klägerin â?? an der Käuferin gelegen, wirtschaftlich abzuwägen, ob sie die Investition (also den Liegenschaftskauf zu dem letztlich fixierten Kaufpreis) dennoch vornehmen will. Drum prù/4fe der Liegenschaftskäufer sehr gut die von ihm zu ù/4bernehmenden Mieter!