

Umsatzsteuer bei Gewerberaummietverträgen

In der Regel ist der Vermieter von Gewerbeflächen nach § 4 Nr. 12a des Umsatzsteuergesetzes (UStG) von der Umsatzsteuer befreit.

Unter bestimmten Bedingungen und Voraussetzungen kann der Vermieter nach § 9 UStG die Option zur Umsatzsteuer ausüben und die Miete zuzüglich der Umsatzsteuer berechnen.

Will der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren, muss gewährleistet sein, dass der Mieter in den vermieteten Räumen Umsätze realisiert, die ihrerseits umsatzsteuerpflichtig sind.

Folgende Branchen bzw. berufliche Tätigkeiten sind umsatzsteuerbefreit:

- Existenzgründer und Kleinunternehmer mit weniger als 17.500,00 € Jahresumsatz
- bestimmte Berufsgruppen wie Ärzte, Versicherungsvertreter, Heilberufe, Finanzdienstleister (§ 4 Nr. 14 UStG)
- Fahrdienste, die Kranke und Behinderte befördern (§ 4 Nr. 17 UStG)
- Mieter aus dem Bildungs- und Kulturbereich (Museen, Theater, Ausstellungen, Galerien, Bibliotheken usw.) sowie dem Sport (§ 4 Nr. 20f UStG)
- ehrenamtlich Tätige wie z. B. Selbsthilfegruppen, Nachbarschaftseinrichtungen usw.
- Mieter aus dem Schul- und Bildungsbereich.

Werden in einem gewerblichen Mietobjekt Tätigkeiten ausgeübt, die sowohl umsatzsteuerpflichtig als auch umsatzsteuerbefreit sind, so sind die umsatzsteuerbefreiten Umsätze an die Bagatellgrenze nach Abschnitt 148a Abs. 3 UStR nicht mehr als 5 % des Gesamtumsatzes gebunden.

Bei gemischt genutzten Mietobjekten (z. B. Wohnung und Gewerbe) bezieht sich die Umsatzsteuer nur anteilig auf die Gewerbefläche.

Bei Option zur Umsatzsteuer ist der Vermieter verpflichtet, den Betrag der Umsatzsteuer im Mietvertrag separat auszuweisen bzw. eine Rechnung mit offenem Ausweis der Umsatzsteuer zu erstellen.

Die Umsatzsteuer wird auch auf die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung erhoben. Gemäß dem Grundsatz, dass alle Nebenleistungen auch das Schicksal der Hauptleistungen teilen, erstreckt sich die Umsatzbesteuerung auch auf die Nebenkosten selbst dann, wenn diese selbst nicht der Umsatzsteuer unterliegen, wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsbeiträge.

In der Praxis spielt die Vermietung von Garagen und Pkw-Stellplätzen eine große Rolle.

Grundsätzlich gilt dabei, dass die Vermietung dieser keiner Umsatzsteuer unterliegen sofern diese als Teil der Wohnung vermietet werden oder ohnehin Bestandteil des Wohnungsmietvertrages sind, getreu dem Grundsatz Nebenleistung zur Hauptleistung.

Wir der Stellplatz der die Garage gesondert unabhängig vom Wohnungsmietvertrag vermietet, ist diese Vermietung umsatzsteuerpflichtig, sofern der Teil der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung den Jahresbetrag von 17.500,00 € überschreitet.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

in Kanzleiforum 12/2010
der Rechtsanwälte Strunz-Alter, Chemnitz