

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 wie z.B. Urlauber oder Arbeiter.



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 nicht die Vorsteuer aus den mit der Vermietung zusammenhängenden Aufwendungen abziehen (z.B. Handwerker- oder Reinigungskosten, Reisekosten zur Immobilie).

Vermieten Sie an Gewerbetreibende oder Freiberufler?

Vermieten Sie zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden?

Ja

Ja



Sie können Umsatzsteuer ausweisen (Wahlrecht).

Es gilt der reguläre **Steuersatz von 19 %**. Sie können aus allen anfallenden Kosten die **Vorsteuer abziehen**. Voraussetzung ist, dass Ihr **Mieter steuerpflichtige Umsätze** ausführt.

Dies trifft nicht zu bei:

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

Achtung: 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, Pensionen, aber auch Ferienwohnungen. (Ob Sie kurzfristig an Urlauber oder Arbeiter wie z.B. Monteure vermieten, macht für die Umsatzsteuer keinen Unterschied.)

Bei einer kurzfristigen Vermietung fallen **7 % Umsatzsteuer** an, sofern Sie nicht als Kleinunternehmer vermieten. Der ermäßigte Steuersatz gilt für die Beherbergungsleistung an sich. Bieten Sie weitere Leistungen wie z.B. Frühstück oder Wellness an, werden für diese 19 % Umsatzsteuer fällig. (Nähere Informationen zur Kleinunternehmerregelung finden Sie in unserer gleichnamigen Infografik.)

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, dass der unternehmerisch genutzte Teil mind. **10 %** beträgt.



Gut zu wissen:

Sichern Sie sich über eine **Klausel im Mietvertrag** dahingehend ab, dass der Mieter tatsächlich nur umsatzsteuerpflichtige Geschäfte tätigt. Falls er gegen diese Zusicherung verstößt, können Sie Schadenersatz verlangen, falls das Finanzamt die Vorsteuer von Ihnen zurückfordert.

Musterklausel:

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

- nur unternehmensbezogene, umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten auszuführen,
- keine Tätigkeiten auszuführen oder Leistungen zu erbringen, die den Abschluss des Vorsteuerabzugs beim Vermieter zur Folge haben.

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

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

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