

# Teil 1 – Steuern

*Karl Portele/Martina Portele*

## 1. Einkommensteuer

### 1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung

Die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“<sup>1</sup> umfasst – unabhängig von der zivilrechtlichen Begriffsbestimmung – die **entgeltliche Überlassung** eines Wirtschaftsgutes **zum Gebrauch** und/oder zur Nutzung; maßgeblich ist der wirtschaftliche Gehalt des Sachverhaltes. Diese „**vermögensverwaltende Vermietung**“ liegt nur vor, wenn es sich um eine **reine Gebrauchsüberlassung** handelt.

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören insbesondere Einkünfte aus

- Vermietung von unbeweglichem Vermögen (Vermietung von Wohnungen, Geschäftsräumen),
- Verpachtung von Unternehmen, Vermietung und Verpachtung von Produktionsanlagen,
- Überlassung von Rechten.

Zu den **Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** gehören auch Abstands Zahlungen (Ablösen), die der Hauseigentümer aus Anlass der Begründung, Änderung oder Auflösung eines Mietverhältnisses erhält, auch wenn sie nicht vom Mieter, sondern von einem Dritten geleistet werden, da sie mit der Nutzung der Einkunftsquelle, dem Miethaus, in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen; nicht hingegen Ablösen für einzelne Einrichtungsgegenstände. Mietkautionen, über die der Vermieter nur unter bestimmten Voraussetzungen verfügen kann, fließen nur (erst) im Fall der widmungsgemäßen Verwendung zu. Soweit Mietkautionen als Schadenersatz für Vermögensschäden anzusehen sind, sind sie nicht steuerbar.<sup>2</sup>

Auch das **Entgelt für die Einräumung einer Dienstbarkeit** fällt unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ist im Entgelt für eine zeitlich unbe-

---

1 Vgl § 28 EStG.

2 Vgl EStR 2000 Rz 6408.

schränkt und unwiderruflich eingeräumte Nutzung eines Gebäudes auch eine Abgeltung der durch diese Nutzungseinräumung eintretenden Wertminderung des Gebäudes enthalten, unterliegt dieser Teil nicht der Einkommensteuer.

**Schadenersatzleistungen**, die den Ausfall von Einnahmen ausgleichen, sind steuerpflichtig. In gleicher Weise wie die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes führt seit 1.1.2012 auch die entgeltliche Übertragung eines Fruchtgenussrechtes oder die Ablöse eines Fruchtgenussrechtes durch den Eigentümer – vergleichbar der Untervermietung durch einen Hauptmieter – zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.<sup>3</sup>

Stehen den von den Mietern an den Vermieter geleisteten Betriebskosten bei diesem keine entsprechenden Werbungskosten gegenüber, sind diese Betriebskosten(teile) auf jeden Fall als Einnahme zu erfassen.<sup>4</sup>

### Beispiel

Der Hauseigentümer verwaltet sein Haus selbst. Nach dem Mietrechtsgesetz darf er hierfür pro Quadratmeter Nutzfläche von den Mietern einen bestimmten Betrag verlangen.

### Lösung

Dieser Betrag ist auch bei der Behandlung der Betriebskosten als Durchlaufposten als Einnahme zu erfassen.

**Betriebskosten** für vorübergehend **leerstehende Wohnungen** sind auch bei Inanspruchnahme der Durchlaufregelung als Werbungskosten **abzugsfähig**.<sup>5</sup>

### Beispiel

Es werden einzelne bewegliche Gegenstände gelegentlich vermietet.

### Lösung

Die außerbetriebliche gelegentliche Vermietung von einzelnen beweglichen Vermögensgegenständen fällt nicht unter die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, sondern unter die sonstigen Einkünfte.<sup>6</sup>

Eine Vermietungstätigkeit geht nur dann über die **reine Vermögensverwaltung** hinaus und führt zur **gewerblichen Vermietung**, wenn gegenüber dem Mieter zusätzliche Serviceleistungen erbracht werden. Die notwendige laufende Verwaltungsarbeit und die damit verbundene erforderliche Werbetätigkeit allein machen die Vermietung noch nicht zu einer gewerblichen, es sei denn, die laufende Verwaltungsarbeit erreicht ein solches Ausmaß, dass sie nach außen als gewerbliche Tätigkeit erscheint.

