Steuerlicher Überblick zur Vermietung

Besitzen Sie Immobilien, welche Sie zu Wohn- oder auch zu Geschäftszwecken vermieten bzw. einer anderen Person zur Nutzung überlassen, dann sind diese Einnahmen dem Finanzamt gegenüber zu erklären. Unter bestimmten Umständen sind für diese Einkünfte Einkommensteuer und Umsatzsteuer bzw. Gebühren zu entrichten.

Einkommensteuer

Im Einkommensteuergesetz findet man sogar eine eigene Einkunftsart, die sich nur mit Vermietung und Verpachtung beschäftigt.

Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung"

Die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung" ist gegenüber den ersten fünf Einkunftsarten (Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus selbständiger Arbeit, Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und Einkünfte aus Kapitalvermögen) subsidiär. Das heißt, unterliegen die Einkünfte schon den ersten fünf Einkunftsarten, gelten deren Vorschriften und nicht die Vorschriften über Vermietung und Verpachtung.

Beispiel:

Vermietet eine GmbH ein Grundstück, so gehört dieses Grundstück zu ihrem Betriebsvermögen. Aufgrund dessen wird das Grundstück in die Bilanz der GmbH aufgenommen und der Gewinn durch doppelte Buchführung ermittelt. Die Mieterträge sind in diesem Fall Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Vermietet nun eine Privatperson und nicht eine GmbH dieses Grundstück, liegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Eine Bilanzierung ist somit ausgeschlossen.

Wie werden die Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung" ermittelt?

Die Einkunftsermittlung aus Vermietung und Verpachtung erfolgt ausnahmslos nach dem Prinzip der Gegenüberstellung der Einnahmen und der Werbungskosten. Einnahmen sind also die Miete und eventuell die Betriebskosten, die Sie von Ihrer Mieterin bzw. Ihrem Mieter einnehmen. Das Steuerrecht meint mit dem Begriff Werbungskosten Aufwendungen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung oder der Verpachtung stehen, wie z. B. Absetzung für Abnutzung (Afa), Betriebskosten, Zinsen für die Finanzierung des Gebäudes. Für Werbungskosten, die nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten, Instandsetzungskosten und Herstellungskosten betreffen, gelten besondere zeitliche Verteilungsregelungen (siehe dazu nächsten Punkt). Für die zeitliche Zuordnung gilt das Zufluss-/Abflussprinzip. Demnach gelten Einnahmen in jenem Kalenderjahr als bezogen, in dem sie der bzw. dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Der Steuergesetzgeber hat aber auch hier einige Durchbrechungen dieses Zufluss-/Abflussprinzips vorgesehen, die wichtigste sei an dieser Stelle erwähnt: Wird die Miete Dezember mit Fälligkeit am 31.12. eines jeden Jahres „kurze Zeit nach dem Jahresbeginn", z. B. erst am 7. Jänner, auf Ihr Bankkonto überwiesen, gilt

diese Mieteinnahme noch im alten Kalenderjahr als bezogen. Als kurze Zeit versteht die Finanzbehörde bis fünfzehn Tage.

Zeitliche Verteilung der Absetzung von Werbungskosten

Nicht alle Ausgaben für das Mietobjekt mindern den Gewinn in dem Zeitraum, in dem sie angefallen sind. In diesem Zusammenhang hat das Steuerrecht folgende Kategorien entwickelt:

- Herstellungsaufwand und
- Erhaltungsaufwand.

Der Erhaltungsaufwand wird wiederum in Instandsetzung- und Instandhaltungsaufwand unterteilt.

Herstellungsaufwand

Der Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes im Wege der Afa abzusetzen.

Herstellungsaufwendungen können bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auch beschleunigt auf 15 Jahre abgesetzt werden, wenn sie z. B.

- eine Wohnungszusammenlegung betreffen und das Mietrechtsgesetz anzuwenden ist, oder
- wenn die Aufwendungen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, Startwohnungsgesetz oder nach landesgesetzlichen Vorschriften gefördert werden oder
- bestimmte Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes oder
- ab 2024: Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, für die eine Förderung des Bundes gemäß dem 3. Abschnitt des UFG ausbezahlt wird oder plausibilisiert wird, dass die inhaltlichen Voraussetzungen für die Zuerkennung einer Förderung vorliegen.

Unter gewissen Umständen ist sogar eine Zehnjahresverteilung möglich.

Beispiele für Herstellungsaufwendungen:

- Neubau;
- Anbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau;
- Umbauten, im Zuge derer Wesensart geändert wird, wie der Umbau einer Wohnung in Geschäftsräume oder in eine Kanzlei;
- Nachträgliche Einbauten, wie z. B. Zentralheizung, Aufzüge, Badezimmer oder Toiletten (Kategorieanhebung);
- Zusammenlegung von Wohnungen;
- Versetzung von Zwischenwänden;
- Einbau von Gebäudeteilen an anderen Stellen (z. B. Versetzung von Türen und Fenstern).

Instandsetzungsaufwand

Instandsetzungsaufwendungen - diese erhöhen den gesamten Nutzwert oder verlängern die Nutzungsdauer des Gebäudes - sind bei, im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vermieteten, Wohngebäuden und bei an Dritte zu Wohnzwecken vermieteten Betriebsgebäuden zwingend auf 15 Jahre abzusetzen. Bei anderen Gebäuden (z. B. Lagerhalle) können die Aufwendungen sofort abgesetzt werden.

