

Umsatzsteuer auf Betriebskosten bei Vermietung von Sondereigentum

FÜR UMSATZSTEUERPFLICHTIGE

Ein Mieter von Gewerberäumen, der zum Vorsteuerabzug berechtigt war, verlangte von seinem Vermieter die Rückzahlung von Betriebskosten. Er hatte die in einer Wohnungseigentumsanlage gelegene Teileigentumseinheit zum Betrieb eines Friseursalons vom Sondereigentümer der Einheit gemietet. Der Vermieter hatte zur Umsatzsteuer optiert, die Wohnungseigentümergeinschaft hingegen nicht. Für die Betriebskostenabrechnung 2018 übernahm der Vermieter die Kostenpositionen aus der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft inklusive der darin enthaltenen Umsatzsteuer und berechnete darauf zusätzlich 19 Prozent Umsatzsteuer. Aus der Betriebskostenabrechnung ergab sich eine Nachzahlung in Höhe von 964 Euro (inklusive 154 Euro Umsatzsteuer) die der Mieter zunächst bezahlte. Nun verlangte der Mieter die Rückzahlung von 732 Euro. Er war der Ansicht, der Vermieter hätte die in den Kostenpositionen enthaltene Umsatzsteuer herausrechnen müssen und nur auf die Netto-Beträge Umsatzsteuer aufschlagen dürfen. Das Amtsgericht gab der Klage in der Hauptsache statt; das Landgericht wies sie ab.

Die Revision des Mieters blieb vor dem Bundesgerichtshof erfolglos (Az. XII ZR 29/24). Vorliegend sei die Betriebskostenabrechnung inhaltlich korrekt. Insbesondere müsse der Vermieter die Umsatzsteuer nicht herausrechnen. Dies beruhe darauf, dass es sich bei den Mieträumen um eine Teileigentumseinheit in einer Wohnungseigentumsanlage handelt und der Vermieter seinerseits keinen Vorsteuerabzug gelten machen kann.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Juli 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de