

Tutorial - Hauptlast trägt Nebenlast

Erlauben Sie uns das Thema „Gewerbliche Mieter“ an einem einfachen Fallbeispiel zu erklären:

Mietshaus mit 2 Mietern (ein privater und ein gewerblicher Mieter). Der private Mieter bezahlt 200,00 EUR, der gewerbliche Mieter bezahlt 238,00 EUR (200,00 EUR + 19%) als BK-Vorauszahlungen. Es fallen im Abrechnungsjahr drei Kosten an:

Rg. Gartenbaufirma 119,00 EUR (100,00 EUR + 19% UST)

Rg. Wasser 107,00 EUR (100,00 EUR + 7% UST)

Rg. Grundsteuer 100,00 EUR (100,00 EUR + 0% UST)

Verteilung der Kosten über Umlageschlüssel Wohneinheit (zur Vereinfachung des Beispiels).

Abrechnung des privaten Mieters

Bei einem privaten Mieter werden in der Spalte „Kosten - Gesamt“ auf Ihrer Nebenkostenabrechnung die Brutto-Gesamtkosten des Hauses aufgeführt. Evtl. angefallene USt bei den einzelnen Ausgabepositionen bleibt unbeachtet, da der Vermieter diese auf private Mieter angefallene USt nicht gegenüber dem Finanzamt in Abzug bringen kann.

Abrechnung des gewerblichen Mieters

Beim gewerblichen Mieter werden in der Spalte „Kosten-Gesamt“ auf Ihrer Nebenkostenabrechnung die Netto-Gesamtkosten ausgewiesen.

Bei der Abrechnung von gewerblichen Mietern gilt in der Hausverwaltung der Grundsatz „Hauptlast trägt Nebenlast“. Hierbei sind folgende Bestimmungen zu beachten:

Nebenleistungen teilen umsatzsteuerlich das Schicksal der Hauptleistung (Abschn.29 Abs.3 Satz 1 UStR). Dies gilt auch hinsichtlich des Steuersatzes. Deshalb unterliegen die Nebenleistungen zu steuerpflichtigen Vermietungsleistungen (Umlagen) - wie die Kaltmiete - dem allgemeinen Steuersatz von 15 v.H., ab 1.4.1998 16 v.H. (§12 Abs.1 UStG). Dies gilt auch, wenn die Kosten für den Bezug von Frischwasser auf den Mieter umgelegt werden, obwohl dem Vermieter für den Bezug des Frischwassers lediglich 7 v.H. Umsatzsteuer berechnet werden (§12 Abs.2 nr.1 UStG i. V. mit Nr.34 der Anlage des UStG). Auch Nebenkosten, bei deren Bezug keine Umsatzsteuer anfällt (z.B. Grundbesitzabgaben, Abwassergebühren und Gebäudeversicherungen), unterliegen bei der Weiterbelastung der Umsatzsteuer mit 19 v.H. Der Mieter kann die in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesene Umsatzsteuer auf die Nebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer auf die Kaltmiete unter den weiteren Voraussetzungen des § 15 UStG als Vorsteuer abziehen.

(NWB Nr.10 vom 2.3.1998)

Dies bedeutet:

Wird auf die Miete eine USt von 19% verrechnet, so müssen alle Nebenkosten auch mit einem USt-Satz von 19% weiterberechnet werden. Egal ob die Nebenkosten ursprünglich einen geminderten oder keinen USt-Satz beinhalten.

Im nebenstehenden Beispiel entfallen somit auf Wasser und Grundsteuer eine USt von 19% auf den Nettopreis.

Die hierbei eingezogene USt wird anschließend in der USt-Liste ausgewiesen