

## STELLUNGNAHME

Stand: 22. Juni 2020

### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Entwurf eines begleitenden BMF-Schreibens mit  
Stand vom 11. Juni 2020:

**Befristete Absenkung des allgemeinen und  
ermäßigten Umsatzsteuersatzes zum 1. Juli 2020**

**GZ: III C 2 - S 7030/20/10009 :004**

**DOK: 2020/0562372**

# Inhalt

|                                                                                        |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A. Präambel.....</b>                                                                | <b>2</b> |
| <b>B. Allgemeine Anmerkungen zum Entwurf eines BMF-Schreibens .....</b>                | <b>3</b> |
| I. Billigkeitsregelung .....                                                           | 4        |
| 1. Wenn Leistungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt.....                              | 4        |
| 2. Wenn Leistungsempfänger nicht vorsteuerabzugsberechtigt.....                        | 4        |
| II. Vereinfachter Deklarationsprozess.....                                             | 5        |
| <b>C. Anmerkungen zu einzelnen Textziffern des Entwurfs eines BMF-Schreibens .....</b> | <b>6</b> |
| I. zu Tz. 16 – Berechnung der Bemessungsgrundlage bei Überzahlungen.....               | 6        |
| II. zu Tz. 20 ff. – Ausführungen und Abrechnung von Teilleistungen .....               | 6        |
| III. zu Tz. 21 ff. – Vereinbarung von Teilleistungen.....                              | 7        |
| IV. zu Tz. 22 ff. – Dauerleistungen.....                                               | 8        |
| 1. Doppelten Aufwand bei Dauermietrechnungen vermeiden .....                           | 8        |
| 2. Abrechnungsvereinfachungen von Jahreszeitraum betreffende Leistungen .....          | 8        |
| V. zu Tz. 23 – Vertrag als Rechnung .....                                              | 10       |

## A. Präambel

Die Corona-Krise brachte und bringt viele Unternehmen in eine existenzbedrohende Situation. Allein Handel, Hotel und Gastronomie haben pro Shutdownmonat ca. 50 Mrd. Euro Umsatz verloren, wodurch gemeinsam mit der dahinterstehenden Immobilienbranche über drei Millionen Arbeitsplätze gefährdet sind. Deswegen haben wir steuerliche Entlastungen wie beispielsweise im Rahmen der Mehrwertsteuer angeregt. Bis heute erreichen die Umsätze eher die Hälfte des Ursprungs, ebenso die Hälfte der Mieten bei den betroffenen Gewerbeimmobilien bleiben aus. Wir gehen davon aus, dass das Ausmaß des Schadens für die Betriebe und die Innenstädte erst Ende 2021 feststeht.

Der Gesetzgeber hat nun zur Rettung der Unternehmen in einer beachtlichen Geschwindigkeit Maßnahmen zur Krisenbewältigung ergriffen. Jede Maßnahme, die der Wirtschaft hilft, die Krise zu bewältigen, ist zu begrüßen, da die Immobilienwirtschaft in hohem Maße von einer gesunden Wirtschaft abhängig ist.

Der ZIA hatte neben der Umsatzsteuer auch weitere Potentiale beispielsweise in der Grund- und Gewerbesteuer ausgemacht. Auch Ansätze zur weiteren konjunkturellen Belebung mit Blick auf die dabei gleichwohl geförderte Klimapolitik gilt es weiter zu verfolgen. Überhaupt muss das deutsche Steuerrecht einer Prüfung unterzogen werden, ob es im internationalen Vergleich ausreichend wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen setzt.

Die Bundesregierung hat nun unter anderem zunächst für die Gastronomie die Mehrwertsteuer angepasst und dann für alle Branchen dieses Thema ihrem Konjunkturprogramm vorangestellt, wobei dies bekanntlich mit der Reduzierung der Mehrwertsteuersätze in Höhe von drei bzw. zwei Prozentpunkten erfolgte.

Der ZIA begrüßt diesen Schritt zur Belebung des Konsums und damit der Konjunktur und nicht zuletzt zur Rettung des Stadtbildes und eines großen Teils deutscher Firmen ausdrücklich.

Selbstverständlich stellt die kurzfristige und temporäre Umstellung Unternehmen auch vor Herausforderungen, hierbei ist insbesondere bei Unternehmen, bei denen die Umsatzsteuer ein „durchlaufender Posten“ ist, der Aufwand möglichst zu reduzieren. Natürlich lohnt sich die Umstellung umso mehr je stärker und länger die Reduzierung ist.

Die zuständigen Minister haben sich bereits für eine pragmatische Lösung ausgesprochen. Der ZIA hat angeregt, durch eine gesetzliche Freistellung die Unternehmen vom Umstellungsaufwand zu befreien. Mit einer pragmatischen Umsetzung der Anwendungsfragen im Rahmen eines BMF-Schreibens befasst sich das vorliegende Papier.

## **B. Allgemeine Anmerkungen zum Entwurf eines BMF-Schreibens**

Die im Rahmen des Konjunkturpaketes beschlossene befristete Senkung der Umsatzsteuer im zweiten Halbjahr 2020 stellt mit Blick auf die kurze Zeitspanne bis zum Inkrafttreten alle Beteiligten vor Herausforderungen. In diesem Zusammenhang begrüßen wir sehr, dass die Finanzverwaltung den Entwurf eines begleitenden BMF-Schreibens veröffentlicht und so die Möglichkeit der Stellungnahme eröffnet hat.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Entwurf mit Stand vom 11. Juni 2020 in ganz wesentlichen Teilen inhaltsgleich mit dem BMF-Schreiben zur Steuersatzerhöhung zum 1. Januar 2007 (BMF-Schreiben vom 11. August 2006) ist. Viele inhaltliche Fragen stellen sich in gleicher Form wieder. Allerdings muss noch auf zahlreiche wesentliche, einer Steuersatzsenkung immanente Fragen detaillierter eingegangen werden.

Insbesondere fehlt es an Erleichterungen, die angesichts der extremen Kurzfristigkeit der Senkung zum 1. Juli 2020 dringend geboten wären. Zur Umsetzung der Steuersatzsenkung bedarf es in einem ersten Schritt der vollständigen Analyse aller umsatzsteuerrelevanten Sachverhalte in einem Unternehmen, wobei eine Vielzahl von unterschiedlichen Leistungen sowie eine erhebliche Anzahl von (Individual)Verträgen zu bewerten ist. In einem zweiten Schritt müssen die IT-Systeme angepasst werden, wobei der Aufwand grundsätzlich zunimmt, desto komplexer der Grad der Verknüpfung ist. Nicht nur die IT-seitige Anpassung ist dabei nicht selten abhängig von externen Dienstleistern. Problematisch ist hierbei, dass die betroffenen Unternehmen alle gleichzeitig die entsprechenden Dienstleister benötigen. In diesem Zusammenhang sei auch auf die corona-bedingte mitunter vorherrschende Ressourcenknappheit in den jeweiligen Unternehmen hingewiesen, die diese Problematik verschärft.

Es ist somit nicht unwahrscheinlich, dass eine Vielzahl von Unternehmen die Frist zur Umsetzung bis zum 30. Juni 2020 nicht einhalten können wird. Damit den Unternehmen keine Nachteile entstehen, bedarf es somit Billigkeitsregelungen und Verfahrensvereinfachungen.

Zusätzlich ist zu bedenken, dass es sich diesmal, anders als im Jahr 2007, um eine temporäre Maßnahme handelt, die nur für einen Zeitraum von sechs Monaten gelten wird. Der Umstellungsaufwand trifft die Unternehmen somit zweimal, und die Gefahr von Fehlern ist doppelt gegeben.

## I. Billigkeitsregelung

### 1. Wenn Leistungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt

Aufgrund der Kurzfristigkeit der im Zuge des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes vorgesehenen Senkung der Umsatzsteuersätze, werden viele Unternehmen voraussichtlich nicht alle erforderlichen Systemumstellungen fristgerecht umsetzen können. In vielen Fällen wird es daher – entgegen der gesetzgeberischen Vorsehung – zu einer Abrechnung von Leistungen mit den bisher geltenden Steuersätzen (19% bzw. 7%), also einem zu hohen Steuerausweis, kommen. Der Leistungsempfänger kann jedoch gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 UStG nur die gesetzlich geschuldete Steuer als Vorsteuer geltend machen. Insbesondere im Übergangszeitraum nach dem 1. Juli 2020 wird es den Leistungsempfängern nicht immer möglich sein, bei jeder Rechnung den Steuerentstehungszeitpunkt und den sich hieraus ergebenden korrekten Steuersatz zu überprüfen. In vielen Fällen wird somit die in der Rechnung ausgewiesene Umsatzsteuer ohne vertiefte Prüfung an den leistenden Unternehmer gezahlt werden, auch wenn zu Unrecht der höhere Steuersatz ausgewiesen ist. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken der Unternehmen in der Übergangszeit sollte es den Leistungsempfängern ermöglicht werden, aus einer aufgrund der Steuersatzänderung versehentlich falsch mit zu hoher Umsatzsteuer ausgestellten Rechnung den vollen ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrag als Vorsteuer geltend zu machen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass der Umsatzsteuerbetrag an den leistenden Unternehmer gezahlt worden ist und der zu hoch ausgewiesene Umsatzsteuerbetrag nicht durch den leistenden Unternehmer berichtigt worden ist. Da der rechnungsausstellende Unternehmer die zu hoch ausgewiesene Steuer nach § 14c Abs.1 UStG schuldet, entsteht dem Fiskus hierdurch kein Schaden.

Unseres Erachtens läge insoweit auch keine europarechtlich unzulässige Beihilfe vor, da der Saldo zwischen Fiskus und Steuerpflichtigen durch die Maßnahme nicht verändert wird. Ebenso sollte der – zeitlich befristete – Ansatz nicht gegen die Mehrwertsteuersystemrichtlinie verstoßen.