---

3 Vgl EStR 2000 Rz 6409.

4 Vgl EStR 2000 Rz 6413.

5 Vgl EStR 2000 Rz 6413.

6 Vgl § 29 Z 3 EStG.

Für die Annahme eines Gewerbebetriebes sind zusätzliche Leistungen erforderlich, die für einen Gewerbebetrieb typisch sind. **Gewerbliche Tätigkeiten** sind:

- die Vermietung von Abstellplätzen oder Garagenboxen, wenn zur Überlassung von Räumen weitere Leistungen wie **Beaufsichtigung** oder **Serviceleistungen** hinzukommen;
- die **ständig wechselnde kurzfristige Vermietung** von Ausstellungsräumen, Tennisplätzen, Campingplätzen oder Sälen;
- die Vermietung von Wohnungen oder Schlafstellen nach Art eines **Beherbergungsbetriebes**;
- die **kurzfristige Vermietung** einer **größeren Anzahl eingerichteter Ferienwohnungen**.<sup>7</sup>

Als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind auch Einkünfte aus der **landläufigen Zimmervermietung** zu behandeln, wenn die Zimmervermietung nur von geringem Ausmaß, bis zehn Fremdenbetten und nicht als land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeit zu erfassen ist. „Urlaub am Bauernhof“ allein rechtfertigt noch nicht die Beurteilung, dass die Vermietung von Ferienwohnungen in der landwirtschaftlichen Tätigkeit aufgeht. Eine landwirtschaftliche Nebentätigkeit und somit keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegen nur dann vor, wenn der Bauernhof die typischen und dem „Urlaub am Bauernhof“ Attraktivität verleihenden Einrichtungen aufweist.

Eine saisonale Zimmervermietung, die sich auf mehr als zehn Fremdenbetten erstreckt, ist nicht mehr als Zimmervermietung geringen Ausmaßes, sondern als gewerbliche Tätigkeit anzusehen.

Folgende Nebenleistungen – die üblicherweise erbracht werden – führen zu **keinen gewerblichen Einkünften**:<sup>8</sup>

- Beistellung eines Hausbesorgers, Schneeräumung, Müllabfuhr;
- Zurverfügungstellen von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna, Bad;
- Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser;
- gelegentliche Überwachung.

Werden neben der bloßen Vermietung folgende Nebenleistungen erbracht, dann handelt es sich um eine **gewerbliche Vermietung**:<sup>9</sup>

- Verpflegung der Mieter bei Vermietung von mehr als zehn Betten;
- tägliche Reinigung bei Vermietung von mehr als zehn Betten;
- Überwachung von Parkplätzen;
- Reinigung sanitärer Anlagen;
- Platzpflege;
- Strom- und Wasserversorgung beim Betrieb von Campingplätzen.

7 Vgl EStR 2000 Rz 5434.

8 Vgl EStR 2000 Rz 5437.

9 Vgl EStR 2000 Rz 5438.

Ob Vermögensnutzung von Privatvermögen (bloÙe **Vermögensverwaltung**) oder **gewerbliche Vermögensverwertung** vorliegt, ist immer eine Sachverhaltsfrage, die nach dem jeweiligen Gesamtbild des Einzelfalles zu prüfen ist, und lässt sich nicht für alle Wirtschaftsgüter nach einheitlichen Maßstäben beurteilen. In Zweifelsfällen wird jedoch darauf abzustellen sein, ob die Tätigkeit, wenn sie in den gewerblichen Bereich fallen soll, dem Bild entspricht, das nach der Verkehrsauffassung einen Gewerbebetrieb ausmacht.<sup>10</sup>

Bei den **betrieblichen Einkünften** (so auch bei den gewerblichen) werden die Einkünfte durch Bilanzierung oder durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermittelt. Bei den **auÙerbetrieblichen Einkünften** (so auch bei Vermietung und Verpachtung) werden die Einkünfte durch Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

Die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ist kein geeignetes Abgrenzungskriterium zwischen bloÙer Vermögensverwaltung einerseits und gewerblicher Tätigkeit andererseits. Entscheidendes **Auslegungskriterium** ist somit allein die **Art (die Qualität) des Tuns** oder Tätigwerdens.

Wer wie ein gewerblicher Händler oder sonst gewerblich Tätiger agiert, erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.<sup>11</sup>

Wird eine Wohnung (ein Gebäude) zunächst viele Jahre vermietet, findet der Vermieter jedoch nach der Kündigung durch den Mieter – trotz laufender Vermietungsbemühungen – keinen Nachmieter, ist die für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung **erforderliche Vermietungsabsicht** erst dann nicht mehr gegeben, wenn entweder die Immobilie **objektiv erkennbar für private Zwecke** gewidmet wird oder sonst **objektiv erkennbar die Bemühungen**, Mieter zu **finden**, beendet werden. Die zu den Vermietungsbemühungen hinzutretende Suche nach potenziellen Käufern steht dabei der Annahme von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht entgegen. Von einer Vermietungsabsicht ist allerdings dann nicht mehr auszugehen, wenn das ehemals vermietete Objekt für viele Jahre unvermietet bleibt und der Vermieter dennoch keine deutliche Anpassung der angebotenen Mietkonditionen vornimmt.<sup>12</sup>

Hat sich jedoch der Mieter vertraglich zur Vornahme von **Investitionen** verpflichtet, so fließen dem Vermieter die entsprechenden Einnahmen bereits im Zeitpunkt der Vornahme der Investition zu und führen, je nach der Art der Investition, zu **Erhaltungs-** oder **Herstellungsaufwand** und sind entweder **sofort absetzbare** oder **verteilt abzugsfähige Werbungskosten**. Eine mit der laufenden Miete verrechnete Mieterinvestition stellt eine Mietvorauszahlung dar und ist

---

10 Vgl EStR 2000 Rz 5424.

11 Vgl EStR 2000 Rz 5425.

12 Vgl EStR 2000 Rz 6402a.

# Teil 2 – Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus

*Michael Klinger/Stefan Sztatecsny*

## 1. Auftrag und Vollmacht

### 1.1. Bestellung eines Verwalters

Die Voraussetzung, um als Immobilienverwalter tätig zu werden, ist eine ausreichende Vollmacht. Diese ist eine einseitige Willenserklärung und daher ist formell keine Annahme notwendig. Sie berechtigt den Bevollmächtigten, ohne ihn zu verpflichten. Sie ist formfrei.

Die Vollmacht bedeutet das rechtliche Können, der Verwaltungsvertrag das rechtliche Müssen.

Der Verwalter handelt im Ausmaß der ihm erteilten Vollmacht gegenüber Dritten grundsätzlich uneingeschränkt. Eine gesetzte Maßnahme des Verwalters ist daher nach außen rechtlich voll wirksam. Sollte der Verwalter im Innenverhältnis durch den Verwaltungsvertrag eingeschränkt worden sein, würde diese Maßnahme eine auftragswidrige Handlung darstellen und er könnte schadenersatzpflichtig werden.

Die Bestellung eines Verwalters zählt als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung. Im schlichten Miteigentum muss die Vollmacht dem Verwalter schriftlich von der Mehrheit der Liegenschaftseigentümer (idR nach Grundbuchsanteilen) gezeichnet vorliegen.<sup>1</sup>

Während die Vollmacht nach außen berechtigt, regelt der Verwaltungsvertrag (Bevollmächtigungsvertrag) das Innenverhältnis zwischen Immobilitentreuhänder und Eigentümer. Im Verwaltungsvertrag werden nicht nur die Rechte, sondern insbesondere die Pflichten des Verwalters festgelegt.

---

<sup>1</sup> Siehe 2.2. Grundbuch.

### 1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung

Der Pflichtenkatalog eines Bevollmächtigtungsvertrages gem §§ 1002 ff ABGB umfasst Geschäftsbesorgungs-, Gehorsams-, Treue-, Herausgabe- und Rechnungslegungspflichten.

Für den Verwalter sind im Rahmen der Buchhaltung sicherlich die Treue- und Rechnungslegungspflicht von maßgeblicher Bedeutung.

Weiters sind folgende Bereiche der ordentlichen Verwaltung im schlichten Miteigentum für die Buchhaltung von Relevanz und sollten daher immer Teil der Vollmacht bzw des Verwaltungsvertrages sein, damit der Verwalter berechtigt ist,

- Geld und Geldeswert für die Auftraggeber entgegenzunehmen,
- Mietzinse für die Liegenschaft vorzuschreiben und zu kassieren,
- Steuerguthaben in Empfang zu nehmen,
- Mahnwesen durchzuführen,
- Kündigungen, Mietzins- und Räumungsklagen einzubringen,
- Rechnungen nach deren Prüfung zu bezahlen,
- Betriebskosten abzurechnen
- und die regelmäßige Rechnungslegung gegenüber den Eigentümern (Eigentümerabrechnung, Hauptmietzinsabrechnung) vorzunehmen.

### 1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages

Die Verwaltungsvollmacht kann im schlichten Miteigentum von der Mehrheit (idR nach Grundbuchsanteilen) der Liegenschaftseigentümer jederzeit ohne formalen Beschluss und ohne Einhaltung von Fristen und Terminen widerrufen werden.

Aus diesem Grund sind im Bereich der Verwaltung von schlichtem Miteigentum Befristungen sehr selten.

Da aus abrechnungstechnischen Gründen ein Verwaltungswechsel zu gewissen Stichtagen (Abrechnungsstichtagen) sinnvoll ist, sollte die Beendigung im Verwaltungsvertrag genau geregelt werden.

## 2. Anlage

### 2.1. Notwendige Unterlagen

Während im Wohnungseigentum im Wesentlichen der Grundbuchauszug und der WE-Vertrag zur Erstellung der Vorschreibungsliste ausreichen, ist ohne kollegiale Mithilfe (Übergabe der Unterlagen) des Vorverwalters im Zinshaus diese Aufgabe nur schwer zu lösen.

Die vom Vorverwalter bzw vom selbst verwaltenden Eigentümer zur Erstanlage benötigten Unterlagen sind:

- Zins- bzw Vorschreibungsliste;
- Betriebskosten- bzw Kostenverteilungsschlüssel (Nutzfläche, Heizfläche, Anzahl der Nutzer ...);
- Mietverträge und Vereinbarungen mit Benützungsberechtigten;
- letzte Wertsicherungsschreiben;
- Stammdaten des/der Eigentümer;
- Steuernummer und UID-Nummer.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Verwaltungsübernahme sollten außerdem unter anderem folgende Unterlagen vom Vorverwalter übergeben werden:

- Verträge mit Dauerlieferanten wie Haus- und Schneereinigungsfirmen, Liftbetreuungsfirma, Heizungsbetreuer, Schädlingsbekämpfer, Rauchfangkehrer ...;
- Ordnungszahlen bzw Kundennummern für Wasser-, Abwasser-, Grundbesitzabgaben, Energie;
- Einheitswertbescheide, alte Steuererklärungen und -bescheide;
- Versicherungspolizze und offene Versicherungsfälle;
- Betriebskostenabrechnungen der letzten drei Jahre, HMZ-Abrechnungen der letzten zehn Jahre samt Originalbelegen;
- Grundsteuer-, Kanal- und Gebrauchsabgabenbescheide;
- Kautionen (ev Sparbücher), Bankgarantien;
- Kredit- und Darlehensverträge samt Tilgungsplänen;
- Unterlagen über laufende Schlichtungsstellen- bzw Gerichtsverfahren, bestehende Exekutionstitel;
- Entscheidungen früherer Verfahren (zB über anzuwendende Verteilungsschlüssel Mietzinsherabsetzungen, §-18-MRG-Verfahren).

### 2.2. Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von den Gerichten geführtes öffentliches Register. Jedermann hat das Recht, in das Grundbuch Einsicht zu nehmen (Öffentlichkeitsprinzip). Der Vertrauensgrundsatz besagt, dass jeder Gutgläubige darauf vertrauen darf, dass die Eintragungen im Grundbuch richtig und vollständig sind.

