

Abrechnung von Nebenkosten bei der Vermietung - Umsatzsteuer

Die Abrechnung von Nebenkosten bereitet in Vermietungsfällen häufig Probleme. Folgende Abrechnungsgrundsätze sollten beachtet werden:

1. Vermietung ohne USt (z. B. Wohnungen)

Die Abrechnung aller Nebenkosten muss mit dem Wert erfolgen, der dem Vermieter selbst in Rechnung gestellt wird. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Kosten Umsatzsteuer (USt) enthalten oder nicht. Die Weiterverrechnung der Kosten erfolgt immer mit dem *Bruttowert*.

Bei der Aufstellung der Kosten darf die darin enthaltene USt *nicht* gesondert ausgewiesen werden. Sie wird sonst vom Vermieter dem Finanzamt gegenüber geschuldet.

2. Vermietung mit USt (z. B. Büroräume)

Alle Nebenkosten der Vermietung müssen dem Mieter mit dem *Nettobetrag* in Rechnung gestellt werden. Soweit dem Vermieter in einzelnen Positionen USt selbst in Rechnung gestellt wurde (z. B. Gas) ist diese mit 19/119 vom Bruttobetrag herauszurechnen. Soweit keine USt in dem Betrag enthalten ist (z. B. Grundsteuer) wird der Betrag ohne Kürzung angesetzt.

Aus *allen* Nebenkosten (netto) und der gesamten Miete wird eine Zwischensumme gebildet. Diese wird dann um die Position „zzgl. 19 % USt“ erhöht. Der USt-Betrag wird ausdrücklich ausgewiesen. Der sich aus der Zwischensumme und der USt ergebende Bruttobetrag wird vom Mieter dem Vermieter (ggf. abzüglich geleistete Vorauszahlungen) geschuldet.

Letztlich werden so auch Kosten, in denen keine USt enthalten ist, mit USt weiterverrechnet. Dies ist jedoch korrekt und stellt zudem keine wirtschaftliche Belastung dar, da die USt auf allen Ebenen einer steuerpflichtigen Vermietung nur einen durchlaufenden Posten darstellt (Rechnungsaussteller – Vermieter – Mieter – Finanzamt).