

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3	
Kap 1	Kurze Einführung in die Umsatzsteuer.....	7
Kap 2	Der Vermieter als Unternehmer im Umsatzsteuerrecht	
2.1	Wer ist Unternehmer?	8
2.2	Liebhaberei	8
2.3	Echte und unechte Steuerbefreiung	9
2.4	Kleinunternehmer	9
2.5	Ausländer	11
Kap 3	Die laufende Vermietung	
3.1	Mietverträge	12
3.2	Steuersätze und Steuerbefreiungen	12
3.3	Option zur Steuerpflicht	18
3.4	Soll/Istbesteuerung	21
3.5	Bemessungsgrundlage	24
3.6	Vorsteuerabzug	25
3.7	Vorsteuerberichtigung	27
Kap 4	Kauf und Verkauf eines Mietobjektes	31
Kap 5	Schenkung und Erbschaft eines Mietobjektes	35
Kap 6	Die ordnungsgemäße Rechnung	
6.1	Die „Rechnung“ im Bereich Vermietung und Verpachtung	37
6.2	Rechnungsmerkmale	37
6.3	Kleinbetragsrechnungen	38
6.4	Dauerrechnungen	39
6.5	Anzahlungs- und Endrechnungen	40

Kap 7	Erklärung und Entrichtung	
7.1	Umsatzsteuervoranmeldung	42
7.2	Entrichtung der Umsatzsteuer	42
7.3	Überrechnung der Umsatzsteuer	43
7.4	Jahreserklärung	44
Kap 8	Sonstige Pflichten	
8.1	Aufbewahrung	45
8.2	Meldepflicht	45
Kap 9	Das Finanzamt prüft	46
Kap 10	Eigentümergeinschaft	48
Kap 11	Sonstige Fragen	
11.1	Bauleistungen und Reinigungsleistungen .	51
11.2	Bauherrenmodelle – Vorsorgewohnungen	51
11.3	Mietenpool	52
Kap 12	Anhang	
12.1	Formular Umsatzsteuerverrechnung bei Verkauf einer Immobilie	54
12.2	Formular Umsatzsteuerverrechnung bei Schenkung einer Immobilie	55
12.3	Muster Dauerrechnung	56
12.4	Rechnungsmuster ¹⁾	57
12.5	Antrag Sollversteuerung ¹⁾²⁾	58
12.6	Bauleistungen – Übergang der Steuerschuld	59
12.7	Formulare Finanzamt	60
12.8	Mögliche „§ 6 Abs 2 UStG-Klausel“ in einem nach dem 1.9.2012 abzuschließenden Mietvertrag mit einem vorsteuerabzugsberechtigten Mieter	61



Zusätzlich stehen Käufern Downloads, die mit diesem Symbol gekennzeichnet sind, unter www.dbv.at/downloads/ im Menüpunkt „Ergänzungen zu dbv-Werken“ zur Verfügung.