

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.