

# 支出

支出是指与租赁场所有关的经营费用，由商业房东合理支付并转嫁给租户，其可作为租金的一部分，或作为租金外的其他费用。

## 收回支出费用

租约通常包括向租户收回支出费用的三种方法之一：

- **直接收回**——房东支付支出费用并向租户开具发票。
- **通过净租赁方式收回**——根据实际情况提前做预算，收取费用，并进行年末调整。
- **通过总租赁方式收回**——无论实际情况如何，租金包含支出费用的估计值，无需调整。

## 零售租赁与商业租赁

商业和零售租赁的支出差异很大。

- 《1994年零售店铺租赁法案（昆士兰州）》（*Retail Shop Leases Act 1994 (Qld)*，简称RSL法案）具体规定了零售租赁的支出。
- 商业租赁中没有关于支出的“标准”定义。

## 重要事实

房东不可以向零售租户收取《RSL法案》所规定的某些费用，例如土地税、房东保险单项下的超额付款或法人团体偿债基金（但是，法人团体费用是可以收回的）。

- 一般来说，房东不可以从支出中获利，只能将其产生的支出费用转嫁给租户。

## # 实用建议

- 检查您的支出报表。
- 对任何可预见的支出费用的增长做好预算。
- 获取有关[法人团体纠纷](#)的信息。

## 零售租户支出

零售店铺租户仅在租约作出下列规定的情况下承担支出费用：

- 应付的支出费用，
- 这些费用如何确定和分配，以及
- 房东向租户收回这些费用的流程。

《RSL法案》规定房东须按照零售空间的比例将支出转嫁给租户。

## 估算和报表

根据《RSL法案》，房东必须在租赁开始时或相关期限开始（通常是财政年度）前一个月向租户提供支出估算。

- 经审计的年度支出报表（报表）通常在每年9月30日之前提供给租户。
- 注册审计师需拟备报表。
- 租户可以选择在收到审计报表前不支付支出费用。
- 租户在决定不付款前应寻求法律意见。

## 估算不准确

供应商的支出费用可能会意外上涨，而且通常超出房东的控制范围。

- 通常情况下，如果实际审计金额超过估计值，则租户无法避免支付支出费用。
- QCAT 或法院可裁定房东是否故意提供不准确的估计值，以误导租户。

## 准备和审查

在准备或审查估计值和报表时，请考虑：

- 允许支出的所有项目是否符合租约和（如适用）《RSL 法案》？
- 所收取的费用是否合理？
- 数字是否准确？
- 计算的比例是否正确？
- 每项成本是否逐项列出且不超过总支出的 5%？（仅适用于可以进一步逐项列出成本的情况）。
- 报表是否由注册审计师拟备？

除了租约所规定的支出外，租户有责任承担其业务所涉及的任何直接成本，其中可能包括网络和电话费用、自行安排的电费或水费等。

## 对支出进行协商

租户同意根据租赁协议支付支出费用，一般来说，该费用不可以重新协商。

- 一次性大额支出可能会给租户带来现金流问题。协商付款计划可能符合双方的最佳利益，以确保场所的成功和租赁得以持续。

如果租约明确规定房东有权自行决定所选用的与某项支出费用相关的服务提供商，则租户不太可能协商由谁来执行该工作。

## 纠纷由谁来裁决

QSBC 调解员可以调解关于支出是否合理的纠纷（价值为 \$750,000 或以下），但不能调解支出的金额。

- 如经 **QSBC 调解纠纷仍未解决**，QCAT 将对租户和房东之间出现的与零售店铺租赁有关的争议进行审议。

哪些法院可以审理商业（非零售店铺）租赁支出的财务纠纷视纠纷的价值而定：

- [\\$150,000 或以下](#)——地方法院
- [\\$150,000 至 \\$750,000](#) 之间——中级法院
- [超过 \\$750,000](#)——最高法院。

## 更多信息

请通过提交[在线咨询请求](#)或拨打 1300 312 344 联系 QSBC。