

Betriebskostenabrechnung für Mieter: Was wichtig ist

Mit der Vermietung von Räumen handelt der Vermieter als umsatzsteuerlicher Unternehmer, da er eine Leistung gegen Entgelt tätigt. Regelmäßig wird in Mietverträgen vereinbart, dass der Mieter neben der Miete auch die Neben- bzw. Betriebskosten, wie zum Beispiel Grundsteuer, Müllabfuhr oder auch Heizkosten, mit der Miete zusammen zu bezahlen hat. Zwar wird dies in einer Summe Monat für Monat gezahlt, jedoch handelt es sich um zwei unterschiedliche Leistungen. Die Vermietung der Räume ist eine monatliche Leistung. Die Miete steht der Höhe nach fest und ist auf den Nutzungsmonat bezogen endgültig und abschließend zu entrichten. Für die Abrechnung der Betriebskosten als eine eigenständige Leistung wird im Mietvertrag ein anderer Abrechnungszeitraum, in der Regel ein Jahreszeitraum, vereinbart. Hierauf sind monatlich Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der für den Abrech-

nungszeitraum tatsächlich zu bezahlenden Betriebskosten ergibt sich erst nach der Abrechnung.

Nun stellt sich die Frage, wie sich die Umsatzsteuersatzsenkung im zweiten Halbjahr 2020 auf diese Betriebskostenabrechnung für das gesamte Jahr 2020 auswirkt. Hierzu muss man die Unterscheidung machen, ob der Vermieter als Unternehmer umsatzsteuerfrei oder umsatzsteuerpflichtig vermietet. Eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung (durch Verzicht auf die Steuerbefreiung) ist nur dann zulässig, wenn die Räume an einen vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer für dessen Unternehmen vermietet werden.

Zunächst zum einfacheren Fall, nämlich der umsatzsteuerfreien Vermietung, zum Beispiel von Wohnraum, an Privatpersonen. In diesem Fall ist der Vermieter nicht zum Abzug von Umsatzsteuer als Vorsteuer aus den Betriebskosten berechtigt. Der Vermieter trägt die Kosten inklusive der darin enthaltenen Umsatzsteuer, egal wel-

cher Umsatzsteuersatz und -betrag enthalten ist. Die Abrechnung mit den Mietern erfolgt demnach ebenfalls in Höhe der Bruttobeträge der Rechnungen. Der Vermieter gibt praktisch 1:1 seine vorgestreckten Kosten an den Mieter weiter.

Im Falle der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung hat der Vermieter für das erste Halbjahr 2020 die Betriebskostenvorauszahlung zuzüglich 19 Prozent Umsatzsteuer berechnet und im zweiten Halbjahr zuzüglich 16 Prozent. Gleichzeitig war er zum Vorsteuerabzug aus den Betriebskosten berechtigt und ist dadurch per Saldo nur mit den Nettokosten belas-

tet. Diese Nettokosten sind die Bemessungsgrundlage für die Weiterberechnung an den Mieter und somit für die zu berechnende Umsatzsteuer. Da diese Kosten jedoch über das gesamte Jahr verteilt entstanden sind, ist eine konkrete Zuordnung zum ersten oder zweiten Halbjahr oft nicht mehr möglich oder zumindest recht schwierig.

Das Bundesfinanzministerium hat einige Hinweise gegeben. Hiernach wäre es auch nicht zu beanstanden, wenn die für das gesamte Jahr 2020 zu berechnenden Betriebskosten in Summe geteilt werden und die eine Hälfte, theoretisch auf das erste Halbjahr entfallenden Kosten, mit einem Steuersatz von 19 Prozent, und die andere Hälfte mit einem Steuersatz von 16 Prozent abgerechnet werden. Aus dieser praktikablen Lösung ergibt sich in der Folge, dass die Nachzahlung oder Erstattung ebenfalls je zur Hälfte mit den Steuersätzen 19 und 16 Prozent belastet sind. Ein Beispiel: Die Abschlagszahlung beträgt mo-

natlich netto 100 Euro, also jährlich 1.200 Euro. Im ersten Halbjahr wurden sechs x 100 Euro x 19 Prozent = brutto 714 Euro berechnet, und im zweiten Halbjahr sechs x 100 Euro x 16 Prozent = 696 Euro. Daraus ergibt sich ein Gesamtaufwand an Betriebskosten von 1.400 Euro netto und somit eine Nachzahlung von 200 Euro netto.

Die Abrechnung würde wie folgt aussehen: Betriebskosten 1.1. bis 30.6. = 50 Prozent von 1.400 Euro = 700 Euro zzgl. 133 Euro (19 Prozent) = 833 Euro. Betriebskosten 1.7. bis 31.12. = 700 Euro zzgl. 112 Euro (16 Prozent) = 812 Euro. Insgesamt somit brutto 1.645 Euro. Abzüglich Vorauszahlungen 714 Euro (1. Halbjahr incl. 114 Euro USt) und 696 Euro (2. Halbjahr, incl. 96 Euro USt), insgesamt 1.410 Euro. Der Nachzahlungsbetrag beträgt demnach 1.645 Euro abzgl. 1.410 Euro = 235 Euro (119 Euro incl. 19 Prozent und 116 Euro incl. 16 Prozent).

.....
wirtschaft@medienhausaaachen.de

**EGBERT
DAHLEY**
Steuerberater

