

Gewerbliche Abrechnung Hinweise zur USt-Abrechnung

Grundsätzlich sind Heiz- und Nebenkostenabrechnungen zwischen privaten Mietern und privaten Vermietern keine Rechnungen im Sinne des § 14 UStG und daher von der Umsatzsteuerpflicht befreit, d.h. die Kosten, die dem Vermieter entstanden sind, also die gezahlten Bruttobeträge, werden auf den/die Mieter abgerechnet.

Wann ist eine Gewerbeabrechnung zu erstellen?

Die Frage ob eine „Gewerbeabrechnung“, d.h. mit Beaufschlagung der Umsatzsteuer gemacht werden muss, ist untrennbar mit dem Mietverhältnis (Hauptleistung) verbunden. Nur wenn ein umsatzsteuerpflichtiger Mietvertrag abgeschlossen wurde, sind auch die Nebenkosten (Nebenleistung) umsatzsteuerpflichtig abzurechnen, da der Vermieter dann für die Umsatzsteuer „optiert“.

Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption

Der Vermieter kann bei Abschluss des Mietvertrags auf die Befreiung der Umsatzsteuerpflicht verzichten und gem. § 9 UStG für die Umsatzsteuer optieren, wenn

- er selber ein Unternehmer ist, und
- die Räume an einen gewerblichen Mieter vermietet, der diese Räume für sein Unternehmen nutzt und nur umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt. (Ausnahmen: Ärzte, Heilberufe, Banken, etc.)

Somit unterliegen die erzielten Mieteinnahmen der Umsatzsteuerpflicht und der Vermieter führt regelmäßig die, auf die Kaltmiete zu beaufschlagende und vom Mieter zu zahlende Umsatzsteuer, an das Finanzamt ab. Im Gegenzug macht der Mieter die gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer bei der Umsatzsteueranmeldung geltend. Analog verhält es sich mit der Umsatzsteuer aus der Nebenkostenabrechnung.

So sieht eine Gewerbeabrechnung aus:

Die vom Vermieter verauslagten Kosten werden mit den Bruttobeträgen erfasst und verteilt. Aus dem Bruttosaldo des gewerblichen Mieters werden dann die tatsächlich enthaltenen Steueranteile herausgerechnet und der Nettosaldo dann mit dem zum Stichtag gültigen Regel-Umsatzsteuersatz (aktuell 19%) beaufschlagt. Dabei ist es unerheblich, welcher Umsatzsteuersatz den Kosten ursprünglich zu Grunde lag.

FAQ:

„Ich optiere nicht für die Umsatzsteuer, aber dennoch möchte mein gewerblicher Mieter eine Umsatzsteuer-Abrechnung. Ist das möglich?“

Nein, denn Sie dürfen an Ihren Mieter nur dann eine Umsatzsteuerabrechnung weitergeben, wenn Sie selber die, an Ihren Mieter berechnete Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Weisen Sie dennoch die Umsatzsteuer aus, ohne diese an das Finanzamt abzuführen, bleiben Sie dem Staat die Höhe der Umsatzsteuer schuldig, da der Mieter sich diese vom Finanzamt als Vorsteuer zurückholt. Das ist Steuerbetrug!

„Können Sie die Mehrwertsteuer-Sätze, die in den angefallenen Bruttokosten beinhaltet sind, in der Abrechnung nicht einfach ausweisen?“

Der Ausweis von Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist nur dann möglich, wenn diese auch an das Finanzamt bezahlt wird. Wenn Sie in einem Supermarkt einkaufen, wird dort auf dem Kassenbon die Mehrwertsteuer ausgewiesen. Der Supermarkt führt diese aber auch an das Finanzamt ab.

