

WorkshopLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

29. Februar 2024

Grundlagen der gewerblichen Betriebskostenabrechnung, Teil 2

IVV immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betriebskosten und deren Abrechnung für gewerbliche Immobilien

- Auch Nebenkosten oder Umlagen genannt
- Teil II



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche umlagefähigen Betriebskosten im gewerblichen Bereich kennen Sie?

Was müssen Sie tun, damit diese rechtsfähig sind?

- Wann ist die Miete normalerweise vom Mieter zu zahlen?
- Und wann die Betriebskosten?



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Umsatzsteueroption

- Grundsätzlich ist eine Vermietung bei gewerblichen Immobilien umsatzsteuerfrei.
- Vermieter kann freiwillig optieren, also 19% in der Abrechnung ausweisen (Netto + 19% = Brutto). Sinnvoll bei Neubau oder aufwändigen Instandsetzungen mit hohen umsatzsteuerpflichtigen Kosten.
- **Was meinen Sie? Sind dann immer 19% dazu zu addieren oder 7%?**
- Möglich bei Vermietung von Räumen an umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen.
- Umsatzsteuerfrei sind Ärzte, Versicherungen und soziale Einrichtungen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgen der Umsatzsteuroption für die Nebenkosten und deren Abrechnung.

- Auf alle Beträge sind grundsätzlich 19 % Umsatzsteuer zu berechnen, auch bei Beträgen, die keine Vorsteuer enthalten, (z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Kanal) oder nur 7% (Wasser).
- **Voraussetzung: Vermieter hat zur Umsatzbesteuerung optiert.** Es reicht nicht, wenn es sich nur um eine gewerblich genutzte Einheit handelt.
- Wenn in Beträgen Umsatzsteuer enthalten ist, dann ist der Nettobetrag zu Grunde zu legen und darauf 19% USt. zu berechnen.
- Hat der Vermieter zur Umsatzbesteuerung optiert, werden die Mieteinnahmen + **Nebenkosten** umsatzsteuerpflichtig. Es gilt der Grundsatz: Die Nebenleistung (NK) trägt das Schicksal der Hauptleistung (Miete) !
- Für umsatzsteuerpflichtig vermietete Gewerberäume kann der Vermieter im Gegenzug die ausgewiesene Vorsteuer geltend machen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Umlageschlüssel: 1 Gesamtfläche in m²
(US)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung für den obenstehenden Zeitraum:

Kostenart	Gesamt- kosten brutto	Gesamt- kosten netto	Anteil Lohn- und Fahrtkosten	US	Gesamt- einheiten (m²)	Ihre Einheiten (m²)	Ihre Kosten in 365 von 365 Tagen	Ihr Anteil Lohn- und Fahrtkosten (zeitanteilig)
Grundsteuer	4.500,00 €	4.500,00 €	0,00 €	1	2.000,00	120,00	270,00 €	0,00 €
Bewässerung	10.700,00 €	10.000,00 €	0,00 €	1	2.000,00	120,00	600,00 €	0,00 €
Versicherungen	3.600,00 €	3.600,00 €	0,00 €	1	2.000,00	120,00	216,00 €	0,00 €
Aufzugskosten	5.355,00 €	4.500,00 €	0,00 €	1	2.000,00	120,00	270,00 €	0,00 €
...	...	...	...	...	...	...	...	...
Gesamtkosten	24.155,00 €	22.600,00 €	0,00 €					

ergibt Ihre anteiligen Betriebskosten:

brutto	19 % USt.	netto
1.613,64 €	257,64 €	1.356,00 €

abzgl. Ihrer Betriebskostenvorauszahlungen:

1.428,00 €	228,00 €	1.200,00 €
------------	----------	------------

Ihre Nachzahlung beträgt:

185,64 €	29,64 €	156,00 €
-----------------	----------------	-----------------

Die Nachzahlung überweisen Sie bitte innerhalb von 14 Tagen auf das bekannte Konto.

Auswirkung der rechtmäßigen Mietminderung

- Mieter kann die Miete und **die Betriebskosten** mindern !!!
- Mieter mindert zunächst nur die Nebenkostenvorauszahlungen, da genaue Abrechnung mit den Vorauszahlungen erst später erfolgt.
- Bitte dies bei der Abrechnungserstellung im Bereich der Vorauszahlung der NKVZ berücksichtigen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorwegabzug von BK-Kosten bei Mischobjekten

- Also bei Objekten mit Gewerbeeinheiten und Wohnungen
- Z.B. bei Versicherungen, da erhöhter Prämienzuschlag für Gewerbeeinheiten
- Auch bei Kosten für Wasser, Heizung, Allgemeinstrom, Reinigung, Winterdienst etc.
- Durch Ermittlung des Kostenanteils für Gewerbe z.B.. Zuschlag der Versicherung, Dienstleistungsverträge oder Einsatz von Zwischenzählern bei Wasser, Heizung
- Die Gesamtkosten sind um diesen Kostenanteil jeweils zu bereinigen
- Es werden daher 2 Abrechnungsmodelle erstellt: 1x für die Gewerbeeinheiten und 1x für die Wohneinheiten
- Achten Sie darauf, dass sich die qm-Gesamtnutzfläche dabei für die o.g. Positionen ändert



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

CO-Kostenanteilsplittung – auch CO₂ -Steuer genannt.

