

Gewerbliche Mieter / Eigentümer: Was muss beachtet werden?

Sollten Sie gewerbliche Mieter- oder Eigentümer verwalten, müssen im Vorfeld einige Einstellungen in Win-Casa vorgenommen werden.

Als erstes legen Sie das Objekt inklusive der Wohnungen an.

Als zweiten Schritt öffnen Sie unter dem Registerreiter „Verwaltung“ die Stammdaten des betreffenden Objektes. In der darauffolgenden Maske können Sie rechts unten den gewerblichen Anteil am Haus in Prozent eintragen.

The screenshot shows the 'Stammdaten Haus 999' window in Win-Casa. The window title is 'Stammdaten Haus 999 Muster-Miet/WEG Haus Schloßallee 21'. The interface includes a top toolbar with icons for 'Speichern', 'Abbruch', 'Drucken', 'Dokumente Nachweise', 'Termine', 'Kontakte & Lieferanten', 'Geräteverwaltung', 'Zählerstände', 'Zählerverwaltung', 'Schlüssel', and 'Hilfe'. Below the toolbar are tabs for 'Haus', 'Bankkonten', 'Zahlungen', 'Heizung', 'Mahnwesen', 'Verwalter & Vergütung', 'Hausmeister & Technik', 'Verträge', 'VBR', 'Sonstige Daten', 'Notizen', 'Fotos', and 'Karte'. The main form area contains several sections: 'Objektart' (Haus), 'Bezeichnung' (Muster-Miet/WEG Haus), 'Straße' (Schloßallee 21), and 'PLZ Ort' (80100 München). A note states 'Objekt ist nicht im digitalen Serviceportal meineverwaltung.info veröffentlicht' with a 'Portalverwaltung starten' button. The 'Art der Verwaltung' section has radio buttons for 'Mietverwaltung', 'WEG-Verwaltung', and 'Miet- & WEG-Verwaltung' (selected). The 'Aktuell eingestelltes Wirtschaftsjahr' section shows 'Betriebskosten- & WEG-Abrechnungszeitraum' and 'Heizkosten-Abrechnungszeitraum (HK)' both from 01.01.2017 to 31.12.2017. The 'Sonstige Daten' section, highlighted with a red box, contains 'Gewerblicher Anteil am Haus' (0,00 %) and an unchecked checkbox for 'Objekt archivieren (nicht mehr in Listen anzeigen)'. The bottom section includes 'Rechn.-Nr.' (MUS), 'Steuer-Nr.', 'Finanzamt', and 'Ust.-IdNr.' (DE556677889).

Wie ermittle ich den Gewerbeanteil?

Diese Frage beschäftigt die Fachwelt seit Urzeiten. Grundsätzlich könnten Sie den Gewerbeanteil einfach nach dem Verhältnis von Anzahl der Gewerbeeinheiten zu Anzahl Gesamteinheiten berechnen.

Mietshaus mit 2 Mietern (ein privater und ein gewerblicher Mieter). Der private Mieter bezahlt 100,00 EUR, der gewerbliche Mieter bezahlt 119,00 EUR (100,00 EUR + 19%) als BK-Vorauszahlungen.

In unserem Beispiel hätten Sie also einen Gewerbeanteil von 50%. Meist ist dies jedoch nicht realitätsnah, da Gewerbeeinheiten wesentlich höhere Betriebskosten generieren als alle privaten Mieteinheiten zusammen. Denken Sie nur an ein Mietshaus mit 3 Wohneinheiten (2 privat u. 1 gewerblich), wobei eine Einheit ein Restaurant ist. Hier entfällt also in wesentlich höherer Kostenblock auf den gewerblichen Mieter. Somit ist der Gewerbeanteil höher anzusetzen.

Als Gegenbeispiel dienen ein Mietshaus mit einer privaten Wohneinheit, in der eine große Personenzahl wohnt und eine gewerbliche Wohneinheit mit nur einer Person (z.B. Büro einer kleinen Hausverwaltung). In diesem Fall wäre der Gewerbeanteil niedriger als 50% anzusetzen.

