

Gericht:	LG Mannheim
Entscheidungsdatum:	03.04.2024
Aktenzeichen:	4 S 45/23
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2024, 249-250
Normen:	§ 556 BGB, § 812 BGB, § 1 UStG 1980, § 4 UStG 1980, § 9 UStG 1980 ... mehr
Zitiervorschlag:	MietRB 2024, 249-250

Titelzeile

Nebenkostenabrechnung: doppelter Anfall der Umsatzsteuer?

BGB §§ 556, 812 Abs. 1 S. 1; UStG §§ 1, 4 Nr. 12 a), 9, 10, 14

Leitsatz

Der Vermieter darf dem Mieter auch auf Nebenkosten, die bereits mit Vorsteuern belastet sind, zusätzlich den vollen Umsatzsteuersatz in Rechnung stellen.

Mehr zum Thema: Die Revision ist beim BGH unter dem Az. XII ZR 29/24 anhängig.

Das Problem Eine Immobilie in Mannheim ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. In den Gewerberäumen im Erdgeschoss betreibt der Mieter einen Friseursalon mit Wellnessinstitut. Laut Mietvertrag hat der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten zu zahlen. Der Vermieter hat zur Regelbesteuerung optiert, also auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12a UStG verzichtet; der Mieter ist zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Nebenkostenabrechnung 2018 kommt zu einem Nachzahlungsbetrag des Mieters von 963,79 €. Der Vermieter legt dabei die Beträge zugrunde, welche die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet hat. Der Mieter zahlt zunächst den Nachzahlungsbetrag.

Einige Zeit später verlangt er davon aber 732,21 € aus ungerechtfertigter Bereicherung zurück. Er beanstandet u.a., dass in der Nebenkostenabrechnung die Positionen „Oberflächenwasser“, „Strom“, „Aufzug“, „Heizung/Wasser“ und „Hausmeister/Reinigung“ mit der jeweils angefallenen Mehrwertsteuer angesetzt seien; darauf sei dann aber noch einmal Mehrwertsteuer, also doppelt, erhoben worden.

Die Entscheidung des Gerichts Das LG Mannheim gibt dem Vermieter Recht. Die Nebenkostenabrechnung 2018 sei auch hinsichtlich der Umsatzsteuer ordnungsgemäß. Die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses könnten vereinbaren, dass der Mieter die anfallende Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten trägt. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG unterlägen die Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführe, der Umsatzsteuer. Ausgenommen hiervon sei gem. § 4 Nr. 12 a) UStG die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken. Jedoch könne der Unternehmer einen Umsatz, der nach dieser Bestimmung steuerfrei sei, gem. § 9 Abs. 1, 2 UStG als steuerpflichtig behandeln, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt werde und der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich

für Umsätze verwende oder zu verwenden beabsichtige, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. So liege der Fall hier.

Der Vermieter habe gem. § 9 UStG zur Umsatzbesteuerung der von ihm erbrachten Leistung optiert. Dies gelte unabhängig davon, ob die Nebenkosten ihrerseits mit Umsatzsteuer (Vorsteuer) belastet seien oder nicht. Grund hierfür sei, dass die Nebenkosten umsatzsteuerlich keine durchlaufenden Posten nach § 10 Abs. 1 S. 6 UStG, sondern Entgelt nach § 10 Abs. 1 S. 2 UStG seien; denn durchlaufende Posten lägen nur vor, wenn der Unternehmer eine fremde Schuld und nicht eine eigene erfülle. Das bedeute: Unabhängig von der umsatzsteuerlichen Vorbelastung der Nebenkosten falle mit der Nebenkostenabrechnung die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer an. Der Mieter zahle also auch auf nicht mit Vorsteuer belastete Beträge (bspw. die Grundsteuer) oder mit dem ermäßigten Steuersatz von 7 % belastete Beträge (bspw. Wasser) den vollen Umsatzsteuersatz. Bei Wohnungs- oder Teileigentum sei die Weiterbelastung der Nebenkosten für den Fall, dass der Eigentümer zur Steuerpflicht seiner Mieten optiert habe, auch insoweit steuerpflichtig, als er selbst aus der Wohngeldabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft einen Vorsteuerabzug nicht geltend machen könne (Verweis auf OFD Köln v. 11.9.1985, DB 1985, 2227, BeckVerw 052788).

Der Vermieter hätte entweder, wie er es ursprünglich getan habe, von den insgesamt zu zahlenden Nebenkosten den Nettobetrag der von der Klägerin geleisteten Vorauszahlungen abziehen und aus dem Differenzbetrag die Mehrwertsteuer hinzuaddieren dürfen. Oder er hätte, wie er es mit korrigierten Nebenkostenabrechnung getan habe, auf den insgesamt von ihm selbst an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlenden Betrag die an das Finanzamt zu zahlende Umsatzsteuer hinzuaddieren und davon die von dem Mieter gezahlten Vorauszahlungen abziehen dürfen, mit der Folge, dass sich ein Nachzahlungsbetrag ergeben habe. In beiden Fällen sei es dem Mieter möglich, sowohl die auf die Vorauszahlungen geleistete Mehrwertsteuer als auch die auf den Nachzahlungsbetrag geleistete Mehrwertsteuer gegenüber dem Finanzamt zu verrechnen.

Konsequenzen für die Praxis Die Frage, wie in der Nebenkostenabrechnung die Umsatzsteuer zu behandeln ist, ist streitig. Eine verbreitete Auffassung nimmt entgegen dem LG Mannheim an, dass nur die Nettobeträge der einzelnen Positionen aufzuführen sind und darauf die Umsatzsteuer erhoben wird (vgl. *Geldmacher* in Fritz/Geldmacher/Leo, *Gewerberaummietrecht*, 5. Aufl. 2024, § 3 Rz. 384). Voraussichtlich wird demnächst der BGH die Frage entscheiden, denn das LG Mannheim hat die Revision zugelassen. Von Interesse ist auch, wie die Finanzgerichte, sollten sie mit der Frage be

- 249 -

MietRB 2024, 249-250

- 250 -

fasst sein, die Umsatzsteuererhebung und den Vorsteuerabzug in solchen Fällen beurteilen.

Beraterhinweis Im Streitfall wendete der Mieter auch ein, dass die Abrechnung nicht die umsatzsteuerrechtlichen Anforderungen an eine Nebenkostenabrechnung wahre. Auch diesen Einwand ließ das Gericht nicht gelten: Fehle es an einer der Angaben des § 14 UStG, habe der Mieter lediglich ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Aushändigung einer vollständigen Abrechnung; der Anspruch des Vermieters sei aber gleichwohl fällig. Diese Auffassung wird, soweit ersichtlich, allgemein geteilt. Streitig ist dann aber wieder, ob sich das Zurückbehaltungsrecht auf den gesamten Rechnungsbetrag oder nur den Umsatzsteueranteil erstreckt (dazu *Geldmacher* in Fritz/Geldmacher/Leo, *Gewerberaummietrecht*, 5. Aufl. 2024, § 3 Rz. 390).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln