

## Wohnungsmieten und ihre Nebenkosten: Die zahlreichen Stolperfallen bei der Umsatzsteuer

Mit einer Wohnungsmiete werden in der Regel auch Nebenleistungen wie Betriebskosten, Strom, Wasser und Heizung abgerechnet. Da die Vermietung zu Wohnzwecken dem begünstigten Umsatzsteuersatz von 10 % unterliegt (einzige Ausnahme wäre die Vermietung durch umsatzsteuerliche Kleinunternehmer), stellt sich die Frage, wie diese Nebenleistungen umsatzsteuerlich zu behandeln sind.

### GRUNDSATZ: UNTEILBARKEIT DER LEISTUNG

Grundsätzlich gilt im Bereich der Umsatzsteuer, dass Nebenleistungen mit jenem Steuersatz zu verrechnen sind, dem auch die Hauptleistung - hier die Vermietung zu Wohnzwecken - unterliegt. Werden daher neben der Miete etwa auch die allgemeinen Betriebskosten, Strom (der nicht für Heizzwecke verwendet wird), Wasser, Kosten für die Aufzugsbenützung sowie Flur- und Treppenreinigungskosten weiterverrechnet, so sind diese Kosten (wie die Miete selbst) mit 10 % Umsatzsteuer zu verrechnen.

### ZAHRLICHE AUSNAHMEN: HEIZUNG, GARAGE/ABSTELLPLATZ, MÖBEL

Wichtigste Ausnahme hiervon ist, dass Heizwärme als Nebenleistung zur Wohnungsvermietung dem Normalsteuersatz von 20 % unterliegt. Die Warmwasserlieferung für Gebrauchszwecke (z. B. Bad, Reinigung) ist hingegen nicht als Wärmelieferung anzusehen und unterliegt daher wiederum dem Steuersatz von 10 %.

Häufig werden den Wohnungsmietern auch Garagen oder Abstellplätze für Fahrzeuge überlassen. Auch hierfür ist der Normalsteuersatz von 20 % abzurechnen. Dies unabhängig davon, ob dafür ein gesondertes Entgelt verrechnet wird oder ein einheitliches Entgelt für Wohnungsvermietung einschließlich Nutzung von Garage oder Abstellplatz verlangt wird.

Werden mit der Wohnung auch Einrichtungsgegenstände mitvermietet, ist wiederum zu unterscheiden, ob diese fest mit dem Grundstück verbunden sind (eingebaute Gegenstände wie z. B. Einbauküche oder sanitäre Anlagen) oder nicht. Eingebaute Einrichtungsgegenstände sind als Teil der Wohnung anzusehen und das hierauf entfallende Entgelt unterliegt dem Steuersatz von 10 %. Auf sonstige Einrichtungsgegenstände (z. B. nach Maß angefertigte, aber nur mit der Wand verschraubte Möbeln) kommt hingegen der Normalsteuersatz von 20 % zur Anwendung.



### UNSER TIPP

Achten Sie schon bei Erstellen des Mietvertrages darauf, welche Umsatzsteuersätze im Detail zur Anwendung gelangen. Sollte bei einer späteren Betriebsprüfung ein Teil der „Wohnungsmiete“ dem Normalsteuersatz von 20 % unterworfen werden und ergeben sich hierdurch Umsatzsteuernachzahlungen, können Sie als VermieterIn die erhöhte Umsatzsteuer in aller Regel nicht auf den/die MieterIn abwälzen.