

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 27.01.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Steuererstattung für den Vermieter

Unternehmer: Ob der Eigentümer sparen kann, hängt auch vom Mieter ab

Bei der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen unterliegen die Mieten grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer. Wenn der Mieter Unternehmer ist und selbst ausschließlich steuerpflichtige Umsätze tätigt, so ist es oft für den Vermieter vorteilhaft, wenn er freiwillig zur Umsatzsteuerpflicht optiert. Für den Mieter, der selbst ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt, stellt die zusätzliche Berechnung der Mehrwertsteuer auf den Mietzins keine zusätzliche Belastung dar, weil er sich diese Vorsteuer vom Finanzamt voll erstatten lässt, insoweit handelt es sich bei ihm wirtschaftlich also nur um einen durchlaufenden Posten.

Deutliche Vorteile erreicht aber der Vermieter, weil er im Falle der Option alle Vorsteuerbeträge aus den Kosten für die Immobilie erstattet bekommt, sodass er nunmehr somit nur mit den Nettokosten belastet wird. Wenn das Gebäude in einem solchen Fall auch teilweise für Wohnzwecke vermietet wird, so kann die Vorsteuer nur anteilig erstattet werden.

Vorsteuererstattung auch bei Eigennutzung

Wird das Gebäude teilweise umsatzsteuerpflichtig vermietet oder für eigene Zwecke betrieblich genutzt und außerdem eigengenutzt, so kann der Bauherr den gesamten Vorsteuerbetrag erstattet bekommen, wenn das Gebäude insgesamt dem so genannten umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen zugeordnet wird.

In einem solchen Fall kommt es durch die Erstattung der Vorsteuer aus den gesamten Baukosten zu spürbaren Liquiditätsvorteilen bei einem Neubau. Nachteilig ist hierbei aber, dass die Privatnutzung der Wohnung als unentgeltliche Wertabgabe mit Umsatzsteuer belegt wird. Ungeklärt ist auch die Frage, ob bei Beendigung dieser Zuordnung zum Unternehmensvermögen (also beispielsweise bei einem Verkauf) dann auch für den privaten Teil Umsatzsteuer zu entrichten ist. Erhöht sich dann zusätzlich auch noch der Umsatzsteuersatz, kann der oben erwähnte Vorteil in einen Nachteil umschlagen.

Stand Januar/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner