

Mieten und ihre Nebenkosten: Wie werden Betriebskosten richtig abgerechnet?

Die Vermietung zu Wohnzwecken unterliegt dem Umsatzsteuersatz von 10 %, die Geschäftsraumvermietung ist grundsätzlich von der USt befreit. Es besteht allerdings für VermieterInnen die Möglichkeit, für Geschäftsräume zur USt zu optieren, wenn die MieterInnen in den Räumlichkeiten zu mindestens 95 % selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausführen. Im Falle einer Option, unterliegt die Geschäftsraummiete der USt von 20 %. Wie mit den Betriebskosten umzugehen ist, wird nachfolgend behandelt.



UMSATZSTEUERSATZ AUF BETRIEBSKOSTEN BEI VERMIETUNG ZU WOHNZWECKEN

Hinsichtlich der Betriebskosten gilt die Grundregel, dass Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung (Miete) teilen. Die Betriebskosten bei Wohnraummietten unterliegen somit grundsätzlich dem Umsatzsteuersatz von 10 %. Es gibt hier allerdings zwei Ausnahmen. Die Vermietung von Garagenplätzen bzw. Abstellflächen aller Art ist nicht als unselbstständige Nebenleistung anzusehen und unterliegt daher zwingend dem Steuersatz von 20 %. Heizkosten sind ebenfalls mit 20 % USt an die MieterInnen zu verrechnen.

UMSATZSTEUERSATZ AUF BETRIEBSKOSTEN BEI GESCHÄFTSRAUMMIETEN

Wird bei Geschäftsraummietten nicht von der Option Gebrauch gemacht, also die Miete mit 0 % USt in Rechnung gestellt, so sind auch sämtliche Betriebskosten mit 0 % an die MieterInnen weiter zu verrechnen (dies umfasst auch die Heizkosten). Wird bei Geschäftsraummietten zur USt optiert und die Miete inklusive 20 % USt verrechnet, teilen sämtliche Betriebskosten (Heizkosten, Versicherung, Gemeindeabgaben, etc.) das Schicksal der Hauptleistung und sind mit 20 % USt abzurechnen. Die Vermietung von Garagenplätzen und Abstellflächen unterliegt immer dem Normalsteuersatz von 20 % auch wenn bei der Geschäftsraummiete keine Option zur Umsatzsteuerpflicht erfolgt ist.

VERMIETUNG ALS KLEINUNTERNEHMER/IN

Eine Ausnahme von obigen Grundsätzen gibt es für KleinunternehmerInnen, deren Nettoumsätze jährlich EUR 30.000,- (ab 2020 EUR 35.000,-) nicht überschreiten. In solchen Fällen kann die Miete samt Nebenkosten ohne USt in Rechnung gestellt werden. Das gilt für Vermietung zu Wohnzwecken, Geschäftsraummietten und die Vermietung von Garagenplätzen und Abstellflächen.

UNSER TIPP

Achten Sie schon bei der Erstellung des Mietvertrages darauf, welche Umsatzsteuersätze im Detail zur Anwendung gelangen und ob Sie gegebenenfalls von der Steuerbefreiung für KleinunternehmerInnen Gebrauch machen können. Je nachdem um welche Vermietung es sich handelt, lässt sich dann auch die korrekte Weiterverrechnung der Betriebskosten ableiten.