Beispiele für Instandsetzungsaufwendungen

- Austausch von mehr als 25 % der gesamten Fenster und Türen
- Austausch von Dach und Dachstuhl;
- Austausch von Stiegen;
- Austausch von Zwischenwänden und Zwischendecken;
- Austausch von Unterböden (Estrich statt Holzboden usw.);
- Austausch von Heizanlagen sowie Feuerungseinrichtungen (z. B. Umstellung einer Zentralheizungsanlage von festen Brennstoffen auf Gas);
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen;
- Austausch von Sanitärinstallationen (auch mit Erneuerung der Bodenbeläge und Fliesen);
- Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes beispielsweise mit Erneuerung der Wärmedämmung
- Trockenlegung der Mauern usw.

Instandhaltungsaufwand

Dieser Aufwand betrifft die kleineren Reparaturen und Servicearbeiten, die die Nutzungsdauer oder den Nutzwert nicht wesentlich verlängern bzw. erhöhen. Er ist sofort im Jahre der Bezahlung absetzbar. Dazu gibt es wiederum eine Besonderheit zu beachten: Kehren diese nicht regelmäßig wieder, können sie auf Antrag auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden, bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Öko-Zuschlag in 2024 und 2025

Bei Gebäuden, soweit diese zu Wohnzwecken überlassen werden, kann ein Öko-Zuschlag in Höhe von 15 % für Aufwendungen für thermisch-energetische Sanierungen (§ 18 Abs. 1 Z 10 lit. a) oder für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem (§ 18 Abs. 1 Z 10 lit. b) als Betriebsausgabe bzw. als Werbungskosten berücksichtigt werden. Dabei gilt:
a) Bei betrieblichen Einkünften steht der Öko-Zuschlag erstmalig in jenem Wirtschaftsjahr, das nach dem 31. Dezember 2023 beginnt, und letztmalig im darauffolgenden Wirtschaftsjahr zu. Er steht nicht für Wirtschaftsgüter zu, für die ein Investitionsfreibetrag in Anspruch genommen wird.
b) Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steht der Öko-Zuschlag für Aufwendungen zu, die in den Kalenderjahren 2024 und 2025 anfallen. Werden die dem Öko-Zuschlag zugrundeliegenden Aufwendungen verteilt berücksichtigt, kann der Öko-Zuschlag entweder zur Gänze sofort oder entsprechend der Verteilung berücksichtigt werden.

Umsatzsteuer

Prinzipiell unterliegen Ihre Einnahmen als Vermieterin bzw. Vermieter auch der Umsatzsteuer. Sollten Ihre Umsätze jedoch unter € 55.000,00 (Bruttogrenze ab 2025, 2024 gilt die Nettogrenze von € 35.000,00) jährlich liegen, so sind Sie als Kleinunternehmerin bzw. Kleinunternehmer von der Umsatzsteuer befreit (wenn Sie das Unternehmen im Inland betreiben). Sie können sich dafür z. B. von den Rechnungen für Reparaturen auch keine Vorsteuer abziehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung zu verzichten. Damit werden Sie vorsteuerabzugsberechtigt.

Sind Sie eine umsatzsteuerpflichtige Unternehmerin bzw. ein umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer (= kein Kleinunternehmer), so sind für Sie als Vermieter folgende Umsatzsteuersätze wichtig:

Vermietung von Geschäftsräumen

Die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsräumen ist grundsätzlich unecht von der Umsatzsteuer befreit. Durch die unechte Befreiung besteht auch kein Recht auf einen Vorsteuerabzug. „Unecht befreit" bedeutet, dass für alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung auch kein Recht auf einen Vorsteuerabzug besteht.

Solche Vermieterinnen und Vermieter haben allerdings die Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren, wenn die Mieterin bzw. der Mieter das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (z. B. ist eine Option nicht möglich, wenn der Mieter ein Arzt ist, der die Räumlichkeiten für seine Arztpraxis nutzt, weil der Arzt nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist). Nahezu ausschließlich bedeutet in diesem Fall zu mindestens 95 %.

Für die Vermietung von Geschäftsräumen inkl. der anfallenden Betriebskosten gilt der Umsatzsteuersatz von 20 %, wenn auf die unechte Steuerbefreiung verzichtet wird (= Option).

Vermietung von Wohnräumen

Für die Vermietung von Wohnräumen (für Wohnzwecke) und dabei anfallende Betriebskosten (außer Heizkosten) gilt der Umsatzsteuersatz von 10 %. Heizkosten sind mit 20 % USt zu verrechnen.

Von der Vermietung zu Wohnzwecken ist die Beherbergung zu unterscheiden. Bei der Beherbergung werden auch zusätzlich bestimmte Dienstleistungen (z. B. Frühstück) erbracht.

Vermietung von Garagen

Für die Vermietung von Garagen und Abstellplätzen gilt der Umsatzsteuersatz von 20 %.

Von der vereinnahmten Umsatzsteuer kann die Vorsteuer aus Betriebskosten, Reparaturen oder Ähnlichem in Abzug gebracht werden.

Gebühren

Für einen unterschriebenen Mietvertrag ist beim zuständigen Finanzamt für Gebühren die Vertragsgebühr zu erklären und zu entrichten. Als Vermieterin bzw. Vermieter müssen Sie dazu das Formular Geb1 ausfüllen und beim Finanzamt abgeben. Die Gebühr ist auf diesem Formular selbst zu berechnen und an das Finanzamt zu überweisen.

Für Mietverträge über Wohnraum, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen wurden, ist keine Mietvertragsgebühr zu entrichten.

Stand: 1. Jänner 2025

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite

Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.