

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage	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 Werkwohnungen	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 Wohnungseigentum ...	18
e) Wirtschaftsparks	18
C. Vollanwendungsbereich	18
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 Messvorrichtungen ..	39
dd) Rauchfangkehrung	39
ee) Kanalaräumung	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	42
ll) Auslagen für die Verwaltung	43
mm) Aufwendungen für die Hausbetreuung, Schneeräumung und Beaufsichtigung des Hauses	44
b) Einnahmen	45
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-, Warmwasser- und Kältekostenabrechnung

65

A. Gesetzliche Grundlagen	65
1. Geltungsbereich des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes	67
2. Begriffsdefinitionen	67
3. Kostenarten	68
4. Kostenaufteilung – Heiz- und Warmwasserkosten	68
5. Kältekosten	69
6. Abrechnungsperiode	70
7. Vorauszahlungen	70
8. Abrechnung	70
B. ÖNORM M 5930	74
C. Praxisbeispiel	75

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

77

A. Miets- und Zinshaus im Alleineigentum	77
1. Umsatzsteuer	78
a) Befreiungen	78
aa) Echte Umsatzsteuerbefreiung	78
bb) Unehchte Umsatzsteuerbefreiung	79
b) Option auf Regelbesteuerung	80
c) Vorsteuerkürzung und Vorsteuerberichtigung	82
d) Ist- und Soll-Besteuerung	83
e) Belegaufbewahrung	83
f) Umsatzsteuervoranmeldungen	83
aa) Praxisbeispiel Umsatzsteuervoranmeldung	84
g) Umsatzsteuererklärung	87

2. Einkommensteuer	91
a) Absetzung von Werbungskosten	91
b) Formulare	95
B. Miets- und Zinshaus im schlichten Miteigentum	111
1. Umsatzsteuer	112
2. Einkommensteuer	112
a) Formulare	113
Anhang	117
Stichwortverzeichnis	137