

Richtlinien
 Gemeinden **Steuer** Verkauf
 Ums
 Dienst
Voranmeldung Finan
 Bund
Umsatzst
 Vorsteuerabzug Regelsteuersa
 Finanzbehörde
 Mehrwertsteuer Lieferun
 Unternehmen

Mieteinnahmen & Betriebskosten richtig abrechnen – gewusst wie!

Vermieter rätseln mitunter, ob und in welcher Höhe sie ihren Mietern Umsatzsteuer in Rechnung stellen sollen. Vor allem hinsichtlich der Betriebskosten gibt es Zweifel bezüglich des korrekten Umsatzsteuersatzes.

// TEXT: STB DR. VERENA MARIA ERIAN, STB RAIMUND ELLER, STB MAG. EVA MESSENLECHNER

Grundsätzlich ist es so, dass die Vermietung für Wohnzwecke dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10 Prozent unterliegt und Geschäftsräumlichkeiten mit 0 Prozent oder optional auch mit 20 Prozent Umsatzsteuer vermietet werden können. Von der Vermietung zu Wohnzwecken zu unterscheiden ist die Beherbergung in möblierten Wohn- und Schlafräumen (Hotellerie), die seit 1. Mai 2016 einem Umsatzsteuersatz von 13

Prozent (vorher 10 Prozent) unterliegt. Solche Beherbergungsleistungen sind nicht Gegenstand dieses Beitrages und bleiben in der weiteren Betrachtungsweise ausgeklammert.

Nebenkosten teilen das Schicksal der Hauptleistung

Hinsichtlich der Betriebskosten gilt die einfache Grundregel, dass Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung (Miete) teilen. Im Detail zeigt sich folgendes Bild:

Vermietung zu Wohnzwecken:

Betriebskosten als Nebenleistung einer Wohnungsvermietung unterliegen ebenso der 10-prozentigen Umsatzsteuer. Davon gibt es zwei Ausnahmen: Dies sind zum einen die Heizkosten, zum anderen die Miete für Garagen und Abstellplätze. Diese Leistungen sind auch bei der Wohnraumvermietung mit dem Normalsteuersatz in Höhe von 20 Prozent abzurechnen. Dies gilt unabhängig davon, ob ein gesondertes Entgelt vereinbart

Umsatzsteuer Umsatzsteuerlast Leistung Finanzamt Steuern Steuer Leistung Finanzen USt Steuersystem

wurde oder ob als Miete ein Pauschalentgelt inklusive Park- oder Garagenplatz abgerechnet wird.

Kleinunternehmerregelung:

Beträgt Ihr Nettoumsatz jährlich maximal 30.000 Euro, dann gelten Sie als Kleinunternehmer. Damit kann auch die Miete samt Nebenkosten ohne jegliche Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Bis einschließlich 2016 waren auch generell umsatzsteuerfreie Umsätze mitzuzählen, sodass zum Beispiel Ärzte, die neben ihren Einkünften aus umsatzsteuerfreien ärztlichen Leistungen auch Einnahmen aus einer Vermietung hatten, in der Regel nicht in den Genuss der Kleinunternehmerregelung kamen. Seit heuer bleiben bestimmte umsatzsteuerfreie Leistungen, wie eben Umsätze aus ärztlicher Tätigkeit, bei der Grenzwertermittlung in Hinblick auf die Kleinunternehmerregelung außer Ansatz.



© HOFER

Koproduktion der Ärztesteuerberater vom Team Jünger und der Team Tirol Steuerberater GmbH: STB Dr. Verena Maria Erian, STB Mag. Eva Messenlechner und STB Raimund Eller, v. l.

HINSICHTLICH DER BETRIEBSKOSTEN GILT DIE EINFACHE GRUNDREGEL, DASS NEBENLEISTUNGEN DAS SCHICKSAL DER HAUPTLEISTUNG (MIETE) TEILEN.

Geschäftsraummiete:

Nutzt der Mieter die Räumlichkeiten für betriebliche Zwecke, so ist die Vermietung der Räumlichkeiten primär umsatzsteuerfrei. Führt der Mieter in den betreffenden Räumlichkeiten überwiegend selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze (mindestens zu 95 Prozent) aus, so kann der Vermieter zur Umsatzsteuer in Höhe des Normalsteuersatzes von 20 Prozent optieren. Dies hat den Vorteil, dass alle in den Vorleistungen enthaltenen Vorsteuern von der Finanz zurückgeholt werden können, was vor allem bei größeren Baumaßnahmen ordentlich ins Gewicht fallen kann.

Ebenso wie bei der Wohnungsvermietung gilt auch hier der Grundsatz, dass die Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung teilen. Wird also zur Umsatzsteuer optiert, kann einfach alles pauschal mit 20 Prozent Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Bleibt es bei der grundsätzlich gesetzlich normierten Umsatzsteuerfreiheit, so gilt hinsichtlich der Wärmelieferung und der Miete für Garagen und Abstellplätze die gleiche Ausnahme

wie bei der Wohnraummiete, sodass diese beiden Komponenten gesondert mit 20 Prozent auszuweisen sind.

DAS UMSATZSTEUER-1X1 FÜR VERMIETER

Ob und in welcher Höhe soll den Mietern Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, und wie ist das mit den Betriebskosten? Lesen Sie hier, wie's wirklich geht:

- **Wohnraummiete:** 10 Prozent Ausnahme: Kleinunternehmer (Umsatz bis 30.000 Euro netto p. a.) sind umsatzsteuerbefreit.
- **Geschäftsraummiete:** 0 Prozent mit Optionsmöglichkeit zum Normalsteuersatz von 20 Prozent, wenn der Mieter selbst überwiegend (95 Prozent) umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt.
- **Betriebskosten teilen das Schicksal der Miete.** Ausnahme: Heizung und Parkmöglichkeiten sind immer mit 20 Prozent abzurechnen, es sei denn, die Kleinunternehmerregelung kommt zur Anwendung