

Vermietung und Verpachtung - Was ist aus steuerlicher Sicht zu beachten?

Alle Informationen!

Für die Vermietung und Verpachtung gelten in Österreich Bestimmungen, die in mehreren Gesetzen geregelt sind. Hier soll ein kurzer Überblick über die steuerlichen Regelungen gegeben werden. Ausführlichere Informationen enthält die neu erstellte Broschüre „Vermietung und Verpachtung“ auf der Homepage der WKO (siehe Link unten).

Einkommensteuer

Die Vermietung und Verpachtung gehört zu den sieben Einkunftsarten. Dazu zählen vor allem die Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen wie z.B. die Verpachtung eines gesamten Betriebes.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden durch den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Werbungskosten werden wie Betriebsausgaben behandelt. Sie mindern in dem Jahr die Steuer, in dem sie bezahlt wurden.

Typische Werbungskosten bei einer vermieteten Wohnung sind beispielsweise:

- die Abschreibung auf das Gebäude oder auf vermietete Einrichtungsgegenstände (Absetzung für Abnutzung),
- Ausgaben für den Bezug von Wasser, Strom oder Brennstoff,
- die Grundsteuer
- Finanzierungskosten (Zinsen für Hypothek, Grundschuld, Disagio, Abschlussgebühr Bausparvertrag), soweit sie mit dem Mietobjekt in Zusammenhang stehen,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten,
- Kosten für Rechts- oder Steuerberatung im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis,
- Versicherungen, welche die Wohnung betreffen (z.B. Haftpflicht-, Brand- bzw. Rechtsschutzversicherung),
- Verwaltungskosten (Büromaterialien, Reisekosten zum vermieteten Objekt und zu Eigentümerversammlungen)

Umsatzsteuer:

Für die Vermietung von Wohnräumen gilt der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 10%, für Heizkosten 20%.

Die Vermietung und Verpachtung von sonstigen Grundstücken ist unecht von der Umsatzsteuer befreit. Der Vermieter kann in bestimmten Fällen die Umsatzsteuerpflicht mit 20% wählen und hat dann den Vorsteuerabzug. Wurde das Gebäude selbst errichtet kann die Option immer in Anspruch genommen werden, wenn mit der Errichtung vor dem 1.9.2012 begonnen worden ist. Wurde das Gebäude nicht selbst errichtet, kann für Mietverhältnisse, die ab dem 1.9.2012 beginnen, die Option nur dann gewählt werden, wenn der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Gebühren:

Miet- und Pachtverträge sind zu vergebühren, wenn ein schriftlicher Vertrag darüber abgeschlossen wird.

Die Gebühr beträgt 1% des Wertes. Bei unbefristeten Verträgen ist der 3-fache Jahreswert anzusetzen. Bei befristeten Verträgen ist Bemessungsgrundlage das gesamte für die Laufzeit zu leistende Entgelt. Die Gebühr ist mit dem 18-fachen Jahreswert gedeckelt. Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, gilt aber max. der 3-fache Jahreswert.

Die Gebühr muss selbst berechnet und bis zum 15. des zweitfolgenden Monats ab Vertragsunterzeichnung an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel entrichtet werden. Innerhalb dieser Frist ist auch eine Meldung mit dem Formular Geb1 an das Finanzamt zu machen.

Diese Information ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 0590 907-0,

Kärnten, Tel. Nr.: 0590 904-0,

Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,

Oberösterreich, Tel. Nr.: 0590 909,

Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0,

Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-601,

Tirol, Tel. Nr.: 0590 905-0,

Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0,

Wien, Tel. Nr.: (01) 514 50-0

Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr.

Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!

1.8.2014
