



KARL BERGBAUER • Rodinger Straße 19 • 93413 Cham

Freiberufliche Steuerberater  
Tobias Bergbauer    Dipl. Betriebswirt (DH)  
Angestellte Steuerberater  
Ingrid Puchta        Sabrina Kuen

---

Telefon: 09971 / 85 12 – 0  
Telefax: 09971 / 85 12 – 102  
E-Mail: [info@stk-bergbauer.de](mailto:info@stk-bergbauer.de)  
Internet: [www.bergbauer-steuerkanzlei.de](http://www.bergbauer-steuerkanzlei.de)

## Was müssen Sie bei Betriebskostenabrechnungen für Gewerbeimmobilien beachten?

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

wenn Sie Vermieter sind, wissen Sie, dass mit einer Vermietung einige Aufgaben verbunden sind. Neben der Suche nach neuen Mietern muss in der Regel auch jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellt werden. Mit dieser können Sie einen Teil der Kosten für das Mietobjekt auf den Mieter umlegen.

Anders als bei Mietverträgen über Wohnraum gelten bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien einige Besonderheiten, die Sie kennen sollten. Vom Gesetzgeber werden gewerbliche Mieter nämlich - anders als private - nicht als schwächere und damit besonders schützenswerte Vertragspartei betrachtet. Somit genießen gewerbliche Mieter auch einen erheblich geringeren Schutz bei der Betriebskostenumlage.

Als Vermieter gewerblicher Immobilien sollten Sie sich genau überlegen, ob Sie Umsatzsteuer erheben möchten oder nicht. Hierauf gibt es keine allgemeingültige Antwort. Vielmehr hängt es vom Einzelfall ab. Es empfiehlt sich aber, diesen Punkt nicht zu vernachlässigen, vor allem wenn Sie in der Zukunft größere Renovierungen planen.



Unsere **Infografik auf der nächsten Seite** gibt Ihnen einen Überblick über die abrechenbaren Betriebskosten bei der Vermietung von gewerblichen Immobilien und stellt dar, welche Besonderheiten es bei einer gewerblichen Vermietung gibt.

Mit freundlichen Grüßen

## Was müssen Sie bei Betriebskostenabrechnungen für Gewerbeimmobilien beachten?

Machen Sie sich mit den Besonderheiten der Gewerbeabrechnung vertraut und vermeiden Sie finanzielle Nachteile!

**Bei gewerblicher Vermietung ist die Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung frei vereinbar. An folgende Kosten sollten Sie dabei denken:**

- ☒ Strom für die öffentlichen Gebäudebereiche (z.B. Parkplatzbeleuchtung)
- ☒ Wasser, Abwasser
- ☒ Heizungsanlage: Betriebs- und Wartungskosten, Bedien- und Reinigungskosten, Energiekosten
- ☒ Kaminwartung und -reinigung, Immissions- und Emissionsfeststellung
- ☒ Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Winterdienst
- ☒ Kosten für Hausmeister, Sicherheitsdienst, Sicherheitsinstallation
- ☒ Wartung und Pflege der öffentlichen Bereiche (z.B. Außenflächen, Gemeinschaftsräume)
- ☒ Versicherungen für das Gebäude
- ☒ Weitere Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie (z.B. Verwaltungskosten)
- ☒ Umsatzsteuer aus sämtlichen Nebenkosten

**Hinweis:** Sie können zum Mietvertrag eine Anlage beifügen, in der Sie alle umlagefähigen Betriebskosten genau dokumentieren. Dies macht es sowohl für Sie als Vermieter als auch für den Mieter einfacher.

### Umlageschlüssel (Abrechnungsmaßstab zur Verteilung der Betriebskosten):

Es gibt verbrauchsabhängige und -unabhängige Umlageschlüssel. Bei gewerblicher Vermietung steht es Ihnen frei, welchen Sie wählen. Nur bei den Heiz- und Warmwasserkosten gibt das Gesetz vor, dass mind. 50 % und max. 70 % der Kosten verbrauchsabhängig umzulegen sind. Sie können mit Ihrem Mieter aber dennoch eine 100 % verbrauchsabhängige Umlage vereinbaren.

Typische Umlageschlüssel:

- tatsächlicher Verbrauch
- Verhältnis der gemieteten Fläche zur Gesamtfläche

### Nebenkostenpauschale:

Sie können auch eine Pauschale für alle Nebenkosten - außer die Heiz- und Warmwasserkosten - vereinbaren. Idealerweise vereinbaren Sie gleich auch eine Anpassung des Pauschalbetrags, wenn die tatsächlichen Kosten von der Pauschale abweichen. So ist eine Anpassung in beide Richtungen - Reduzierung oder Erhöhung - möglich. Bei einer Pauschale entfällt die jährliche Gesamtabrechnung, da alle Kosten als beglichen gelten.

### Gemischt genutzte Immobilien:

Haben Sie in einem Vermietungsobjekt sowohl private als auch gewerbliche Mieter, so unterscheiden sich die beiden Nebenkostenabrechnungen. Da die privaten Mieter nicht benachteiligt werden dürfen, wird bei ihnen der pauschal berechnete Umlageschlüssel (Mietfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche) nicht auf die gesamte Immobilie bezogen.

### Umsatzsteuer:

Mieteinkünfte unterliegen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer. Wenn Sie dennoch zur Umsatzsteuer optieren, muss der Mietvertrag den Hinweis auf die Steuerpflicht enthalten. Es ist neben der Kaltmiete auch die Betriebskostenvorauszahlung der Umsatzsteuer zu unterwerfen.

**Hinweis:** Die eingennommene Umsatzsteuer müssen Sie an das Finanzamt überweisen. Selbst wenn Sie durch die Option erst einmal mehr Arbeit haben (z.B. Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen), kann sich insgesamt ein Vorteil ergeben, weil Sie z.B. die von Handwerkern berechnete Umsatzsteuer bei Zahlung vom Finanzamt zurückfordern können.



Sie müssen die Betriebskostenabrechnung **innerhalb von zwölf Monaten nach dem Verbrauchszeitraum** erstellen und dem Mieter übergeben. Versäumen Sie diese Frist, haben Sie noch drei Jahre Zeit, bis der Anspruch gänzlich verjährt.

**Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung**

Sie haben Fragen zur Vermietung und den damit einhergehenden Pflichten? Sprechen Sie uns an! Wir helfen Ihnen gern.