



Wichtige Hinweise zum Vorwegabzug bei Mischeinheiten (Wohnraum/Gewerbe)

Was Sie beachten sollten!

Befinden sich in einem Gebäude sowohl Wohnungen als auch Gewerbeobjekte und fallen bestimmte Betriebskosten für beide Nutzungsformen einheitlich an, stellt sich häufig die Frage: Dürfen diese Kosten unabhängig von der Art der Nutzung flächenanteilig verteilt werden? - oder ist es erforderlich, bei Betriebskosten eine Trennung vorzunehmen, die zum größten Teil von den Gewerbeflächen verursacht wird?

Die nachfolgenden wichtigsten Regeln sollten hierbei beachtet werden:

Für öffentlich geförderten Wohnraum ist grundsätzlich für alle Betriebskosten ein Vorwegabzug für Gewerberäume zwingend. Dies gilt unabhängig von einem tatsächlichen Mehrverbrauch und unabhängig von einer Vermutung für einen derartigen Mehrverbrauch. Ist eine Vorerfassung der auf Gewerbeeinheiten entfallenden Betriebskosten nicht möglich, muss dies in der Abrechnung über preisgebundenen Wohnraum dargelegt werden.

Auch in der Abrechnung der Betriebskosten für freifinanzierten Wohnraum ist für verbrauchsintensiven Gewerberaum stets ein Vorwegabzug zu machen. Im Übrigen empfiehlt sich eine Erläuterung des Grundes dafür, dass ein Vorwegabzug nicht erfolgt ist.

Es empfiehlt sich für Wohnraum immer einen Umlagemaßstab zu vereinbaren, da sonst zwingend ein Vorwegabzug für Gewerberaum für alle Betriebskostenarten erfolgen muss.

Sämtliche Ausgaben zum Vorwegabzug sollten bereits nachvollziehbar in die Abrechnung aufgenommen werden (z.B. bei Vorwegabzug nach Fläche nicht nur der Prozentanteil der auf die Gewerberäume entfallenden Fläche, bei Vorwegabzug der auf Gewerberäume entfallenden Grundsteuer nicht nur die auf Wohnräume entfallende Grundsteuer).

Eindeutig nicht dem Wohnraum zuzuordnende Rechnungen sollten nicht in die Abrechnung für Wohnraum aufgenommen werden.

Bei Grundsteuern ist der sich aus dem Einheitswert ergebende Anteil für Gewerberäume vorweg abzuziehen. Im Einheitswertbescheid sind die Rohmieten, die vom Finanzamt der Ermittlung zugrunde gelegt werden, angegeben. In diesem prozentualen Verhältnis erfolgt die Splittung der Grundsteuer in den Gewerbe- und Wohnraumanteil. Dabei ist die auf die Mischeinheit insgesamt entfallende Grundsteuer, der auf die Gewerberäume entfallende Anteil und der für die Wohnungen verbleibende Rest anzugeben.

Bei Versicherungskosten muss nach den unterschiedlichen Prämien differenziert werden. Falls keine höheren Prämien für Gewerberaum angesetzt sind, muss dies in der Abrechnung für Wohnraum erläutert werden.

Wasserversorgungs- und Entwässerungs- und Müllabfuhrkosten müssen bei verbrauchsintensivem Gewerbe getrennt erfasst und getrennt nach Verbrauch umgelegt werden; sonst ist in der Abrechnung stichwortartig zu erläutern, dass ein Mehrverbrauch nicht stattfindet.

Bei Hausreinigungskosten ist zwischen Mehrkosten für Gewerbe und Kosten für Wohnraum zu differenzieren oder zu erläutern, dass keine Mehrkosten entstehen.

Heiz- und Warmwasserkosten für Wohnungen und Gewerbe sind getrennt zu erfassen und getrennt nach Abrechnungskreisen umzulegen. Falls keine getrennte Erfassung möglich, Umlage zu 100 Prozent nach Verbrauch vereinbaren, damit vorweg ein Abzug aus diesem Grunde entbehrlich ist.

Der sicherste Weg bei Mischobjekten besteht also in der weitgehenden Trennung von Wohn- und Gewerbeeinheiten durch gesonderte Erfassung (dies vor allem bei Wasserverbrauch) oder durch eigene Verträge der Gewerbeeinheiten mit den Versorgern (wie z.B. bei Müllgebühren). In Einzelfällen lässt die Rechtsprechung zu, auch eine Schätzung des Gewerbeverbrauchs anhand eines Vergleichsobjektes vorzunehmen (Landgericht Berlin, Grundeigentum 01, S. 698, hier: Wasserkosten bei einer Gaststätte).

U. Mecke