



Mehrwertsteuersenkung – Gewerbemietvertrag als Rechnung

Stand: 26.06.2020

Ihre Ansprechpartnerin: Sibylle Barent

Mehrwertsteuersenkung und „Gewerbemietvertrag als Rechnung“

Wichtige Hinweise für die Fälle, in denen der **Gewerbemietvertrag** auf die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer verweist und **als Rechnung ausgestaltet ist**, d. h. die nach § 14 Abs. 4 UStG erforderlichen Angaben enthält (Steuersatz und die Umsatzsteuer sind mit einem absoluten Betrag ausgewiesen):

- Ist der Mietvertrag als Rechnung ausgestaltet, muss die Berichtigung der Rechnung für die Zeit ab 1. Juli 2020 dadurch erfolgen, dass der Mietvertrag an den neuen Steuersatz **angepasst** wird.
- Ob hierfür eine einseitige Willenserklärung des Vermieters genügt oder ein Vertragsnachtrag erforderlich ist, ist bislang nicht eindeutig geklärt. Mit dem Argument, dass die Rechnung Vertragsbestandteil ist, wird deshalb zum Teil das **Erfordernis einer formalen Vertragsänderung** gesehen. Folge: Erfordernis eines **Vertragsnachtrages**, der von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und **dem Schriftformerfordernis (§§ 550, 578 BGB) genügen muss**.
- Der BMF-Schreiben-Entwurf zur Mehrwertsteuersenkung in der Fassung vom 23. Juni 2020 ist hier nicht eindeutig, denn er sagt nur: *„...Verträge über Dauerleistungen, die als Rechnung anzusehen sind (Abschnitt 14.1 Abs. 2 UStAE), sind an die nach dem 30. Juni 2020 und vor dem 1. Januar 2021 geltenden Umsatzsteuersätze anzupassen. Auf die Regelung des § 31 Abs. 1 UStDV wird hingewiesen. Daher reicht es aus, einen Vertrag durch ergänzende Unterlagen **anzupassen**, die unter Bezug auf den Vertrag alle erforderlichen Informationen zum Entgelt und Steuersatz für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 enthalten. Ein in Folge der Absenkung des Umsatzsteuersatzes angepasster Vertrag muss für Zwecke des Vorsteuerabzugs des Leistungsempfängers nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UStG alle nach § 14 Abs. 4 UStG erforderlichen Pflichtangaben enthalten...“* (Rz. 24 letzter Absatz). Der dort herangezogene § 31 Abs. 1 Umsatzsteuerdurchführungsverordnung UStGDV), benennt die erforderlichen Angaben, die bei der Vertragsanpassung zu berücksichtigen sind: *„Eine Rechnung kann aus mehreren Dokumenten bestehen, aus denen sich die nach § 14 Abs. 4 UStG geforderten Angaben insgesamt ergeben. In einem dieser Dokumente sind das Entgelt und der darauf entfallende Steuerbetrag jeweils zusammengefasst anzugeben und alle anderen Dokumente zu bezeichnen, aus denen sich die übrigen Angaben nach § 14 Abs. 4 des Gesetzes ergeben. Die Angaben müssen leicht und eindeutig nachprüfbar sein...“*
- Es ist also nicht abschließend geklärt, ob die „Vertragsanpassung“ eine mietvertragliche Vertragsänderung durch einen schriftlichen, beiderseitig unterzeichneten Vertragsnachtrag erfordert. **Rechtsfolge einer formell fehlerhaften Vertragsanpassung könnte** z. B. sein, dass sich ein befristeter Vertrag bei Verstoß gegen das Schriftformerfordernis in einen unbefristeten Vertrag mit **gesetzlichem Kündigungsrecht des Mieters** wandelt oder Zurückbehaltungsrechte des Mieters in Bezug auf Mietzahlungen begründet werden, da keine korrekte Rechnung gestellt sei.

Es wird daher zum Teil im Sinne einer **maximalen rechtlichen Absicherung empfohlen**, die „Vertragsanpassung“ als Vertragsänderung im Wege eines Vertragsnachtrages zu verstehen und durchzuführen, der **von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben** ist. Darin müssen alle Angaben gemäß § 14 Abs. 4 UStG enthalten sein sowie die o. g. Vorgaben aus dem BMF-Schreiben-Entwurf i.V.m. § 31 UStGDV.