

An
unsere Mandanten

Datum
22. Juni 2020,
11.00h

Bearbeiter
Sven Angerer

Telefon
0271/770 226-0

Sven Angerer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht

Robin Berkey
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Julia Reifenrath
Rechtsanwältin
Erbrecht

Georg Hartinger
Rechtsanwalt
Gesellschaftsrecht

Michael Sommer
Steuerberater

Annette Meier
Steuerberaterin

Weidenauer Straße 138
57076 Siegen

Telefon: (0271) 77 02 26 – 0
Telefax: (0271) 77 02 26–10

info@angerercollegen.de
www.angerercollegen.de

Mandanteninformation

zur

Änderung der Umsatzsteuer 2020 Beachtliches in der Gewerberaummieta

- I. Angekündigte Änderung des Umsatzsteuersatzes (USt-Satzes)
Der USt-Satz soll für den Zeitraum zwischen dem 01. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2020 von 19 % auf 16% gesenkt werden, ab dem 01. Januar 2021 wieder 19 % betragen. Die Änderung soll nach Verabschiedung im Bundestag am 19. Juni 2020 spätestens bis zum 29. Juni 2020 durch den Bundesrat verabschiedet werden und am 01. Juli 2020 in Kraft treten. Die Vermietung ist grundsätzlich umeinsteuert. Der Vermieter kann im Gewerberaum aber unter bestimmten Voraussetzungen zur USt optieren. Dann ist nachfolgendes zu beachten.
- II. Maßgeblicher USt-Satz
Maßgeblich für die Wahl des USt-Satzes ist, wann eine Lieferung ausgeführt / eine Leistung vollendet wurde. Bei Mietverträgen mit Monatsmieten ist Leistungszeitraum der einzelne Kalendermonat (sog. Dauerleistung als Teilleistung). Für Mieten für den Zeitraum bis zum 30. Juni 2020 gilt dann der USt-Satz von 19 %, für solche ab dem 01. Juli 2020 gilt der USt-Satz von 16 %, für solche ab dem 01. Januar 2021 gilt wieder der USt-Satz von 19 %. Die Zeitpunkte des Vertragsabschlusses, der Rechnungsstellung oder der Zahlung spielen keine Rolle.



EUROJURIS DEUTSCHLAND Das internationale Anwaltsnetzwerk für qualifizierte Rechtsberatung.

Sparkasse Siegen
IBAN:
DE86 4605 0001 0000 0682 96
BIC: WELADED1SIE

Fremdgeldkonto:
IBAN:
DE58 4605 0001 0000 0716 13
BIC: WELADED1SIE

Volksbank in Südwestfalen eG
IBAN:
DE50 4476 1534 0752 6128 00
BIC: GENODEM1NRD

Geschäftsführer:
Sven Angerer

Sitz und Registergericht
Siegen, HRB 8757

USt-IdNr.:
DE 263132019



III. USt und Mietrecht

Soweit der Vermieter im Gewerberaummietvertrag zur USt optiert hat, benötigt der Mieter zum Vorsteuerabzug hier wie sonst einen Beleg. Dazu wird ihm der Vermieter oft eine Dauerrechnung ausstellen. Eine solche muss für den Zeitraum ab dem 01. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020, anschließend wieder für den Zeitraum ab 01. Januar 2021 korrigiert/angepasst werden.

In der Gewerberaummieta wird anstelle einer gesonderten Dauerrechnung oft der Mietvertrag so gestaltet, dass er selbst die zum Vorsteuerabzug berechtigende Dauerrechnung ist (Abschnitt 14.1 Abs. 2 UStAE). Hier muss die jeweilige Anpassung des USt-Satzes in einem Nachtrag zum Mietvertrag erfolgen.

Die Vereinbarung des korrekten USt-Satzes ist für beide Vertragsparteien von Bedeutung. Wenn eine Rechnung mit einem zu hohen USt-Satz erstellt wird, ist nur deshalb die falsche, zu hohe USt vom ausstellenden Vermieter abzuführen (§ 14 c UStG). Der Mieter könnte bei falschem USt-Ausweis ggf. Schwierigkeiten beim Vorsteuerabzug bekommen.

Für die Änderung des USt-Satzes liegt bereits der Entwurf eines derzeit 18-seitigen Schreibens des Bundesfinanzministeriums vor. Der Entwurf sieht zur Dauerrechnung für Mieten derzeit keine Vereinfachungsregelungen vor, im Gegenteil. Randnummer 23 des Entwurfs regelt, dass Dauerrechnungen zu ändern bzw. Nachträge zum Mietvertrag zu schließen sind.

IV. Mietrecht

ACHTUNG: im Weiteren ist ggf. das Mietrecht zu beachten: Gem. den §§ 550, 578 BGB bedürfen Mietverträge, die über eine Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen wurden, sowie Nachträge dazu der gesetzlichen Schriftform. Bei Verstößen dagegen bleiben der Mietvertrag und die Nachträge zwar wirksam, evtl. gilt aber: Der Mietvertrag gilt wegen des Verstoßes und losgelöst von der vertraglich vereinbarten Laufzeit als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von sechs Monaten abzgl. drei Werktagen zum Ablauf des Kalendervierteljahres von jeder Vertragspartei ordentlich gekündigt werden (§ 580a Abs. 2 BGB).

DAS HEISST: Soweit z.B. der Mietvertrag selbst die Dauerrechnung ist, muss für die Änderung des USt-Satzes ein schriftlicher Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen werden. Zwar existieren zu den Folgen des Schriftformverstoßes div. Einschränkungen und Ausnahmen, etwa für die Partei, zu deren Gunsten die Änderung erfolgte. Ob und in welchem Umfang solche in diesen unsicheren Zeiten weiter gelten werden, kann heute niemand voraussagen.

Die Vertragspartei, die die o.g. Folgen eines Formverstoßes vermeiden möchte, sollte wenn der Vertrag selbst die Dauerrechnung ist, wegen der Änderung des USt-Satzes wegen des Mietrechts und des Umsatzsteuerrechts auf einen schriftlichen Nachtrag drängen.



Diese Mandanteninformation kann, weil die Änderung des USt-Satzes noch nicht Gesetz ist, das BMF-Schreiben nur im Entwurf vorliegt und wegen der nahezu täglichen Änderungen nur einen ersten Überblick über die aktuelle Entwicklung geben. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit oder umfassende inhaltliche Richtigkeit. Denn was heute richtig ist, kann morgen durch Entscheidungen z.B. im Bundestag, im Vermittlungsausschuss, im Bundesrat schon überholt sein.

Bei der Prüfung Ihres Mietvertrages sowie bei der Formulierung eines formgerechten Nachtrages sind wir gerne behilflich.

Zur Beantwortung weiterer Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Angerer & Collegen
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Weidenauer Straße 138
57076 Siegen
Tel. 0271 770226-0 | Fax: 0271 770226-10
E-Mail: info@angerercollegen.de
www.angerercollegen.de