Der Grundbuchauszug besteht aus drei Abschnitten:

- **A-Blatt –Gutsbestandsblatt:** Dieses besteht aus dem A1-Blatt, in dem alle zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke mit ihrer Grundstücksnummer angeführt sind, und dem A2-Blatt, welches die mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (zB das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen enthält.
- **B-Blatt –Eigentumsblatt:** In diesem sind die Eigentümer der Liegenschaft angeführt. Nach einer laufenden Nummer, mit jeweils der Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl, ist der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (zB Minderjährigkeit, Sachwalterschaft ...), so ist dies ebenfalls im B-Blatt eingetragen.
- **C-Blatt –Lastenblatt:** Das C-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft oder an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen. Bei Belastung nur bestimmter Eigentumsanteile wird durch den Vermerk „auf Anteil B-LNR ...“ extra darauf hingewiesen.

Der Grundbuchauszug dient unter anderem zur Kontrolle, ob die Vollmacht von den dazu Berechtigten bzw der Mehrheit der Eigentümer unterzeichnet wurde.



## Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden  
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL [REDACTED]

```

*****
Letzte TZ [REDACTED] 2016
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
      GST-NR   G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE   GST-ADRESSE
      [REDACTED]   GST-Fläche                458
      [REDACTED]   Bauf.(10)                  330
      [REDACTED]   Bauf.(20)                  128 [REDACTED]
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
  1  a 8025/1968 Abtretung der Hauptmietzinse
  2  a 1441/1977 Baubeschränkung gem Pkt 2 Bescheid 1974-10-17
  3  a 5766/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 498/7
***** B *****
  8 ANTEIL: 1/24
  Dr. [REDACTED]
  GEB: 1971-05-29 ADR: [REDACTED]
    a 25975/2012 Schenkungsvertrag 2012-08-27 Eigentumsrecht
    b 25975/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  9 ANTEIL: 1/24
  Dr. [REDACTED]
  GEB: 1972-05-29 ADR: [REDACTED]
    a 25975/2012 Schenkungsvertrag 2012-08-27 Eigentumsrecht
    b 25975/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 10 ANTEIL: 5/24
  Dr. [REDACTED]
  GEB: 1971-05-29 ADR: [REDACTED]
    a 25975/2012 Schenkungsvertrag 2012-08-27 Eigentumsrecht
    b 25975/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 11 ANTEIL: 5/24
  Dr. [REDACTED]
  GEB: 1972-05-29 ADR: [REDACTED]
    a 25975/2012 Schenkungsvertrag 2012-08-27 Eigentumsrecht
    b 25975/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 12 ANTEIL: 1/4
  Dr. [REDACTED]
  GEB: 1956-09-15 ADR: [REDACTED]
    a 27789/2012 Übergabsvertrag 2012-10-22 Eigentumsrecht
    b 27789/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 13 ANTEIL: 1/4
  Dr. [REDACTED]
  GEB: 1960-06-19 ADR: [REDACTED]
    a 27789/2012 Übergabsvertrag 2012-10-22 Eigentumsrecht
    b 27789/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
  
```

Abb 1: Grundbuchauszug, Seite 1

## 2. Anlage

Sollte zB ein Eigentumsanteil verschenkt worden sein und wurde ein Fruchtgenussrecht mit einem Belastungs- und Veräußerungsverbot intabuliert, bleibt der ursprüngliche Eigentümer (Geschenkgeber) wirtschaftlicher Eigentümer, so mit verfügungsberechtigt und kann daher die Vollmacht unterschreiben.

1 a 7473/1899

Dienstbarkeit

a) daß auf dieser Liegenschaft von der Grenze gegen die [REDACTED] an gerechnet, in einer Ausdehnung von 12,5 m und in einer Tiefe von 3 m bzw in einem Abstand von 3 m von der Grenze der Liegenschaft [REDACTED] kein wie immer gearteter Bau, mit Ausnahme eines als Küche für den Hausbesorger bestimmten ebenerdigen Baues, in der Länge von höchstens 3,5 m aufgeführt werden darf

b) daß auf eben dieser Liegenschaft anschließend an die unter a) angegebene Länge von 12,5 m in einer weiteren Länge von 7,06 m an der Grenze der Liegenschaft [REDACTED] und in einer Tiefe von 7,25 m von der Grenze der letztgenannten Liegenschaft ab gerechnet, keinerlei wie immer gearteter Bau, mit Ausnahme eines kleinen ebenerdigen Lusthauses aufgeführt werden darf

c) die Verpflichtung, daß die jeweiligen Eigentümer dieser Liegenschaft verpflichtet sind, auf den oben unter b) umschriebenen Teil dieser Liegenschaft auf ihre Kosten einen Garten anzulegen und dauernd zu erhalten haben für EZ 162

