

Inhalt

Vorwort.....	9
Abkürzungsverzeichnis	10
I. Grundsätzliches	11
II. Unterscheidung der einzelnen Bereiche des Mietrechtsgesetzes	13
A. Vollaussnahmenbereich	13
1. Anwendungsfälle	14
a) Pacht	14
b) Neutrale Objekte	14
c) Flächen	15
d) Vermietung im Rahmen bestimmter Betriebe	15
e) Heime	15
f) Karitative oder humanitäre Organisationen	15
g) Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen	15
h) Geschäftslokale maximal ein halbes Jahr	16
i) Philharmonikerwohnungen	16
j) Freizeitwohnungen	16
k) 1- oder 2-Objekte-Häuser.....	16
B. Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.....	17
1. Anwendungsfälle	17
a) Gebäude frei finanziert und mit BW nach dem 30.6.1953 errichtet	17
b) DG nach 31.12.2001	17
c) Zubauten nach dem 30.9.2006.....	18
d) Gebäude mit BW nach dem 8.5.1945 und Wohnungs- eigentum	18
e) Wirtschaftsparks	18
C. Vollanwendungsbereich	19
III. Abrechnungen	21
A. Eigentümerabrechnung	22
1. Intervalle	23
2. Einnahmen	24

3. Ausgaben.....	26
4. Praxisbeispiel.....	26
B. Betriebskostenabrechnung.....	29
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung.....	31
2. ÖNORM A 4000.....	36
3. Positionen der Betriebskostenabrechnung.....	36
a) Ausgaben.....	37
aa) Öffentliche Abgaben.....	37
bb) Wasser und Abwasser.....	37
cc) Eichung, Wartung und Ablesung von Mess- vorrichtungen.....	39
dd) Rauchfangekehrung.....	39
ee) Kanalräumung.....	40
ff) Unratabfuhr.....	40
gg) Schädlingsbekämpfung.....	41
hh) Beleuchtung der allgemeinen Teile.....	41
ii) Feuerversicherung.....	42
jj) Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung...	42
kk) Angemessene Versicherung gegen andere Schäden, insbesondere Sturm- und Glasbruchschäden.....	43
ll) Auslagen für die Verwaltung.....	43
mm) Aufwendungen für die Hausbetreuung, Schnee- räumung und Beaufsichtigung des Hauses.....	44
b) Einnahmen.....	46
4. Aufteilungsschlüssel.....	46
a) Nutzfläche.....	46
b) Verbrauch.....	47
5. Praxisbeispiel.....	47
C. Abrechnung der besonderen Aufwendungen – Gemeinschaftsanlagen ...	49
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung.....	49
a) Aufteilungsschlüssel.....	51
2. Praxisbeispiel.....	52
D. Hauptmietzinsabrechnung.....	57
1. Gesetzliche Grundlagen.....	58
2. Einnahmen.....	58
a) Hauptmietzinseinnahmen (HMZ).....	59
b) Fiktive Einnahmen für vom Vermieter selbst genutzte Mietgegenstände.....	59
c) Fiktive Einnahmen für vom Wohnungseigentümer selbst genutzte Mietgegenstände.....	60

d)	Fiktive Einnahmen für leer stehende Mietgegenstände.....	60
e)	Einnahmen für Vermietung von Fassadenflächen zu Werbezwecken.....	61
f)	Zuschüsse	61
g)	„Verbotene Ablösen“	61
3.	Ausgaben	61
a)	Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung	61
b)	„Investitionsprämie“	62
c)	Tilgungen und Zinsen eines Förderungsdarlehens	62
d)	Investitionsablöse	62
e)	Energieausweis.....	62
f)	Fiktive Einkommen- bzw Körperschaftsteuer.....	63
4.	Praxisbeispiel	63

IV. Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung 65

A.	Gesetzliche Grundlagen.....	65
1.	Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes	66
2.	Kostenarten	66
3.	Kostenaufteilung	67
4.	Abrechnungsperiode.....	68
5.	Vorauszahlungen	68
6.	Abrechnung.....	68
B.	ÖNORM M 5930	70
C.	Praxisbeispiel.....	71

V. Steuerbeilagen und -erklärungen im Miets- und Zinshaus im Rahmen der außerbetrieblichen Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ 73

A.	Miets- und Zinshaus im Alleineigentum.....	73
1.	Umsatzsteuer	74
a)	Befreiungen	74
aa)	Echte Umsatzsteuerbefreiung	74
bb)	Unechte Umsatzsteuerbefreiung.....	75
b)	Option auf Regelbesteuerung.....	76
c)	Vorsteuerkürzung und Vorsteuerberichtigung	78
d)	Ist- und Soll-Besteuerung	79
e)	Belegaufbewahrung.....	79
f)	Umsatzsteuervoranmeldungen	79
aa)	Praxisbeispiel Umsatzsteuervoranmeldung	80
g)	Umsatzsteuererklärung	83

2.	Einkommensteuer.....	87
a)	Absetzung von Werbungskosten	87
b)	Formulare.....	91
B.	Miets- und Zinshaus im schlichten Miteigentum	105
1.	Umsatzsteuer	105
2.	Einkommensteuer.....	105
a)	Formulare.....	107
	Anhang	111
	Stichwortverzeichnis	131