- Ab Abrechnungen 2023 auch bei gewerblichen Objekten zu beachten
- Erfolgt durch Vermieter/Verwalter (außer bei Etagenheizung/Mietersache)
- Für die Berechnung werden die in der Abrechnung des Energielieferanten angegebenen CO₂ -Mengen und deren Kosten sowie die Gebäudenutzfläche benötigt.
- **Achtung: Für gewerbliche Objekte werden sie immer 50/50 zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt und in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen.**



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Grundsteuernachbelastung

- Wird teilweise erst nach Jahren bei Neubauten rückwirkend in Rechnung gestellt
- Durch schriftliche Vereinbarung kann eine entsprechende Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Grundsteuer erfolgen

Unklare Grundsteuerklausel

- **Achtung: Geben Sie bitte unbedingt bei der Vereinbarung genau an, wofür die Nachbelastung sein soll. Nicht nur für das Objekt schreiben, sondern auch für zukünftige weitere Erstellungen von Neubauten!**



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fallbeispiel – gewerbliche Betriebskostenabrechnung

Bitte erstellen Sie eine Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum
01.01.20xx – 31.12.xx.

Vermieter: Karl Schulze GmbH, Hauptstraße 12, München, die Firma
optiert

Mieterin: Frau Paula Klein, Zeil 20a, Frankfurt, Mietvertrag seit 01.01.2029

Gesamtwohnfläche des Hauses: 4860 qm

Nutzfläche Büro Nr. 10: 815,72

Miete: 11.900,-- + NKVZ: 2.000,-- € monatlich



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Gesamtkosten des Hauses/Gesamtkosten Büro-Nr. 10/€ brutto:

Hausmeisterfirma:	28.560,--
Wartung feuerh. Türe :	4.581,50
Verwaltergebühren:	21.420,--
Allgemeinstrom:	14.218,--
Reparaturen am Dach:	43.316,-- (nachträglich wurde 5% Rabatt gewährt)
Reinigungsfirma:	33.320,--
Grundsteuer Büro Nr. 10:	11.000,--
Bankgebühren:	5.000,--
Vollwartung Heizung:	13.090,--
Nicht gezahlte Mietdifferenz:	8.330,--
Wasser/Kanal:	17850,-- (davon 1.701,70 Büro Nr. 10)
Steuerberater:	11.500,--
Heizkosten:	49.980,-- (davon 7.735,-- Büro Nr. 10)
Nicht gezahlte Mahngebühr:	83,--
Versicherungen:	9.520,--
Kleinreparaturklausel gem. Mietv.:	66,--

Ergibt sich aus der Abrechnung eine Nachzahlung oder ein Guthaben für die Mieterin? Würden Sie die Betriebskostenvorauszahlungen senken oder erhöhen?

Welche Daten/Informationen würden Sie in Ihr diesbezügliches Schreiben mit aufnehmen?



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Erhöhung der Betriebskosten

- Basis für die Erhöhung ist grundsätzlich der Nachzahlungsbetrag aus der aktuellen Abrechnung, z.B.: die Nachzahlung aus der Abrechnung beträgt: 600,--€. Der Betrag wird durch 12 Monate dividiert= 50,--€, um diesen Betrag wird erhöht.
- Niemals Zuschlag dazurechnen!
- Korrekte Frist beachten: Zum übernächsten Monat nach Zugang der Abrechnung
- **Tipp:** Geben Sie Ihrem Mieter nicht nur den Erhöhungsbetrag an, sondern rechnen Sie diesen auf den „alten NKVZ-Betrag“ hinzu. Vergessen Sie bitte nicht auch die Kaltmiete mit anzugeben. Denken Sie auch daran Ihre Bankverbindung anzugeben.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Novellierung der Heizkostenverordnung

Zeitnahe Übermittlung der Ableseergebnisse

- Bei älteren HKV-V ohne Vergleichsröhrchen vom Vorjahr und Warmwasserkostenverteiler sollen zukünftig die Ableseergebnisse den Nutzern innerhalb eines Monats mitgeteilt werden.
- Zusätzliche Kosten, die durch Ablesequittungen entstehen, sind umlagefähig (Form ist nicht definiert – ob Papier, Web-Portal ...)

