

Audit Tax & Consulting Services GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft · Friedrichstraße 100 · 10117 Berlin

**Audit Tax & Consulting Services GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
Friedrichstraße 100  
10117 Berlin

Tel. +49 (0)30 20 64 151 0  
Fax +49 (0)30 20 64 151 99  
info@atc-services.de  
www.atc-services.de

Geschäftsführer:  
WP Bernhard von Wesebe  
WP/StB Uwe J. Müller  
WP Tina Glimm  
StB Ilona Müller  
StB Monique Walter

## ***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 von den tatsächlichen Gegebenheiten 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 oder ähnliches
- 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.



## CORONA-SONDERREGELUNG

Die temporäre Absenkung der Umsatzsteuer wirkt sich auch auf die Nebenkosten aus. Teilabrechnungen für Juli bis Dezember 2020 unterliegen einem Umsatzsteuersatz von 16 %.

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

Es gibt verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Umlageschlüssel. Bei gewerblicher Vermietung steht es dem Vermieter frei, welchen er wählt. Nur bei den Heiz- und Warmwasserkosten gibt das Gesetz vor, dass mindestens 50 % aber maximal 70 % der Kosten verbrauchsabhängig umzulegen sind. Es kann aber dennoch zwischen Vermieter und Mieter eine 100 % verbrauchsabhängige Umlage vereinbart werden.

Typische Umlageschlüssel:

- Anteil der gemieteten Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche
- Tatsächlicher Verbrauch

## Nebenkostenpauschale:

Es besteht auch die Möglichkeit, eine Pauschale für alle Nebenkosten - außer die Heiz- und Warmwasserkosten - zu vereinbaren. Falls Sie dies möchten, 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 damit beglichen sind.

## Besonderheit - Gemischt genutzte Immobilien:

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

## Umsatzsteuer:

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

**Hinweis:** Die eingemommene Umsatzsteuer muss natürlich an das Finanzamt überwiesen werden. Auch wenn sich durch die Umsatzsteuer ein Mehraufwand ergibt (z.B. Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen), kann sich insgesamt ein Vorteil ergeben, weil z.B. bei einer Renovierung die vom Handwerker in Rechnung gestellte Umsatzsteuer bei Zahlung vom Finanzamt zurückgefordert werden kann.



## Gut zu wissen - Fristen

Als Vermieter müssen Sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Verbrauchszeitraum die Betriebskostenabrechnung erstellen und dem Mieter übergeben. Wird die Frist versäumt, haben Sie noch drei Jahre Zeit, bis der Anspruch 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.