

UMSATZSTEUER

## Vorsteuerabzug nicht gefährden

**Umsatzsteuerpflichtige Vermieter und Mieter sowie Verpächter und Pächter müssen in Dauerschuldverhältnissen einiges bedenken, um einen Vorsteuerabzug nicht zu gefährden. Rechtsanwalt und Dipl.-Betriebswirt Michael Wehe erläutert, worauf zu achten ist.**

Mit dem Ende einer Übergangsfrist müssen seit dem 1. Januar 2004 nach § 14 Absatz 4 Ziffern 1 bis 8 Umsatzsteuergesetz (UStG) Vermieter nicht nur ihren Mietern Rechnungen stellen, diese müssen zudem auch bestimmte Angaben enthalten.

### Zwingende Angaben

Folgende Angaben sind zwingend:

1. vollständiger Name und Anschrift des leistenden Unternehmers und des Leistungsempfängers;
2. Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des leistenden Unternehmers;
3. Ausstellungsdatum;
4. einmalige und fortlaufende vom leistenden Unternehmer vergebene Nummer zur Identifikation der Rechnung;
5. Umfang, Art und Zeitpunkt der sonstigen Leistung oder der Vereinnahmung des Entgelts (Mietzinshöhe, Zeitraum, Betriebskostenvorauszahlung, Betriebskostennachzahlungsbetrag, Gutschrift usw.);
6. das nach Steuersätzen und einzelnen Steuerbefreiungen aufgeschlüsselte Entgelt für die sonstigen Leistungen (kommt zum Beispiel bei einer gewerblichen Zwischenvermietung in Betracht, wenn die Untermieter nur teilweise umsatzsteuerpflichtig sind);
7. jede im Voraus vereinbarte Mietminderung, wenn sie nicht im Mietzins bereits berücksichtigt ist;
8. der anzuwendende Steuersatz (seit 1. Januar 2007 19%) des auf das Entgelt entfallenden Steuerbetrags oder der Hinweis, dass eine Steuerbefreiung gilt.

Die Rechnung muss nicht monatlich, sondern innerhalb von sechs Monaten „nach Ausführung der Leistung“ ausgestellt werden. Es genügt daher zum Beispiel, wenn sie bei einem Mietbeginn am 1. Januar im Juni des Jahres ausgestellt wird, das bedeutet einmal vor Ablauf eines jeden Halbjahrs ab Mietbeginn.

In der Finanzverwaltung und auch von einigen Beratern wird zum Teil die Ansicht vertreten, eigentlich habe sich mit den Neuregelungen seit dem 1. Januar 2004 nichts geändert. Insbesondere wird die Pflicht zur Rechnungsstellung angezweifelt. Betriebsprüfer sind jedoch an diese Ansichten im Rahmen einer Betriebsprüfung nicht gebunden. Sie können daher Nachforderungen für die vergangenen zehn Jahre rückwirkend feststellen, insbesondere den Vorsteuerabzug nicht anerkennen.

### Zweimal im Jahr reicht

Diesem Risiko muss sich aber keine Vertragspartei aussetzen, da es mit geringem Aufwand, der Stellung von zwei Rechnungen im Jahr, verhindert werden kann. Außerdem kann eine laufende Rechnungsstellung durch eine entsprechende Vertragsgestaltung entbehrlich werden. Die Umsatzsteuerrichtlinien zu § 14 Absatz 4 UStG sagen, wie es geht. Denn dort heißt es: „Als Rechnung ist auch ein Vertrag anzusehen, der die in § 14 Absatz 4 UStG geforderten Angaben enthält.“ Soweit Angaben im Vertrag fehlen, müssen diese Angaben in anderen Unterlagen enthalten sein – hierauf muss der Vertrag jedoch hinweisen. Dabei ist darauf zu achten, dass jeder Nachtrag, der wesentliche Inhalte eines Vertrags ändert, diese Voraussetzungen ebenfalls erfüllen muss. Im Falle von Mietminderungen oder sonstigen vom Vertrag abweichenden Zahlungen sind Rechnungen oder Gutschriften mit den notwendigen Angaben zu erteilen. Eine Halbjahresabrechnung kann dies alles zusammenfassen. Es muss daher im Einzelfall überlegt werden, welche Rechnungsstellung für die Parteien am sinnvollsten ist. (ba)

*Der Autor: Michael Wehe ist Rechtsanwalt und Dipl.-Betriebswirt. Der in Frankfurt am Main niedergelassene Anwalt trägt den Fachanwaltstitel für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ([www.rechtsanwalt-wehe-frankfurt.de](http://www.rechtsanwalt-wehe-frankfurt.de)).*