

Herrn
Heinz Redl
Friedrichstraße 10
1010 Wien

Betrifft: Stift Klosterneuburg

Wien, 30. Juni 2005
Hu/lob DW 7200
n:\30685\pa629258.doc

Lieber Heinz!

Wie besprochen darf ich die Ergebnisse unserer Überlegungen bzw. unserer gemeinsamen Diskussion zur Mietvorschreibung des Stifts Klosterneuburg nochmals kurz zusammenfassen:

Ausgangspunkt Eurer Überlegungen ist ein Schreiben des Stifts Klosterneuburg vom 30. November 2004, in dem eine Umsatzsteuerkorrektur für die Jahre 1995 bis 1998 vorgenommen wird.

Ich interpretierte diesen Vorgang so, dass dem Stift in diesen Jahren ein Fehler insoweit unterlaufen ist, als aus der von Euch bezahlten Miete eine Umsatzsteuer von 10 % herausgerechnet und an das Finanzamt abgeführt wurde. Diese Vorgangsweise ist insofern nicht zutreffend, als die Vermietung von Grundstücken, auf denen der Mieter selbst ein Wohngebäude errichtet, nicht dem begünstigten Umsatzsteuersatz von 10 % unterliegt sondern ein Wahlrecht besteht. Der Vermieter kann die Miete entweder umsatzsteuerfrei behandeln oder sie mit 20 % Umsatzsteuer berechnen.

Hat das Stift im gegenständlichen Fall jedoch eine 10 %ige Umsatzsteuer in den Rechnungen ausgewiesen, so liegt eine so genannte „Rechnungs-Umsatzsteuer“ vor. Das heißt also, dass die Umsatzsteuer kraft der Rechnungsausstellung an das Finanzamt abzuführen ist, gleichzeitig jedoch kein Vorsteuerabzug zusteht. Somit also der steuerlich unangenehmste Fall. Um dieses Dilemma zu berichtigen, möchte das Stift nun die formell unrichtige Umsatzsteuer korrigieren und diese alten Rechnungen durch neue Rechnungen, die keine Umsatzsteuer mehr aufweisen, ersetzen.

Insofern ist der Vorgang aus Sicht des Stifts Klosterneuburg verständlich.

Ob nun eine zusätzliche Verrechnung von 20 % Umsatzsteuer zur bisherigen Miete zulässig ist oder nicht, ist keine steuerliche, sondern eine zivilrechtliche Frage. Der im Schreiben vom 17. Jänner 2005 erwähnte § 30 UStG ist nämlich für euren Fall nicht anwendbar. § 30 UStG war eine reine Übergangsvorschrift für Mietverträge, die vor dem 1.1.1995 abgeschlossen wurden und zu Mietzahlungen nach dem 1.1.1995 geführt haben. Nur in diesem Fall war der Vermieter berechtigt, seinen wirtschaftlichen Nachteil durch Wegfall des Vorsteuerabzugs auf die Mieter zu überwälzen.

Da Ihr am 9. Juni 1997 einen neuen Bestandvertrag abgeschlossen habt und dieser Vertrag noch mit einem Nachtrag vom 21. Juni 2002 ergänzt wurde, liegt kein alter (= vor dem 1.1.1995 datierender) Vertrag vor. § 30 UStG ist also nicht anwendbar.

Beim Vergleich dieser beiden erwähnten Verträge fällt auf, dass der ursprüngliche Vertrag 1997 ausdrücklich vorgesehen hat, dass zusätzlich zum vereinbarten Bestandszins auch alle jeweils auf den Bestandgrund entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben zu verrechnen ist. Dieser Hinweis auf die Mehrwertsteuer, die zusätzlich zu verrechnen wäre, fehlt jedoch in dem Nachtrag vom 21. Juni 2002. Es handelt sich somit also um eine Inklusivmiete, bei der ein Zuschlag der gesetzlichen Mehrwertsteuer zum vereinbarten Betrag nicht in Frage kommt.

Vergleicht man nun den vereinbarten Betrag aus der Vereinbarung 1997 in Höhe von ATS 16.925,- mit der tatsächlichen Mietzahlung 1997 (ATS 17.695,40, alles inklusive) so liegt die Vermutung nahe, dass auch bereits in diesen Jahren eine Inklusivmiete seitens des Stifts Klosterneuburg verrechnet wurde.

Bei den weiteren Gesprächen sollte aber jedenfalls bedacht werden, dass das umsatzsteuerliche Wahlrecht, 20 % Umsatzsteuer zu verlangen statt die Miete umsatzsteuerfrei zu behandeln, ausschließlich beim Vermieter liegt. Aus steuerlicher Sicht könnte daher die Gesamtmiete entsprechend angehoben werden. Diese Frage ist dann allerdings auch noch aus zivilrechtlicher Sicht zu überlegen, ob nämlich bei Neuabschluss der bisherigen Vereinbarung ein Kettenvertrag anzunehmen ist, somit also die wesentlichen Vertragsbestandteile wie z.B. die Miethöhe sich an der bisherigen Vereinbarung zu orientieren haben.

Zusammenfassend kann ich daher festhalten, dass dem Stift Klosterneuburg offensichtlich in der steuerlichen Handhabung einige Schnitzer passiert sind, die jetzt berichtigt werden sollen. Ob

sich daraus ein Anspruch ableiten lässt, dass die bis 1998 abgeführte Umsatzsteuer an die Mieter herauszugeben ist, ist meines Erachtens nicht zwingend, kann aber jedenfalls in den diversen Diskussionen mit dem Stift eingebracht werden. Dies insbesondere deshalb, da die Argumentation mit § 30 UStG nicht stichhaltig ist.

Für die Zukunft sollte aber jedenfalls darauf geachtet werden, dass nicht durch die Verrechnung des 20 %igen Umsatzsteuersatzes eine höhere Gesamtkostenbelastung für euch herauskommt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernhard Huppmann