

Heizkostenabrechnung

Mehrwertsteuer



Allgemeiner Hinweis

Diese Information stellt keine steuerrechtliche Beratung dar und begründet in etwaigen Auseinandersetzungen keinerlei Ansprüche. Bei weitergehenden Fragen zum Umsatzsteuergesetz bzw. zur Anwendung in Ihrem Fall wenden Sie sich bitte direkt an Ihren Steuerberater.

Grundsatz

Einkünfte aus der dauerhaften Vermietung und Verpachtung sind nach § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Zu diesen Einkünften gehören neben der Kaltmiete auch die Nebenkosten. Im Gegenzug sind vom Vermieter keine Vorsteuerbeträge aus Eingangsrechnungen geltend zu machen. Aus diesem Grund darf der Vermieter weder im Mietvertrag noch auf Abrechnungen Umsatzsteuer offen ausweisen.

Die Möglichkeit einer Berechnung von Mehrwertsteuer und somit Abzug durch Ihren Mieter ergibt sich nur, sofern Sie als Vermieter für die Mietsache zur Mehrwertsteuer optiert haben.

Berechnung 19% MwSt. [gültig für Nettoverträge]

Ist der Vermieter für die Mietsache hingegen Vorsteuerabzugsberechtigt und ist mietvertraglich eine Nettomiete zzgl. Mehrsteuer vereinbart, so ist auch die Abrechnung über Mietnebenkosten (Heiz- und Hauskosten) netto _____ zzgl. z.Zt. 19% Mehrwertsteuer zu erstellen.

In der Abrechnung werden Nettokosten verteilt - der Ausweis erfolgt als Nettobetrag, MwSt.-Satz und -Betrag sowie Brutto-Rechnungsbetrag.

Berechnung MwSt.-Kosten [gültig für Bruttoverträge]

Ist der Vermieter für die Mietsache grundsätzlich Vorsteuerabzugsberechtigt, hat aber für die Vermietung zu Wohnzwecken einen Vertrag mit Bruttozahlung (private Mieter) vereinbart, wird hierfür gleichfalls eine Nettoabrechnung erstellt - die Berechnung von Mehrwertsteuer erfolgt dann jedoch nur in Höhe der Eingangssteuersätze, z.B. 19% bei Gas, 7% bei Wasser und 0% bei kommunalen Abgaben.

In der Abrechnung werden Nettokosten verteilt - der Ausweis erfolgt als Betrag, zzgl. Kosten aus MwSt. und Rechnungsbetrag. Die Darstellung der Mehrwertsteuer erfolgt ausschließlich aus abrechnungstechnischen Notwendigkeiten und begründet keinen Vorsteuerabzug durch den Mieter.

Diese Form der Abrechnung ergibt sich, sofern in einem Abrechnungsobjekt gewerbliche wie auch Vermietungen zu Wohnzwecken gegeben sind.

Nachrichtlicher Ausweis enthaltener Mehrwertsteuerbetrag

Der Ausweis des im Rechnungsbetrag gesamt enthaltenen Mehrwertsteuerbetrages erfolgt nur informativ. Diese Form der Abrechnung erfolgt ausdrücklich nicht, um hiermit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit durch Ihren Mieter zu begründen. Die seit dem 01.01.2002 gültigen Änderungen des UStG, u.a. mit der Notwendigkeit des 'Netto-Ausweises' sind in der Darstellung der Abrechnung nicht enthalten; zumal auch diese Konstellation "privater Vermieter - gewerblicher Mieter" eben keinen Vorsteuerabzug für den Mieter ermöglicht.

Gemäß UStG kann sich bei einer unberechtigt ausgewiesenen Mehrwertsteuer eine Forderung des Finanzamtes gegenüber dem Ausstellung/Vermieter ergeben.

Stand 05.2010