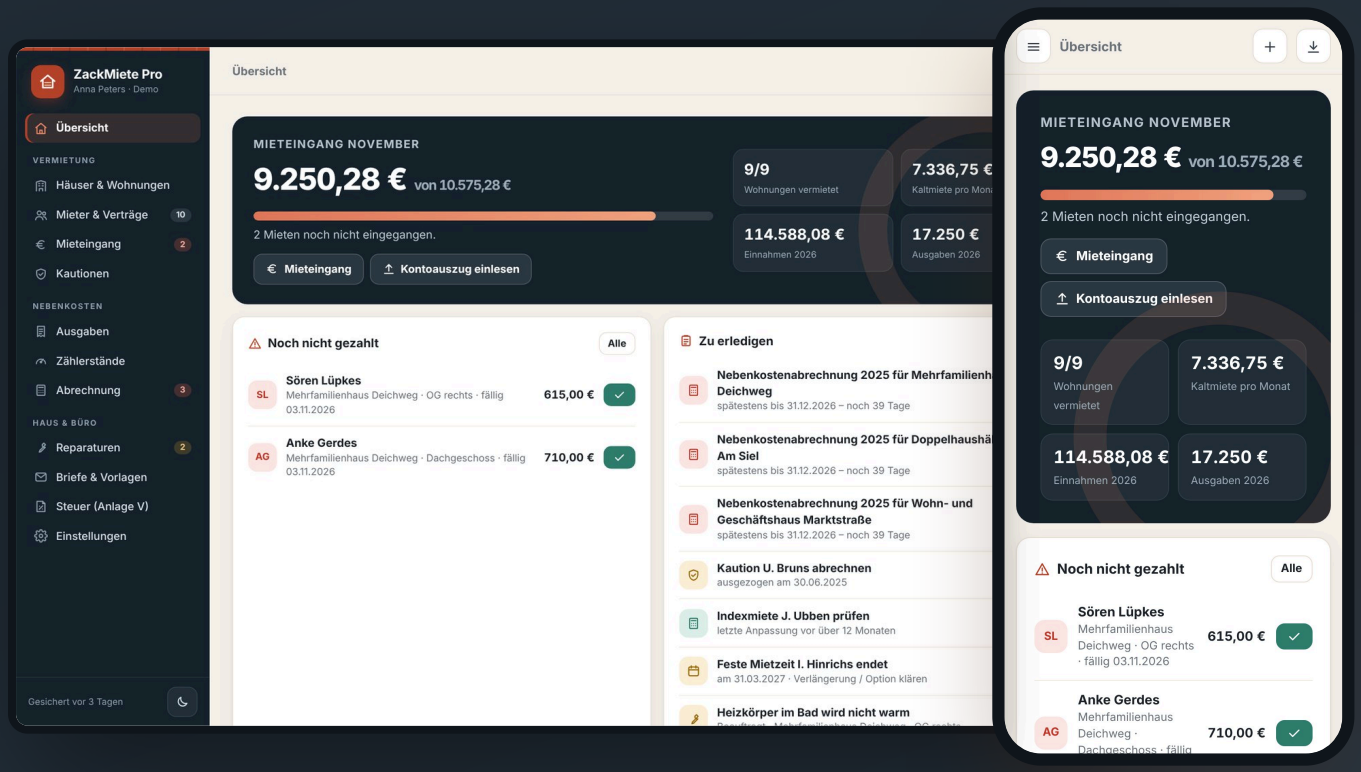
ZackMiete Pro
Vermietung für Wohnen und Gewerbe

Laden, Büro, Wohnung. Ein Haus. Eine App. Zack verwaltet.

Für Vermieter von Gewerbe- und Wohnflächen: Miete mit Umsatzsteuer, Indexmiete, Nebenkosten nur für Gewerbe, Gewerbemietvertrag und DATEV-Export für den Steuerberater. Auf PC, Tablet und Handy – ohne Cloud, ohne Abo.

Laden · Büro & Praxis · Halle & Lager · Gastronomie · Wohnen



19 % USt
Netto, Steuer, brutto – automatisch

Index
Neue Miete aus dem VPI berechnet

DATEV
Buchungsstapel für den Steuerberater

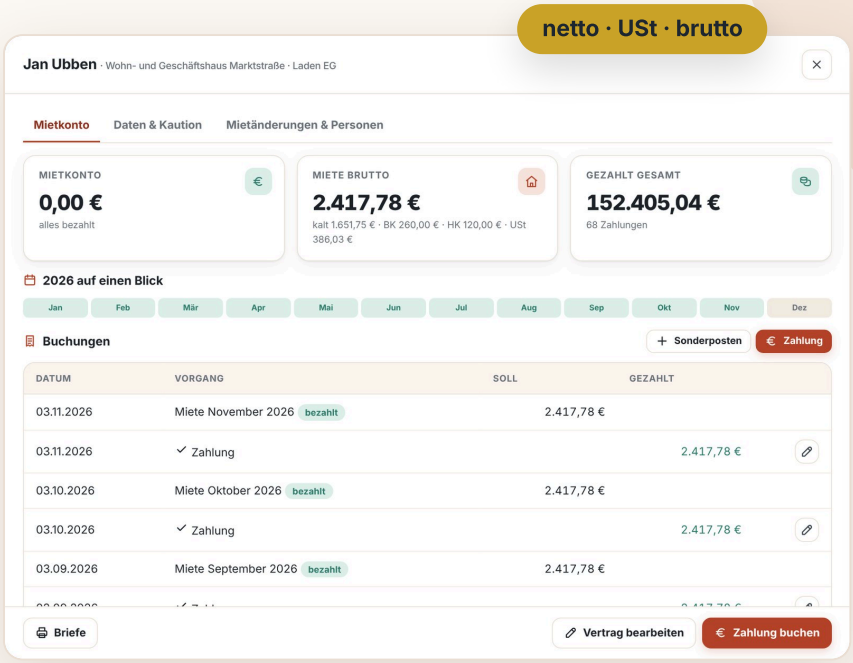
Kein Abo
Einmal kaufen, dauerhaft nutzen

Für gewerbliche und private Vermieter

© 2026 Michael Gieser – Osteel

UMSATZSTEUER · MIETRECHNUNG · MIETKONTO

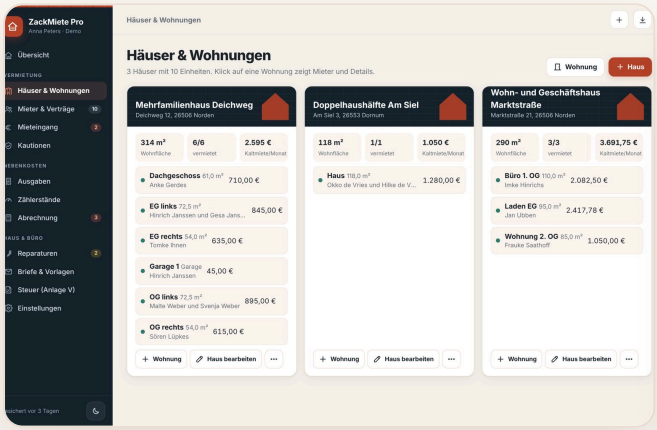
Miete mit Umsatzsteuer – richtig gerechnet, richtig belegt.



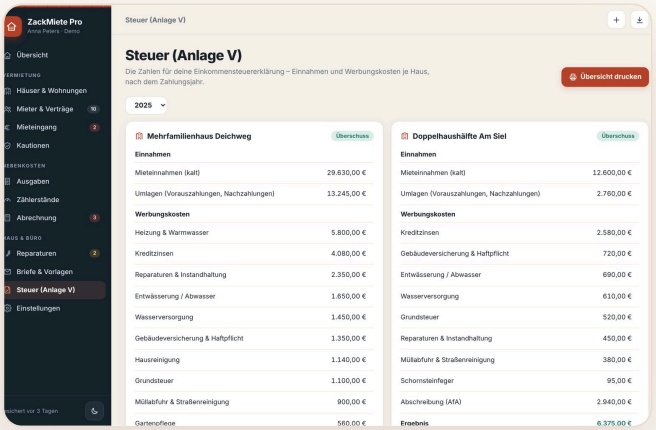
Vertragsakte: Kaltmiete und Vorauszahlungen netto eintragen – die App rechnet 19 % USt dazu. Das Mietkonto stimmt mit dem Kontoauszug überein.



Mietrechnung als Dauerrechnung – für den Vorsteuerabzug deines Mieters.



Wohn- und Geschäftshaus: Laden, Büro und Wohnungen in einem Haus.



Steuer: Einnahmen netto, vereinnahmte USt extra ausgewiesen.

Wohnen ohne USt
Im selben Haus – sauber getrennt.

Kontoauszug
Mieten werden automatisch zugeordnet.

Kaution & Bürgschaft
Ohne 3-Mieten-Grenze für Gewerbe.

