

Vorsteuerabzug aus Mietverträgen – Auch Altverträge müssen angepasst werden

Rechnungsangaben für den Vorsteuerabzug beachten

Die Erhöhung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes von 16 % auf 19 % zum 01.01.2007 kann die Änderung bestehender Mietverträge notwendig machen.

Bei Mietverhältnissen kann auch der Mietvertrag als (Dauer-) Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes dienen, so dass keine monatlichen Rechnungen erteilt werden müssen.

Der im Mietvertrag fehlende konkrete Leistungszeitraum (z.B. „Monat Januar 2007“) kann nach der Rechtsprechung durch entsprechende Angaben auf den Zahlungsbelegen des Leistungsempfängers (z.B. Ausfertigungen der Überweisungsbelege, Buchungsanzügen auf den Kontoauszügen) dokumentiert werden.

In den Fällen, in denen der Mietvertrag als Rechnung dient, wird durch die Erhöhung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes von 16 % auf 19 % eine entsprechende Vertragsanpassung erforderlich.

Bei Neuverträgen, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden und bereits alle seitdem 01.01.2004 geltenden Rechnungsangaben enthalten, reicht regelmäßig eine Vertragsänderung mit Nennung der Nettomiete und Ausweis des neuen Steuersatzes sowie des neuen Steuerbetrages aus. Altverträge, die vor dem 01.01.2004 abgeschlossen wurden, brauchten mit Änderung des Umsatzsteuergesetzes zum 01.01.2004 bisher nicht zwingend um alle neuen Rechnungsangaben ergänzt werden und konnten dennoch als Rechnung dienen und zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Mit Erhöhung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes auf 19 % sind auch in Altverträgen neben der Vertragsergänzung um den neuen Steuersatz und Steuerbetrag sämtliche noch fehlenden ab dem 01.01.2004 geltenden Rechnungsangaben nachzuholen, damit diese Verträge weiterhin zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Alle als Rechnung dienenden Mietverträge müssen somit ab dem 01.01.2007 sämtliche erforderlichen Rechnungsangaben enthalten:

- Name und vollständige Anschrift des Vermieters und des Mieters
- Steuernummer oder UStId-Nr. des Vermieters
- Datum des Mietvertrags (Änderungsvertrags)
- Einmalige Vertragsnummer (Wohnungs- oder Objektnummer, Mieternummer oder fortlaufende Nummerierung)

- Abrechnungszeitraum
- Entgelt (Nettomiete)
- Steuersatz und gesondert ausgewiesener Steuerbetrag oder Hinweis auf die Steuerfreiheit der Vermietung