4 auf Anteil B-LNR 8 bis 11

a 25975/2012

FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Viertens Schenkungsvertrag 2012-08-2 für

Dr. [REDACTED] geb 1944-08-11

Dr. [REDACTED] geb 1940-02-27

5 auf Anteil B-LNR 8 bis 11

a 25975/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Dr. [REDACTED] geb 1944-08-11

Dr. [REDACTED] geb 1940-02-27

6 auf Anteil B-LNR 12 13

a 27789/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Dr. [REDACTED] geb 1924-03-11

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

1:00-0010-10-00-10

Abb 2: Grundbuchauszug, Seite 2

### 2.3. Vorschreibungs- und Zinsliste

Im ersten Schritt hat es sich bewährt, die Vorschreibungsliste durch Übertragung in ein Tabellenkalkulationsprogramm (Excel) zu kontrollieren. Es können so Re-

chen- oder Rundungsdifferenzen, fehlerhafte BK-Schlüssel oder sonstige Unklarheiten gefunden und korrigiert werden, bevor die Liegenschaft in einer Verwaltungssoftware angelegt wird.

Verschreibung - Zinsliste 1/2010

0823 4020 Linz ATU SUB

17. 12. 2009  
1. 2010/ 1  
Betr. in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Netto USI	1	Hauptmietzins	2	Betriebskosten	m2	Liftkosten	m2
Rechn	Za	Wertsich.	Brutto	Wasser/Kanal		Betriebskosten			
002	ehemTrafik	Geschäftslokal	214,45	200,00	2	14,45	14,45	0,00	0,00
1 0 2 ZS	I	O	42,89	0,00	2	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zu	257,34						
003A		Geschäftslokal	2121,17	1812,46	2	253,04	253,04	55,67	253,04
2 1 0 Ab	I	O	424,23	0,00	2	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zu	2545,40						
003B		Geschäftslokal	187,06	804,45	2	107,26	107,26	23,60	107,26
1 0 2 ZS	I	O	0,00	0,00	2	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zu	1122,37						
003C		Geschäftslokal	434,36	373,05	2	50,25	50,25	11,06	50,25
2 1 0 ZS	I	O	89,87	0,00	2	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zu	521,23						
003D		Wohnung	383,24	321,34	1	50,74	50,74	11,16	50,74
1 0 2 ZS	I	W	38,32	0,00	1	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zu	421,56						
003E		Wohnung	2039,26	1705,76	1	273,36	273,36	60,14	273,36
VAb 10. 2014 1 0 2 ZS	I	W	203,93	0,00	1	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zu	2243,19						
			6127,79	5217,06		749,10	749,10	181,63	734,65
			983,30	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
			7111,09						

USI-Kennz.: 0=ns/b 9=ufr 8=af/r 1=10,00% 2=20,00% 3=14,00%  
-Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat

Abb 3: Zinsliste der Vorverwaltung

Vor der Erstanlage sind die bestehenden Gliederungen, Bezeichnungen und Reihenfolgen in der übergebenen Verschreibungsliste zu hinterfragen. Die Erfahrung zeigt, dass eine bei der Erstanlage gewählte Struktur im Laufe der Jahre kaum mehr geändert wird.

Eine Zinsliste kann durch Zusammenlegung bzw Teilung von Bestandobjekten unübersichtlich geworden sein. Sie haben nun bei der Erstanlage die oft einmalige Chance, die Übersichtlichkeit und eine durchgehende Struktur wiederherzustellen.

**Vorsicht** bei einer Änderung der Bezeichnungen einer Bestandeinheit! Da diese mit der Bezeichnung im Mietvertrag übereinstimmen muss, müssen solche Änderungen im Vertrag dokumentiert werden.

Nächster Schritt ist die Kontrolle der Steuerstammdaten. Je nachdem, ob der Eigentümer Kleinunternehmer ist, zur Regelbesteuerung optiert hat oder es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt, sind die Umsätze umsatzsteuerlich zu behandeln (siehe Teil 1. – 2. Umsatzsteuer).