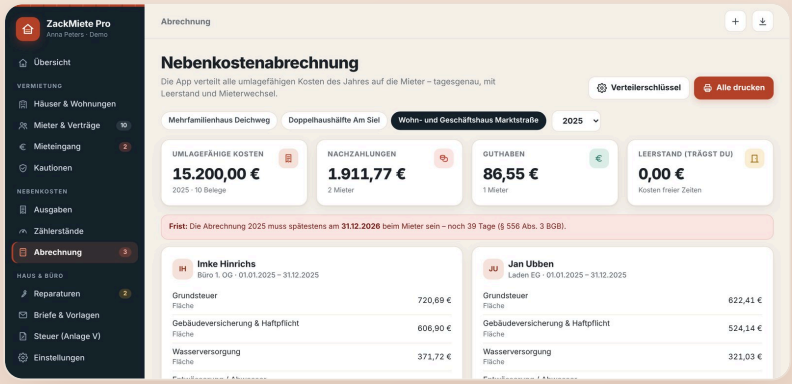
Zahlungserinnerung
Rückstände sofort sichtbar.

INDEXMIETE · NEBENKOSTEN · GEWERBEMIETVERTRAG

Indexmiete und Nebenkosten – ohne Taschenrechner.



Indexmiete prüfen: aktuellen VPI eintragen – die App rechnet die neue Miete, prüft die Schwelle laut Vertrag und erinnert nach 12 Monaten.



Nebenkosten: Verwaltung und Instandhaltung nur auf die Gewerbeflächen verteilt – Wohnungsmieter bleiben außen vor.



Fertiges Anpassungsschreiben mit nachvollziehbarer Berechnung.

NK mit USt
Nachzahlung und Guthaben netto + Steuer.

Gewerbemietvertrag
Laufzeit, Option, Index, USt-Option – mit deinen Daten.

Laufzeit im Blick
Erinnerung 9 Monate vor Ende der festen Mietzeit.

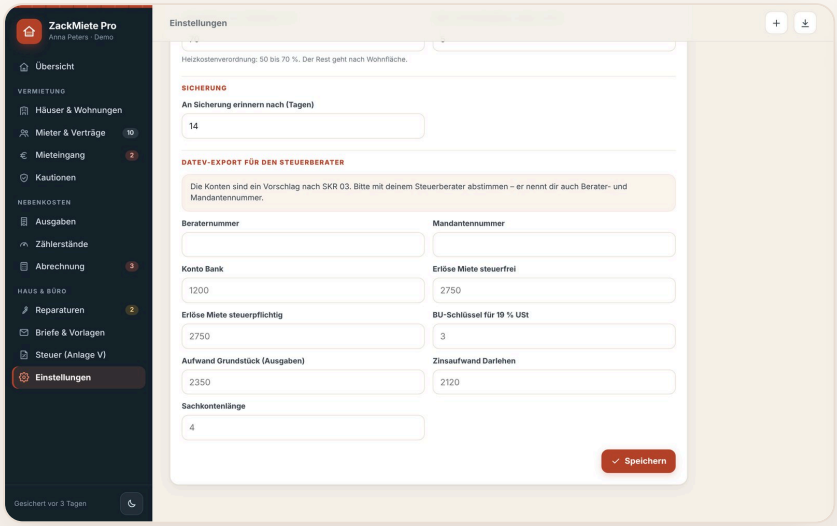
Alle Schlüssel
Fläche, Einheiten, Verbrauch, MEA oder direkt.

Heizkosten
Nach Verbrauch und Fläche verteilt.

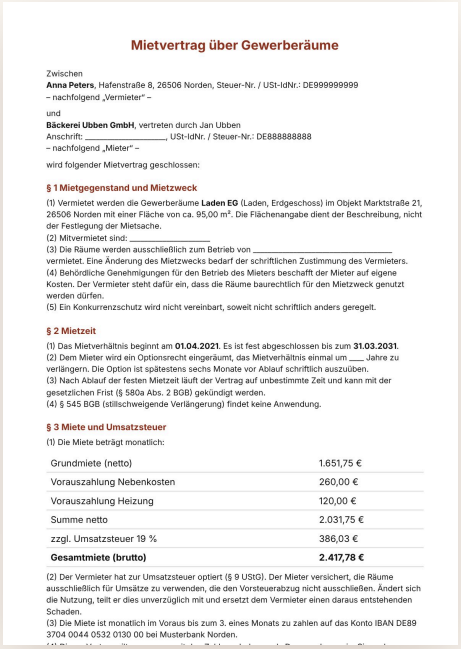
Leerstand
Leere Flächen richtig herausgerechnet.