Wahl der Abrechnungsmaßstäbe

- Kann **mehrfach** gewechselt werden, wenn andere sachgerechte Gründe vorliegen (nicht definiert, was andere Gründe heißt, außer neue Heizungsanlage, neue Nutzergruppe, bessere Gebäudedämmung)

Umlagefähigkeit der Eichkosten und Verbrauchsanalyse

- Eigentümer kann auch Eichkosten, sowie Kosten der Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen. Eichkosten durften bereits früher umgelegt werden, d.h. dies gilt nur der Klarstellung.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Erweiterung der Möglichkeit der Schätzung

- Wenn in zwingenden Gründen (z.B. Geräteausfall) der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, kann aufgrund des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder Nutzergruppe ermittelt werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Erweiterung der Heizkostenverordnung

- Gültig ab 01.12.2021
- Messgeräte sollen fernablesbar sein (sind Geräte, die mit Walk-by bzw. Drive-by-Technologie ausgestattet sind. Nicht fernablesbare Geräte müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder ausgetauscht werden. Ausnahmen nur in Sonderfällen möglich, z. B. wenn der Aufwand für den Vermieter unangemessen hoch wäre.
- Gilt nicht bei Austausch einzelner Geräte



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Zähler sollen interoperabel sein – also mit Systemen anderer Hersteller kompatibel. Gilt für alle Messgeräte, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung installiert werden. Bei allen anderen Messgeräten läuft die Frist bis Ende 2026.
- Ab 2023 müssen neu installierte Geräte auch an einem digitalen Stromzähler (Smart-Meter-Gateway) angebunden sein. Sollten sich bereits fernablesbare Messgeräte im Einsatz befinden, so gilt die Übergangsfrist bis Ende 2031.
- Ab dem 01.01.2022 sind Mieter monatlich über ihren Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser informiert werden. Dies kann per App / E-Mail oder postalisch geschehen. Es handelt sich hierbei um eine Auflistung der Kostenfaktoren sowie ein Vergleich zum Vormonat, Vorjahresmonat und zum Durchschnittsverbrauch.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- In den neuen Heizkostenabrechnungen sind Informationen zum Brennstoffmix, Steuern, Abgaben sowie den jährlichen Treibhausgasemissionen anzugeben. Ebenso Beratungsstellen für Mieter in Sachen Energiesparen.
- Verstößt der Vermieter gegen seine Mitteilungspflicht, kann der Mieter den auf ihn entfallenen Kostenanteil kürzen.
- Achtung! Bitte daran denken: Sollten keine Zähler eingebaut sein, obwohl zwingend notwendig, so darf der Mieter von seinen Heizungs- und Warmwasserkosten 15% abziehen. Weiterhin kann er um 3% mindern, sofern keine fernablesbare Geräte eingebaut oder o.g. Informationen nicht erfolgen.

Interessante Gerichtsurteile aus dem Bereich der Betriebskosten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zusammenfassung der Betriebskostenposition „Versicherung“.

BGH-Urteil vom 16.09.2009, AZ. VIII ZR 346/08

- Vermieter kann unter Betriebskostenposition „Versicherung“ alle Versicherungsbeiträge zusammenfassen, sofern umlegbar



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zahlung von Umsatzsteuer

- Ist in einem gewerblichen Mietvertrag die Pflicht zur Zahlung der Umsatzsteuer ausdrücklich nur für die Nettomiete vorgesehen, liegt die Auslegung nahe, dass der Mieter auch für die Betriebskosten Umsatzsteuer schuldet.
- BGH 30.09.2020 XII ZR 6/20



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betriebskosten

Auch in einem Gewerbemietvertrag geht aus dem Begriff „Betriebskosten“ ohne Erläuterung hervor, dass alle in der Betriebskostenverordnung genannte Kostenarten gemeint sind. Die Umlage „sämtliche Betriebskosten“ auf den Mieter ist daher hinreichend bestimmt.

BGH 08.04.2020 XII ZR 120/18



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kosten eines Notdienstes stellen keine Betriebskosten dar – Notdienstpauschalen sind als nicht umlagefähige Verwaltungskosten zu qualifizieren

Die Kosten eines Notdienstes, der außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung Notfälle entgegen nimmt und bearbeitet, sind nicht als Betriebskosten auf die Wohnungsmieter umlegbar. Denn es handelt sich hierbei um nicht umlagefähige Verwaltungskosten (AG Berlin-Charlottenburg).



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zweifel an der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung: Vermieter muss Mietern für erforderliche Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auch Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen anderer Mieter ermöglichen –

BGH zu Grundsätzen der Darlegungslast des Vermieters bei bestrittener Heizkostenabrechnung und zum Umfang einer Belegeinsicht des Mieters

Der BGH hatte sich mit der grundsätzliche Frage zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht in Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei Wohnraummietverhältnissen (§ 556 BGB) zu beschäftigen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile