Rechnungsvorlage Vermietung & Gewerbemiete

Gewerbemiete & Nebenkosten-Vorauszahlung steuerfrei (§ 4 Nr. 12 UStG) oder mit Option (§ 9 UStG)

Option zur Umsatzsteuer (§ 9 UStG) vorab mit dem Steuerberater klären (nur bei vorsteuerabzugsberechtigtem Mieter).

Absender: Musterobjekt Verwaltungs-GmbH, Schlossstr. 11, 79100 Freiburg **Nr.: MIET-2026-06**

Empfänger: Beispiel IT-Systemhaus GmbH, Einheit 2. OG, 79100 Freiburg Datum: 01.06.2026

Mietobjekt: Bürofläche 2. OG (145 qm) · Zeitraum: Juni 2026 · Option nach § 9 UStG vereinbart

Pos.	Beschreibung	Menge	USt	Netto	Brutto
1	Kaltmiete Gewerbefläche 2. OG (Juni 2026)	1 Monat	19 %	2.150,00 €	**2.558,50 €**
2	Betriebskosten-Vorauszahlung (Nebenleistung zur Miete)	1 Monat	19 %	380,00 €	**452,20 €**
3	2 Tiefgaragen-Stellplätze (stets 19 % USt)	2 Stk.	19 %	170,00 €	**202,30 €**
Gesamtbetrag (Musterbeispiel)				**2.700,00 €**	**3.213,00 €**

Pflichtangaben & Hinweise

• Grundregel: Vermietung ist nach § 4 Nr. 12 UStG steuerfrei (0 %). Nur bei zulässiger Option nach § 9 UStG gilt 19 %.

• Tipp: Ein vollständiger Gewerbemietvertrag mit allen §-14-Angaben kann zugleich als Dauerrechnung dienen.