

Merkblatt zu Vermietungsumsätzen

I. Vermietungsumsätze

Vermietungsumsätze sind grundsätzlich steuerfrei. Der Vermieter kann jedoch unter folgenden Voraussetzung seine Umsätze als steuerpflichtig behandeln:

1. Der Mieter muß Unternehmer sein.
2. Der Mieter muß die Räume für sein Unternehmen angemietet haben.
3. Der Mieter muß Umsätze ausführen, **die voll zum Vorsteuerabzug berechtigen**, d.h. er darf z.B. keine steuerfreien Umsätze ausführen.
 - a) steuerfreie Umsätze führen z.B. aus:
 - Ärzte
 - Heilpraktiker
 - Hebammen
 - Krankengymnasten
 - Versicherungsvertreter
 - andere Vermieter
 - b) Der Mieter darf auch kein Kleinunternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes sein, d.h. daß der Mieter keine Umsatzsteuer abführen muß und somit auch **keinen** Vorsteueranspruch hat.

Bitte beachten Sie, daß **alle drei Voraussetzungen gleichzeitig** erfüllt sein müssen, um die Umsätze steuerpflichtig behandeln zu dürfen!

II. Vorsteuerabzug

Sie als Vermieter dürfen nur den Teil des Vorsteuerabzugs in Anspruch nehmen, der auf die steuerpflichtigen Umsätzen entfällt. Die Höhe bestimmt sich nach dem Verhältnis der steuerpflichtigen zu den steuerfreien Umsätzen.