

## BETRIEBSKOSTENVERRECHNUNG<sup>©</sup>

Bei der Erzielung von Einkünften aus **Vermietung und Verpachtung**, also dann, wenn sich eine Liegenschaft im **Privatvermögen** befindet, können die Betriebskosten in der Einkommensteuererklärung sowohl auf der Einnahmen- als auch auf der Ausgabenseite **außer Ansatz** gelassen werden. Diese Vereinfachungsregel nach den Einkommensteuerrichtlinien gilt allerdings **nur** dann, wenn sich die vermietete Immobilie im Vollarwendungsbereich des **Mietrechtsgesetzes** befindet, da Betriebskosten gegenüber den Mietern jährlich abgerechnet werden müssen und daher **Durchlaufposten** darstellen.

Für Immobilien im **Betriebsvermögen** gilt diese Regel ebenfalls **nicht**. Demzufolge müssen bilanzierende Unternehmen Betriebskosten sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben in die Buchhaltung aufnehmen. Darüber hinaus sind bei bilanzierenden Unternehmen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag auszuweisen.

Auch **umsatzsteuerrechtlich** gilt diese Vereinfachungsregel **nicht**. Die Betriebskosten sind daher sowohl im Privat- wie auch im Betriebsvermögen einerseits bei den zu versteuernden Nettoumsätzen aufzunehmen, andererseits sind die Vorsteuerbeträge aus den Betriebskosten auch steuerlich abzugsfähig.

Die Möglichkeit, Betriebskosten bei der Einkunftsart V+V außer Ansatz zu lassen, dient der Verwaltungsvereinfachung und ist **keine Mussbestimmung**. Es kann daher auch sehr wohl der Betriebskostenertrag und Aufwand in der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ausgewiesen werden.

**Tipp:** Die von der Finanzverwaltung eingeräumte Möglichkeit, Betriebskosten in MRG-unterworfenen Gebäuden auf der Einnahmen- wie auch auf der Ausgabenseite außer Ansatz zu lassen (Rz 6412 EStR), sollte idR in Anspruch genommen werden, da dadurch eine Verzerrung des Jahresergebnisses (BK-Spitzenausgleich des Vorjahres) vermieden werden kann.

**Verwaltet** ein **Hauseigentümer** sein Haus **selbst**, sind selbstverständlich die von den Mietern in den Betriebskosten vorgeschriebenen und kassierten Verwaltungskosten als Nebenerlös in die Hausabrechnung aufzunehmen, und daher eine **Ertragsposition**.

Die Betriebskostenaufwendungen für **Leerstellungen** sind demgegenüber für den Hauseigentümer jedenfalls **Werbungskosten**, ausgenommen bei gänzlicher Freimachung eines Objektes zum Zwecke des Verkaufes oder der Privatnutzung, da in diesem Fall in Zukunft die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wegfallen würden.