

Inhalt

Vorwort zur 3. 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	14
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	23
3. Ausgaben	26
4. Praxisbeispiel	26

B. Betriebskostenabrechnung	29
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung	30
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) Kanalräumung	40
ff) Unratabfuhr	40
gg) Schädlingsbekämpfung	41
hh) Beleuchtung der allgemeinen Teile	42
ii) Feuerversicherung	42
jj) Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung	43
kk) Angemessene Versicherung gegen andere Schäden, insbesondere Sturm- und Glasbruchschäden	43
ll) Auslagen für die Verwaltung	44
mm) Aufwendungen für die Hausbetreuung, Schneeräumung 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 ...	50
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung	51
a) Aufteilungsschlüssel	52
2. Praxisbeispiel	53
D. Hauptmietzinsabrechnung	58
1. Gesetzliche Grundlagen	58
2. Einnahmen	59
a) Hauptmietzinseinnahmen (HMZ)	59
b) Fiktive Einnahmen für vom Vermieter selbst genutzte Mietgegenstände	60
c) Fiktive Einnahmen für vom Wohnungseigentümer selbst genutzte Mietgegenstände	60
d) Fiktive Einnahmen für leerstehende Mietgegenstände	61
e) Einnahmen für Vermietung von Fassadenflächen zu Werbe- zwecken	61

f) Zuschüsse	61
g) „Verbotene Ablösen“	62
3. Ausgaben	62
a) Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung	62
b) „Investitionsprämie“	62
c) Tilgungen und Zinsen eines Förderungsdarlehens	62
d) Investitionsablöse	63
e) Energieausweis	63
f) Fiktive Einkommen- bzw Körperschaftsteuer	63
4. Praxisbeispiel	64

IV. Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten- abrechnung

.....	67
A. Gesetzliche Grundlagen	67
1. Geltungsbereich des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes	69
2. Begriffsdefinitionen	69
3. Kostenarten	70
4. Kostenaufteilung – Heiz- und Warmwasserkosten	71
5. Kältekosten	72
6. Abrechnungsperiode	72
7. Vorauszahlungen	73
8. Abrechnung	73
B. ÖNORM M 5930	76
C. Praxisbeispiel	77

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

.....	79
A. Miets- und Zinshaus im Alleineigentum	79
1. Umsatzsteuer	80
a) Befreiungen	80
aa) Echte Umsatzsteuerbefreiung	80
bb) Unechte Umsatzsteuerbefreiung	80
b) Option auf Regelbesteuerung	82
c) Vorsteuerkürzung und Vorsteuerberichtigung	83
d) Ist- und Soll-Besteuerung	84
e) Belegaufbewahrung	85
f) Umsatzsteuervoranmeldungen	85
aa) Praxisbeispiel Umsatzsteuervoranmeldung	86
g) Umsatzsteuererklärung	89

2. Einkommensteuer	93
a) Absetzung von Werbungskosten	93
b) Formulare	97
B. Miets- und Zinshaus im schlichten Miteigentum	112
1. Umsatzsteuer	113
2. Einkommensteuer	113
a) Formulare	114
Anhang	119
Stichwortverzeichnis	139