Information zu Miet-/Pachtverträgen als umsatzsteuerliche Dauerrechnung 02.05.08

Pachtverträge erfüllen oftmals nicht die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug !

Mietverträge über steuerpflichtige Vermietungen, die als Dauerrechnungen behandelt werden (Abschnitt 183 Abs. 2 UStR) **sind an den ab 01.01.2007 geltenden Steuersatz anzupassen** (s. auch § 31 Abs. 1 UStDV). Ein infolge der Erhöhung des Steuersatzes geänderter Vertrag muss für Zwecke des Vorsteuerabzugs des Leistungsempfängers nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UStG alle nach § 14 Abs. 4 erforderlichen Pflichtangaben enthalten, u.a.
Leistungszeitraum, **Steuernummer/USt-ID-Nr.** und der **Rechnungs-/Vertragsnummer**, **Nettobetrag, Umsatzsteuerbetrag und Bruttobetrag**).

Die Formulierung "zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer" **genügt nicht**, weder für die Vorjahre bis 2006 noch für die Erhöhung ab 2007 !

Soweit periodisch wiederkehrende Zahlungen im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses in der Höhe und zum Zeitpunkt der vertraglichen Fälligkeit erfolgen (z.B. bei Mietverträgen) kann auf eine Angabe des Leistungszeitpunkts verzichtet werden, wenn sich dieser durch die Zuordnung der Zahlung zu der Periode, in der sie geleistet wird, z.B. durch Abbuchung im Kontoauszug konkludent ergibt (vgl. Abschnitt 185 Abs. 16 UStR).

Bei Mietverträgen ist oftmals, insbesonderem bei fehlenden Angaben, als Ergänzung zum (fehlerhaften) Vertrag, die nachträglich Erteilung einer **Jahresrechnung** hilfreich.

Beispiel : Absender : Hans Muster, Irgendwo, Bahnhoftstr. 1 (Steuernummer 36 123 3456 7)

Jahresrechnung Nr. 2007 331

Vermietung der Räume in ..... für die Zeit vom 01.01.-31.12.2007

Miete, netto insgesamt	12.000,- €	
Vorauszahlung Nebenkosten	1.200,- €	
Summe netto	13.200,- €	
19 % Umsatzsteuer		2.508,- €
Rechnungsbetrag	15.708,- €	

Ich empfehle daher grundsätzlich,

- wegen der USt-Erhöhung ab 1.1.2007 unverzüglich entsprechende Anpassung zum Mietvertrag vorzunehmen *(gilt auch für sonstige Anpassungen, z.B. Mieterhöhung)*
- für frühere Zeiträume eine Jahresrechnung anzufordern
- bei Überweisungen oder Einzug möglichst *(vorsorglich)* darauf zu achten, das sich aus dem Verwendungszweck der betr.Zeitraum, der Nettobetrag und der Umsatzsteuerbetrag ergibt.

Soweit mir vorliegenden Mietverträge die **Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nicht erfüllen, dürfen wir** bei erteiltem Auftrag zur Erstellung der Umsatzsteuervoranmeldung die enthaltene **Vorsteuer nicht geltendmachen**. Als Steuerberater sind wir auch bei vorrangigem Mandatsinteresse an **Recht und Gesetz gebunden** und dürfen über offensichtlich fehlende Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nicht „hinwegsehen" *(Es droht steuerstrafrechtlich zumindest eine „Beihilfe zur Steuerverkürzung").*

Erst nach Vorlage einer ordnungsgemässen Rechnung beim Mieter/Pächter hat dieser für den **Monat des Erhalts** der korrekten Rechnung einen **Vorsteueranspruch**. Man darf also nicht nach Vorlage der Rechnung rückwirkend die Vorsteuer für das dazugehörige Kalenderjahr geltendmachen.

Beispiel : Berichtigte Rechnung für 2006 wird Mieter im Januar 2008 zugestellt : Vorsteueranspruch insoweit für 01/2008 !

Ich bitte daher darum, die steuerrechtlichen Besonderheiten bei Miet- und Pachtverträgen sorgfältig bei Ihren Verträgen zu überprüfen und weise insoweit **auch** auf die **steuerstrafrechtliche** Problematik hin.

Auch bei der Umlagenabrechnung werden oftmals Fehler gemacht !

Bei der Umlagenabrechnung für umsatzsteuerpflichtige Miet-/Pachtverhältnisse ist immer wieder festzustellen, das der Vermieter seine Kosten brutto (inclusive der ihn belasteten Umsatzsteuer) aufaddiert und anschliessend die Umsatzsteuer auf die so ermittelte

Gesamtsumme aller Nebenkosten berechnet. Teilweise werden auch Kosten mit 7%-iger Vorsteuerbelastung (z.B. Wasser) nur mit 7% Umsatzsteuer weiterberechnet.
Richtig ist jedoch, dass die zugrundelegenden Kosten zunächst mit dem Nettobetrag ohne Umsatzsteuer aufaddiert und anschliessend auf die Gesamtsumme 19% berechnet müssen.
Bei Inanspruchnahme eines Ablesedienstes für die Heizkostenabrg. wird auch häufig der mit Bruttobeträgen errechnete Endbetrag lt. Abrechnung weiterberechnet
Die Ablesedienste bieten oft nicht (ohne Aufschlag) den Service an, für umsatzsteuerplichtige Mieter die Abrechnung auf Basis der Nettokosten zu erstellen !

Beispiel Umlagenabrechnung :

Antlg. Wassergeld 107,- abzgl. Umsatzsteuer	100,- €	
Heizkostenabrechnung, brutto 1.119,- antlg. Kosten	1.000,- €	
Gesamtkosten, netto	1.100,- €	= effektive Kosten für Mieter
19 % Umsatzsteuer	209,- €	
Rechnungsbetrag	1.309,- €	

Wenn der Vermieter die fälschlicherweise Bruttobeträge zzgl. Umsatzsteuer weiterberechnet, ergibt sich ein Nettobetrag von 1.226,- € zzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer, somit brutto 1.454,94. Die effektiven Kosten für den Mieter sind somit im o.g. Beispiel um 126,- höher (entsprechend erzielt der Vermieter einen „Gewinn") !

Dabei wird nicht unterstellt, dass die Vermieter absichtlich falsche Abrechnungen erstellen; oftmals dürfte auch Unkenntnis über die richtig Abrechnung bestehen.

Wenn der Vermieter aber trotz Bitte um Erstellung einer ordnungsgemässen (Dauer-) Rechnung nicht nachkommt, sollte der Mieter/Pächter u.a. aus meiner Sicht die Reduzierung der Mietzahlungen auf den Nettobetrag ankündigen und in Erwägung ziehen (solange Vorsteuerabzug nicht möglich) .

(Harald H. Vöckel)