Die Ermittlung des Gewerbeanteils sollte demzufolge nach wirtschaftlichen Verhältnissen erfolgen. Sprechen Sie in jedem Fall mit Ihrem Steuerberater sowie dem zuständigen Finanzamt.

Im Anschluss öffnen Sie die Wohnungsstammdaten der gewerblichen Mieter / Eigentümer.

Unter dem Register „Zahlungen“ setzen Sie unten ein Häkchen bei gewerbliche Einheit und legen den dafür vorgesehenen Prozentsatz von 19% fest.

Hinweis: Die zu zahlenden Beträge für Miete, BK und HK müssen **Brutto** eingetragen werden!

Danach speichern Sie die Wohnung oben links.

Stammdaten Laden Nr. 1 Bistro Schubeck im Haus 999 Muster-Miet/WEG Haus Schloßallee 21

Speichern Abbruch Drucken Brief Kontaktieren Termine Dokumente/Nachw. Personenzahl Hilfe

Funktion Kommunikation Termine & Nachweise Personen Hilfe

BEWOHNER EIGENTÜMER NOTIZEN SONSTIGE DATEN FOTOS Geräteverwaltung Betreutes Wohnen

Bewohner Vertrag Zahlungen Bankverbindung und SEPA-Lastschriftmandat Kautions Anteile & Zähler Weitere Adressen (0) Anlage V W-Bescheinigung

Horst Schubeck Bistro Schubeck

Miete 1.800,00 € 12x Bitte zur Eingabe von Zahlungen und Zahlungsbeginn den Schalter rechts neben der Zahlungsart klicken

Garage/Sonst. 60,00 € 12x

Betriebskosten 66,00 € 12x

Heizkosten 73,00 € 12x

Monatliche Sollstellung: 1.999,00 € Fällig am: 1. des Monats Konto: B.001.00 Horst Schubeck

Vereinbarte Erhöhungen

Staffelmietvertrag Indexmietvertrag Details

Lastschriftzugriffsmächtigung

Mahnsperre

Umlageausfallwagnis

Miete wird per Dauerauftrag bezahlt

Pfändung (keine Guthaben auszahlen)

Gewerbliche Einheit MwSt. 19,00

	Netto	MwSt.	Brutto
Miete:	1.563,03 €	296,97 €	1.860,00 €
Betriebskosten:	55,46 €	10,54 €	66,00 €
Heizkosten:	61,34 €	11,66 €	73,00 €
Gesamt:	1.679,83 €	319,17 €	1.999,00 €

Wieder unter dem Registerreiter „Verwaltung“ klicken Sie auf die „Konten“. Im Kontenrahmen klicken Sie jedes umsatzsteuerrelevante Konto doppelt an und hinterlegen den entsprechenden Steuersatz. Als Kontoart wählen Sie je nach Kostenkonto „Gemischt“ (private und gewerbliche Mieter sind an den Kosten beteiligt) oder „Nur gewerblich“ (nur gewerbliche Mieter sind an den Kosten beteiligt). Anschließend speichern Sie das Konto.

Konterdaten

Speichern Abbruch

Konto Buchungstexte

Konto-Nr.: 40400 Kontostand: 485,33 € DATEV-Konto:

Bezeichnung: Gartenarbeiten

Kontoart: **Gemischt (Ust.-Anteil lt. Haus-Stammdat)**

Ust. vorbelegen: 19,00 % (wenn Konto gebucht wird)

Konto inaktiv (beim Buchen im Kontenauswahlfenster nicht anzeigen)

Konto nicht in die Einnahme / Überschussrechnung übernehmen

Umlagefähig: Betriebskostenabrechnung Externe Heizkostenabrechnung: Nicht benötigt

Umlage auf Mieter

Umlageschlüssel: 3 - Wohneinheit (Einh.) Bew. §35a Buchungen auf diesem Konto möglich

Verteilung: 100,00 % der Kosten Konto in der Abrechnung bei den Rücklagen ausweisen

2. Umlageschlüssel: % der Kosten