

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietvorlage weist Umsatzsteuer aus: Befreiung und tatsächliche Leistung vor der Vorschreibung klären

Eine Umsatzsteuerzeile in der Vorlage ist keine Einzelfallprüfung. Kläre Befreiung, Leistungsbestandteile und bisherigen Steuerstatus vor der Verwendung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest erstmals eine monatliche Mietvorschreibung erstellen. Eine Vorlage enthält bereits einen Umsatzsteuerbetrag und eine Gesamtsumme. Bevor du nur Namen und Wohnung austauschst, muss der steuerliche Rahmen geklärt sein. Eine ausgefüllte Rechenzeile beweist nicht, dass sie zu deiner Vermietung passt.

Die tatsächlichen Leistungen zuerst benennen

Stelle zusammen, was überlassen wird: Wohnraum, gegebenenfalls Einrichtung, Stellplatz oder weitere Leistungen. Beziehe dich auf den geplanten Vertrag und den tatsächlichen Umfang. Eine gemeinsame Monatsüberweisung macht mehrere Leistungen nicht automatisch steuerlich gleichartig.

Die BMF-Information unterscheidet unter anderem Vermietung zu Wohnzwecken und Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Sie weist außerdem auf die gesonderte Befreiung für Kleinunternehmen und die mögliche Option hin. [\[VERMIETUNG\]](#) Die richtigen Fragen lauten somit zunächst: Welche Leistungen sind es, und welcher Steuerstatus gilt im konkreten Fall?

Den bisherigen Steuerstand nicht aus einer Mustervorlage ableiten

Lege vorhandene steuerliche Erklärungen und Bescheide zur fachlichen Prüfung bereit. Kläre, ob eine bestehende Option oder andere bisherige Behandlung relevant ist. Eine private Bezeichnung der Tätigkeit als kleine Vermietung beantwortet diese Frage nicht.

Das USP beschreibt die Kleinunternehmerregelung seit 2025 als Befreiung unter Voraussetzungen, bei deren Anwendung kein Vorsteuerabzug zusteht. Relevant sind dabei die richtig ermittelten Umsätze und maßgeblichen Kalenderjahre. **[KLEIN]** Der Beitrag berechnet keine individuelle Grenze und erklärt nicht jede einzelne Wohnung als eigenes Kleinunternehmen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bereite die vorhandenen Tätigkeiten und Einnahmen vollständig vor, statt nur die neue Wohnungszahlung isoliert vorzulegen. Eine fachkundige Steuerprüfung kann dann feststellen, was einzubeziehen ist und welche Unterlagen noch fehlen. Einkäufe und erhoffte Erstattungen sollten bis dahin nicht auf einer unbestätigten Annahme beruhen.

Einen ausgewiesenen Betrag nicht als bloße Gestaltung behandeln

Das USP warnt, dass ein Kleinunternehmen trotz Befreiung gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer schuldet, sofern die Rechnung nicht gegenüber dem Empfänger berichtigt wird. **[KLEIN]** Die Steuerzeile ist damit mehr als eine optische Aufteilung des Gesamtbetrags.

Wenn bereits Unterlagen mit fraglicher Steuer versandt wurden, lege die tatsächlich verwendeten Fassungen vor. Lass Umfang und Weg einer nötigen Korrektur prüfen. Nicht nur die eigene aktuelle Datei zu ändern ist wichtig; der Umgang mit bereits übermittelten Erklärungen muss ebenfalls passend geklärt werden.

Fiktiver Fall: Eine Vorlage stammt aus einer anderen Vermietung

Elena übernimmt eine gut aussehende Vorschreibung mit mehreren Steuerzeilen. Die Vorlage stammt aus einer anders organisierten Vermietung. Ihre eigene Wohnung soll teilweise eingerichtet überlassen werden, der bisherige Steuerstatus ist noch nicht abschließend zusammengestellt.

Sie lässt zuerst Leistungsumfang und steuerliche Behandlung prüfen. Erst daraus entsteht die passende Vorschreibung. Sie übernimmt weder die Steueranteile noch die Annahme eines sicheren Vorsteuerabzugs aus der fremden Tabelle. Die zivilrechtliche Zulässigkeit des verlangten Entgelts bleibt daneben eine eigene Frage.

Die Entscheidung mit dem weiteren Ablauf verbinden

Ein Verzicht auf die Kleinunternehmerbefreiung ist nach USP eine eigene Entscheidung mit Bindungswirkung. **[KLEIN]** Sie sollte nicht unbeabsichtigt aus dem Wunsch entstehen, eine einzelne Anschaffung günstiger darzustellen.

Am Ende sollen vereinbarter Leistungsumfang, steuerlich geprüfte Behandlung und tatsächlich versandte Vorschreibung zusammenpassen. Behalte den Prüfstand bei der verwendeten Fassung. Spätere Änderungen von Umsatz, Nutzung oder Leistungen werden erneut eingeordnet. Dieser Artikel liefert weder eine Steuererklärung noch eine konkrete Rechnungsfreigabe, sondern den Weg zu einer bewusst vorbereiteten Vorschreibung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Überlassene Leistungen

Was wird überlassen: Wohnraum, Einrichtung, Stellplatz, weitere Leistungen? Laut geplantem Vertrag eintragen.

02 / Bisheriger Steuerstand

Welche Erklärungen, Bescheide oder früheren Entscheidungen liegen vor? Ablageort notieren.

03 / Weitere Tätigkeiten

Welche anderen Vermietungen oder Tätigkeiten mit Einnahmen gibt es? Je Tätigkeit Art und Jahreseinnahmen.

04 / Herkunft der Vorlage

Woher stammt die Vorschreibungsvorlage, und welche Steuerzeilen enthält sie?

05 / Bereits versandte Unterlagen

Welche Vorschreibungen mit Steuerausweis sind schon hinausgegangen? Datum, Empfänger und verwendete Fassung.

06 / Steuerliche Beratung

Wer prüft Leistungsumfang und Steuerstatus? Name der Kanzlei, Kontakt und Termin.

07 / Geplante Anschaffungen

Welche Einkäufe hängen an einer erhofften Erstattung? Betrag und Datum; bis zur Klärung offen halten.

08 / Nächster Schritt

Wann erstellst du die geprüfte Vorschreibung, und welche Fassung wird abgelegt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERMIETUNG] Vermietung und Verpachtung in der Umsatzsteuer

. Abruf am 17.10.2026.

[KLEIN] Kleinunternehmen – Regelung seit 1. Jänner 2025

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.