

1. Juli 2010

BMF-010219/0156-VI/4/2010

## **Anwendung der UStR 2000 Rz 265 bei Vermietungen von historischen Gebäuden**

UStR 2000 Rz 265 in der durch den UStR 2000-Wartungserlass 2009 geänderten Fassung sieht vor, dass die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Körperschaften des öffentlichen Rechts dann als Bestandsverhältnis und somit als unternehmerische Tätigkeit anerkannt werden, wenn neben den Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG) ein Entgelt für den Gebrauch des Grundstückes in Form einer jährlichen oder zeitlich anteiligen AfA-Komponente angesetzt wird. Als AfA-Komponente pro Jahr sind mindestens 1,5% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive Grund und Boden einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen. Subventionen bzw. Zuwendungen iSd § 3 Abs. 1 Z 6 EStG 1988 idgF kürzen die AfA-Bemessungsgrundlage nicht.

Sind historische Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Aufwendungen für Großreparaturen nicht mehr bekannt, so ist der Wert des Grundstückes im Schätzungswege zu ermitteln, wobei als AfA-Bemessungsgrundlage der gemeine Wert iSd § 10 BewG 1955 idgF herangezogen werden kann. Soweit glaubhaft gemacht werden kann, dass Grund und Boden unentgeltlich erworben wurde, kann dieser außer Ansatz gelassen werden.

Bei historischen (zB kirchlichen) Gebäuden wird oftmals der Fall auftreten, dass die historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Aufwendungen für Großreparaturen nicht mehr bekannt sind. Um in jenen Fällen, bei denen mangels verlässlicher bzw. vollständiger Daten die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nicht belegt werden können, die Erstellung von Bewertungsgutachten bzw. die trotz eines Gutachtens verbleibende Rechtsunsicherheit der in UStR 2000 Rz 265 vorgesehenen Schätzung zu vermeiden, kann die sich aus dem gemeinen Wert ergebende relevante Mindestmiete auch durch folgende Vergleichsrechnung ermittelt werden:

a) Die Berechnung der Mindestmiete erfolgt zunächst auf Basis der (lohnsteuerlichen) Sachbezugswerte für die Wohnraumbewertung laut Verordnung BGBl. II Nr. 416/2001 idF BGBl. II Nr. 468/2008, wobei

- die darin enthaltene 10-prozentige Umsatzsteuer und
- die darin enthaltenen Betriebskosten (Abschlag laut § 2 der Sachbezugswerteverordnung: 25%)

herauszurechnen sind.

Da die Sachbezugswerte für die Nutzung von Wohnraum gelten, ist bei der Vermietung anderer Räumlichkeiten (zB Schulen, Universitäten, Veranstaltungsräume usw.) der Sachbezugswert um 50% zu reduzieren.

Falls Objekte einen niedrigen Ausstattungsstandard aufweisen (zB wegen des hohen Alters) oder sanierungsbedürftig sind, ist in Anlehnung an § 2 Abs. 3 Z 1 Sachbezugswerteverordnung ein weiterer Abschlag iHv 30% vorzunehmen.

*Beispiel 1:*

*Vermietung eines Schulgebäudes in Vorarlberg*

<i>Nettomiete pro m2 ohne BK und USt (siehe oben)</i>	<i>4,950</i>
<i>Abschlag für Schulgebäude 50%</i>	<i>- 2,475</i>
<i>Mindestmiete bei gutem Zustand</i>	<i>2,475</i>
<i>Abschlag bei Sanierungsbedürftigkeit 30%</i>	<i>- 0,7425</i>
<i>Mindestmiete bei Sanierungsbedürftigkeit</i>	<i>1,7325</i>

*Beispiel 2:*

*Vermietung einer Wohnung in Wien (sanierungsbedürftig)*

<i>Nettomiete pro m2 ohne BK und USt (siehe oben)</i>	<i>3,225</i>
<i>Abschlag für Sanierungsbedürftigkeit 30%</i>	<i>-0,9675</i>
<i>Mindestmiete bei Sanierungsbedürftigkeit</i>	<i>2,2575</i>

Bei der Berechnung der Mindestmiete für das Gesamtobjekt bleiben in Anlehnung an § 2 Abs. 5 der Sachbezugswerteverordnung Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen außer Ansatz.

Für die Berechnung der Mindestmiete ist für Mietverhältnisse, die ab 1.1.2009 begründet wurden, von dem im Jahr der Erstvermietung geltenden Sachbezugswert gemäß Verordnung BGBl. II Nr. 416/2001 idF BGBl. II Nr. 468/2008 auszugehen; für Mietverhältnisse, die vor dem 1.1.2009 begründet wurden, ist der im Jahr 2009 geltende Sachbezugswert gemäß Verordnung BGBl. II Nr. 416/2001 idF BGBl. II Nr. 468/2008 heranzuziehen. Abschläge gemäß § 8 Abs. 2 der genannten Verordnung sind nicht zu berücksichtigen.

b) Die Mindestmiete ist weiters mit 1,5% sämtlicher Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Großreparaturkosten, von denen ein Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde, zu berechnen. Nicht zu berücksichtigen sind dabei jene Kosten, die durch spätere Sanierungsmaßnahmen ersetzt worden sind (zB erste Dachsanierung, wenn inzwischen bereits eine zweite Dachsanierung erfolgt ist oder Teilsanierungen, die durch eine spätere Generalsanierung überholt sind).

Als umsatzsteuerlich relevante Mindestmiete gilt die höhere der sich aus den Berechnungen laut Punkt a) und b) ergebenden Miete. Die Mindestmiete gilt für den gesamten Zeitraum der steuerpflichtigen Vermietung und erhöht sich um Beträge, die sich aus allfälligen vertraglichen Wertsicherungsklauseln ergeben.

Diese Mindestmiete kann durch die gesamten Mieteinnahmen aus dem betreffenden Mietobjekt (Mieten für Gebäude, Mieten für Grundflächen und sonstige Mieteinnahmen, wie insbesondere aus der Vermietung von Werbeflächen, Handymasten udgl.) erzielt werden (Gesamtbetrachtung für das einzelne Mietobjekt).

Bundesministerium für Finanzen, 1. Juli 2010