

RAW-Partner München

Elsenheimerstraße 43
80687 München
Tel.: +49 89 578382-0
Fax: +49 89 578382-50
E-Mail: muc@raw-partner.de

RAW-Partner Bad Wörishofen

Rudolf-Diesel-Straße 11
86825 Bad Wörishofen
Tel.: +49 8247 9670-0
Fax: +49 8247 9670-40
E-Mail: bw@raw-partner.de

RAW-Partner Berlin

Neue Promenade 3
10178 Berlin
Tel.: +49 30 56553-0
Fax: +49 30 56553-10
E-Mail: berlin@raw-partner.de

RAW-Partner Gera

Siemensstraße 49
07546 Gera
Tel.: +49 365 43752-0
Fax: +49 365 43752-29
E-Mail: gera@raw-partner.de

Was müssen Sie als Vermieter von Immobilien bei der Umsatzsteuer unbedingt beachten?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

wenn Sie zum Kreis der Immobilienbesitzer gehören, die ihre Immobilie(n) vermieten, ist Ihnen sicher bekannt, dass Sie Ihre Einnahmen hieraus in der Steuererklärung angeben müssen und Ihre Ausgaben als Werbungskosten abziehen können.

Aber auch umsatzsteuerlich gibt es einiges zu beachten - je nachdem, wer Ihr Mieter ist und ob Sie kurz- oder langfristig vermieten: So ist die Vermietung von Wohnraum umsatzsteuerfrei und die Umsatzsteuer auf Ihre mit der Immobilie zusammenhängenden Aufwendungen vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Wenn Sie dagegen an gewerbliche Mieter (z.B. Einzelhändler) vermieten, müssen Sie diese Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Dann können Sie sich allerdings auch die Umsatzsteuer aus Ihren Aufwendungen erstatten lassen.

Es gibt aber auch Fälle, in denen Sie ein Wahlrecht haben, ob Sie dem Mieter Umsatzsteuer berechnen wollen oder nicht. Dies hängt davon ab, ob Ihr Mieter ein Unternehmer ist, der seinerseits umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt. Und schließlich ist da noch die kurzfristige Vermietung an Fremde.



Mit Hilfe unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick darüber, was Sie bei der Vermietung von Immobilien umsatzsteuerlich beachten müssen und welche Kosten Sie geltend machen können. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Was müssen Sie als Vermieter von Immobilien bei der Umsatzsteuer unbedingt beachten?

Wappnen Sie sich gegen Steuerfallen, sonst drohen hohe Nachzahlungen!

Sie vermieten Ihre Immobilien langfristig zu Wohnzwecken?

Ja

Nein

Nein



Sie dürfen keine Umsatzsteuer ausweisen.

Sie können auch keinen Vorsteuerabzug aus Ihren mit der Vermietung zusammenhängenden Aufwendungen (z.B. Handwerkerkosten, Reinigungsleistungen, technische Prüfleistungen, Reisekosten zu Ihrer Immobilie) geltend machen.



Sie können (Wahlrecht!) Umsatzsteuer ausweisen.

Sie können für alle anfallenden Kosten die **Vorsteuer abziehen** und müssen somit die Aufwendungen nur netto tragen.

Voraussetzung ist,

- dass Ihr Mieter **steuerpflichtige Umsätze** ausführt.

Hierunter fallen nicht:

- Ärzte und andere Heilberufe
- Banken und bestimmte Finanzdienstleister
- steuerbefreite Vereine

Vermieten Sie die Immobilie an Mieter, die sowohl **umsatzsteuerpflichtige** als auch **umsatzsteuerfreie** Umsätze ausführen, steht Ihnen der **Vorsteuerabzug nur anteilig** entsprechend der flächenmäßigen Nutzung zu.



Sie müssen Umsatzsteuer ausweisen.

- Als kurzfristig gilt eine Beherbergung dann, wenn sie weniger als **sechs Monate** dauert.
- Typische Beispiele sind Hotels und Pensionen. Aber auch ohne hotelähnliche Vorrichtungen wie eine Essensausgabe, eine Rezeption oder Aufenthaltsräume greift die Umsatzsteuerpflicht, wenn Sie die Immobilie nur kurzfristig vermieten (z.B. Ferienwohnungen).



Gut zu wissen:

Sichern Sie sich über eine **Klausel im Mietvertrag** dahingehend ab, dass der Mieter tatsächlich nur umsatzsteuerpflichtige Geschäfte tätigt.

Falls der Mieter gegen diese Zusicherung verstößt, können Sie Schadenersatz verlangen, wenn das Finanzamt Vorsteuererstattungen von Ihnen zurückfordert.



Wird das Gebäude steuerpflichtig vermietet oder gehört es zum eigenen Betrieb und wird es **zusätzlich eigengenutzt**, können Sie beide Teile dem **Unternehmensvermögen zuordnen**.

Voraussetzung ist aber, dass der unternehmerisch genutzte Teil mindestens **10 %** beträgt.

Musterklausel:

„Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat. Der Mieter versichert, in der Mietfläche

- nur unternehmensbezogene, umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten auszuführen und
- keine Tätigkeiten auszuführen oder Leistungen für Dritte zu erbringen, die den Ausschluss des Vorsteuerabzugs des Vermieters zur Folge haben.

Bei einem Verstoß gegen diese Zusicherung hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schäden zu ersetzen, die aus dem Verlust des Vorsteuerabzugs beim Vermieter entstehen.“

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.