

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [500]

Ausweis der Umsatzsteuer in der Jahres- bzw. Betriebskostenabrechnung?

a) Haben die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses vereinbart, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt, kann der Vermieter die zusätzliche Zahlung des Umsatzsteuerbetrags nur dann vom Mieter verlangen, wenn er selbst tatsächlich umsatzsteuerpflichtig ist (...).

b) Der Vermieter kann auf die Befreiung von der Umsatzsteuerpflicht nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG nur dann verzichten, wenn der Mieter Unternehmer ist und die Mieträume für unternehmerische Zwecke nutzt (...).

c) Legt der zum Vorsteuerabzug berechnigte Vermieter bei der Vermietung von Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage der Betriebskostenabrechnung um-lagefähige Kostenpositionen zugrunde, die in der vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft erstellten Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG enthalten sind, muss er diese nicht von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen befreien, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat.

BGH, Urteil vom 15. Januar 2025 - XII ZR 29/24

Der Fall:

Die Klägerin ist Mieterin in einer Teileigentumseinheit (Frisör). Mit Betriebskostenabrechnung rechnete die Beklagte gegenüber der Klägerin über die Betriebskosten im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Berücksichtigung der von dieser geleisteten Netto-Nebenkostenvorauszahlungen ab.

Dabei legte sie die Beträge zugrunde, die

die WEG, die nicht zur Regelbesteuerung optiert hat, durch ihre Immobilienverwaltung abgerechnet hatte und die sich auf insgesamt 5.609,91 € beliefen.

In den in der Jahresabrechnung 2018 aufgeführten Beträgen für die Positionen „Oberflächenwasser“, „Strom“, „Aufzug“, „Heizung/Wasser“ und „Hausmeister/Reinigung“ war die Umsatzsteuer eingeschlossen. Bei den übrigen Positionen „Versicherungen“, „Müll“, und „Grundsteuer“ handelt es sich um nicht umsatzsteuerpflichtige Leistungen.

Die Klägerin bezahlte an die Beklagte den in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 963,79 € (inklusive Umsatzsteuer in Höhe von 153,88 €).

Die Klägerin argumentiert, dass die umsatzsteuerpflichtigen Betriebskosten vor der Abrechnung um die darin enthaltene Umsatzsteuer bereinigt hätten werden müssen, und verlangt daher eine Rückzahlung von über 730 Euro. Sowohl die Klage als auch die zugelassene Revision blieben jedoch erfolglos.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Grundsätzlich können die Parteien eines Gewerberaummietvertrags, wie hier geschehen, vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten trägt. Daraus ergibt sich jedoch keine Verpflichtung für den Vermieter, bei der Abrechnung Bruttobeträge aus der WEG-Abrechnung von enthaltenen Umsatzsteueranteilen zu bereinigen, wenn diese selbst keine Umsatzsteuer ausweist.

Nach der mietvertraglichen Vereinbarung ist die Umsatzsteuer auf die gesamte Leistung zu berechnen. Dabei ist es irrelevant,

ob einzelne Positionen in der Jahresabrechnung steuerfrei, nicht steuerbar oder einem reduzierten Steuersatz unterliegen. Es ist durchgängig der reguläre Umsatzsteuersatz von 19 % anzuwenden.

Eine Verpflichtung zur Herausrechnung der enthaltenen Umsatzsteuer bestünde nur dann, wenn der Vermieter selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt wäre. Dies ist jedoch ausgeschlossen, da die GdWE ihrerseits nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat und somit keine Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis stellt.

Wenn der Sondereigentümer von der GdWE Bruttobeträge erhält, stellen diese seinen tatsächlichen Aufwand dar. Diese Kosten kann er gemäß Mietvertrag unter Einrechnung der gesetzlich vorgesehenen Umsatzsteuer an die Mieterin weiterreichen. Ein Anspruch auf Rückzahlung entfällt somit.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung ist auch für Immobilienverwalter*in relevant, wenn Sie die Sondereigentumsverwaltung einer Teileigentumseinheit übernommen haben.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