

Dauerschuldverhältnis

Vorsteuerabzug bei Mietverträgen

Bei sogenannten Dauerschuldverhältnissen, die **auf unbestimmte Zeit** laufen, können Probleme hinsichtlich des Vorsteuerabzugs entstehen.

Beispiel: A vermietet B auf unbestimmte Zeit ein Ladenlokal. Die beiden Vertragsparteien vereinbaren eine Miete von 5.000 € zuzüglich 950 € Umsatzsteuer monatlich.

Die Vorsteuer ist hier nur abziehbar, wenn im Mietvertrag die **Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen** wurde. Eine Vermietungsleistung ist nämlich erst am Ende des Mietverhältnisses vollständig erbracht. Da dieses Ende bei einem unbefristeten Mietvertrag nicht absehbar ist, werden in der Praxis monatliche Teilleistungen vereinbart, die erst durch eine Zahlungsaufforderung oder einen Zahlungsbeleg konkretisiert werden.

Der Bundesfinanzhof lässt den Vorsteuerabzug daher nicht zu, wenn der Mieter nicht gezahlt hat und keinen Zahlungsbeleg vorlegen kann. Sofern der Vermieter die **Miete aber eingefordert** hat, reicht das als Konkretisierung der Teilleistung aus. Das gilt auch, wenn nicht gezahlt wurde.

Hinweis: Nicht erforderlich ist, für jeden Monat bzw. Teilleistungszeitraum gesondert eine Rechnung auszustellen. Erfüllt der Mietvertrag alle formalen Anforderungen (Steuernummer, ausgewiesene Umsatzsteuer etc.), stellt er die Rechnung dar.

Bei Rückfragen stehen mein Team und ich Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung. Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung!