

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 Einkommensteuererklärung 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 im Gegenzug die Umsatzsteuer auf Aufwendungen, die mit der Immobilie zusammenhängen, vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Wenn Sie dagegen an gewerbliche Mieter (z.B. Einzelhändler) vermieten, können Sie diesen Umsatzsteuer in Rechnung stellen und sich die Umsatzsteuer aus Ihren Aufwendungen erstatten lassen.

Zudem gibt es 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, oder nicht. Und schließlich ist da noch die kurzfristige Vermietung an Fremde.



Die **Infografik auf der nächsten Seite** gibt Ihnen 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!

Vermieten Sie Ihre Immobilie(n) 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. Handwerker- oder Reinigungskosten, technische Prüfleistungen, Reisekosten zur Immobilie) geltend machen.

Vermieten Sie an Gewerbetreibende oder Freiberufler?

Vermieten Sie zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden?

Ja

Ja



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.

Dies trifft nicht zu bei:

- Ärzten und Vertretern anderer Heilberufe
- Banken und bestimmten Finanzdienstleistern
- steuerbefreiten Vereinen

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 Einrichtungen wie eine Essensausgabe, 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** dahin gehend 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 **zusätzlich selbst genutzt**, 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 zur Vermietung können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.