DATEV · VERTRÄGE · PREIS

Dein Steuerberater wird dich mögen.



DATEV-Export: alle Mieteingänge und Ausgaben eines Jahres als Buchungsstapel – mit Berater- und Mandantennummer, Konten und BU-Schlüssel.



Mietvertrag über Gewerberäume

Zwischen
Anna Peters, Hafenstraße 8, 26506 Norden, Steuer-Nr. / USt-IdNr.: DE999999999
– nachfolgend „Vermieter" –

und
Bäckerei Ubben GmbH, vertreten durch Jan Ubben
Anschrift: _____, USt-IdNr. / Steuer-Nr.: DE888888888
– nachfolgend „Mieter" –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand und Mietzweck

(1) Vermietet werden die Gewerberäume **Laden EG** (Laden, Erdgeschoss) im Objekt Marktstraße 21, 26506 Norden mit einer Fläche von ca. 95,00 m². Die Flächenangabe dient der Beschreibung, nicht der Festlegung der Mietsache.
(2) Mitvermietet sind: _____
(3) Die Räume werden ausschließlich zum Betrieb von _____ vermietet. Eine Änderung des Mietzwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
(4) Behördliche Genehmigungen für den Betrieb des Mieters beschafft der Mieter auf eigene Kosten. Der Vermieter steht dafür ein, dass die Räume baurechtlich für den Mietzweck genutzt werden dürfen.
(5) Ein Konkurrenzschutz wird nicht vereinbart, soweit nicht schriftlich anders geregelt.

§ 2 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2021**. Es ist fest abgeschlossen bis zum **31.03.2031**.
(2) Dem Mieter wird ein Optionsrecht eingeräumt, das Mietverhältnis einmal um ___ Jahre zu verlängern. Die Option ist spätestens sechs Monate vor Ablauf schriftlich auszuüben.
(3) Nach Ablauf der festen Mietzeit läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit und kann mit der gesetzlichen Frist (§ 580a Abs. 2 BGB) gekündigt werden.
(4) § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) findet keine Anwendung.

§ 3 Miete und Umsatzsteuer

(1) Die Miete beträgt monatlich:

Grundmiete (netto)	1.651,75 €
Vorauszahlung Nebenkosten	260,00 €
Vorauszahlung Heizung	120,00 €
Summe netto	2.031,75 €
zzgl. Umsatzsteuer 19 %	386,03 €
Gesamtmiete (brutto)	**2.417,78 €**

(2) Der Vermieter hat zur Umsatzsteuer optiert (§ 9 UStG). Der Mieter versichert, die Räume ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Ändert sich die Nutzung, teilt er dies unverzüglich mit und ersetzt dem Vermieter einen daraus entstehenden Schaden.
(3) Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum 3. eines Monats zu zahlen auf das Konto IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 bei Musterbank Norden.

Gewerbemietvertrag – Text frei anpassbar.

Schon ZackMiete?

Sicherung speichern, in ZackMiete Pro einlesen – alle Häuser, Mieter und Zahlungen sind sofort da. Kein Neuanfang.

ALLES AUS ZACKMIETE – PLUS

- ✓ Laden, Büro, Praxis, Halle
- ✓ Miete mit Umsatzsteuer
- ✓ Indexmiete mit Brief
- ✓ NK nur für Gewerbe
- ✓ Gewerbemietvertrag
- ✓ DATEV-Export
- ✓ Mietkonto & Kontoauszug
- ✓ Wohnungen im selben Haus
- ✓ Offline, ohne Cloud
- ✓ Gastronomie
- ✓ Mietrechnung (Dauerrechnung)
- ✓ Erinnerung Indexprüfung
- ✓ NK-Abrechnung mit USt
- ✓ Feste Laufzeit im Blick
- ✓ USt-Ausweis für die Steuer
- ✓ Zähler & Kautionen
- ✓ USB-Stick-Modus
- ✓ Persönlicher Support

EINMAL KAUFEN

599 €

einmalig – kein Abo, beliebig viele Häuser und Einheiten

Freiwilliges Update-Paket auf Anfrage

Demo kostenlos testen:
Tel. & WhatsApp 0152 030 900 47
zackservice@t-online.de

Steuerliche und rechtliche Funktionen sind sorgfältig umgesetzt, ersetzen aber keine Beratung. Option zur Umsatzsteuer, Indexklausel und Vertragstexte bitte mit Steuerberater bzw. Anwalt abstimmen.