#### **Petitum:**

Wir regen an, es dem Leistungsempfänger aus Billigkeitsgründen zeitlich befristet zu ermöglichen, aus einer aufgrund der Steuersatzänderung versehentlich falsch mit zu hoher Umsatzsteuer ausgestellten Rechnung den vollen ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrag als Vorsteuer geltend zu machen.

### 2. Wenn Leistungsempfänger nicht vorsteuerabzugsberechtigt

Für den nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Leistungsempfänger stellt die umsatzsteuerliche Belastung auf der Eingangsseite eine tatsächliche wirtschaftliche

Belastung dar. Sofern der leistende Unternehmer die kurzfristige Umsetzung der Steuersatzsenkung (aufgrund der oben geschilderten Problematik) nicht bewerkstelligt bekäme, würde sich dies Zulasten des Leistungsempfängers auswirken – auf Seiten des leistenden Unternehmers würde § 14c UStG greifen, wodurch der rechnungsausstellende Unternehmer zumindest auch keinen wirtschaftlichen Vorteil erlangen würde, weil er die unrichtig ausgewiesene Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen hätte. Allein dieses Ergebnis wäre jedoch nicht im Sinne des gesetzgeberisch Gewollten.

Es bedarf somit für diese Fälle einer pragmatischen Lösung, damit die gesetzgeberisch intendierte Entlastung der nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Unternehmen / Endverbraucher mangels entsprechender Vertrags-/Rechnungsanpassungen durch den Leistungserbringer nicht ins Leere läuft - dies gilt insbesondere mit Blick auf den Umstellungsbedarf langfristiger Verträge.

## II. Vereinfachter Deklarationsprozess

Wie bereits dargestellt, werden in der Kürze der Zeit sowohl die Analyse der relevanten Sachverhalte sowie der entsprechenden Vertrags- und Rechnungsanpassungen als auch die benötigte Systemumstellungen in einer Vielzahl der Fälle nicht möglich sein. Auch wird es inhaltlich zu zahlreichen Unklarheiten und Unsicherheiten kommen und bessere Erkenntnisse erst im Laufe der kommenden Monate vorliegen. Dies hat zur Folge, dass die abgegebenen Umsatzsteuervoranmeldungen nach § 153 AO korrigiert werden müssen.

### **Petition:**

Wir regen an, eine Regelung dahingehend zu schaffen, dass es ausreicht, Korrekturen der abgegebenen Umsatzsteuervoranmeldungen im Zusammenhang mit der Umsatzsteuersatzsenkung im Rahmen der Umsatzsteuer-Jahreserklärung vorzunehmen. Es besteht ansonsten die Gefahr eines – auch für die Finanzverwaltung nicht erwünschten – Dauerkorrekturprozesses.

Ferner muss in Anbetracht der Vielzahl von erforderlichen Korrekturen im Zusammenhang mit der Umstellung Rechtsklarheit für den Steuerpflichtigen geschaffen werden, so dass das Risiko einer Steuerordnungswidrigkeit oder gar steuerstrafrechtlicher Konsequenzen ausgeschlossen ist.

## C. Anmerkungen zu einzelnen Textziffern des Entwurfs eines BMF-Schreibens

### I. zu Tz. 16 – Berechnung der Bemessungsgrundlage bei Überzahlungen

In der Immobilienwirtschaft werden nicht selten sog. Dauermietrechnungen ausgestellt, d. h. der Vermieter stellt z. B. am Jahresanfang (oder ab Wirksamwerden einer angepassten Nebenkostenvorauszahlung) eine entsprechende Rechnung aus. Diese ermöglicht dann den Vorsteuerabzug.

Es ist davon auszugehen, dass viele Fälle auftreten werden, in welchen Mieter nach Erhalt neuer Dauermietrechnungen mit dem reduzierten Bruttomietbetrag zumindest in den ersten Abrechnungszeiträumen nach der Umstellung trotzdem weiter die alte, höhere Miete zahlen. Unter Bezugnahme auf Abschn. 10.1 Abs. 3 Satz 6 f. UStAE und die Rechtsprechung des BFH zu der Frage, wann eine Doppelzahlung oder Überzahlung eines Kunden als Entgelt für eine Leistung i. S. des § 10 Abs. 1 Satz 2 UStG angesehen werden kann, ist fraglich, ab wann hier eine Überzahlung als Entgelt zu berücksichtigen ist.

#### **Petition:**

Wir regen eine Nichtbeanstandungsregel an, nach welcher keine nachträgliche Versteuerung der Überzahlung als zusätzliches Entgelt vorzunehmen ist, wenn die Rückzahlung des überzahlten Betrags innerhalb von drei Monaten an den Mieter bzw. Kunden erfolgt.

### II. zu Tz. 20 ff. – Ausführungen und Abrechnung von Teilleistungen

Bauleistungen können insbesondere Werklieferungen und Werkleistungen umfassen. Dabei ist es für Bauprojekte üblich, dass diese über Zeiträume erbracht werden, die länger sind als die 6 Monate, in denen die Steuersatzsenkung wirksam wird. Abrechnungen erfolgen üblicherweise durch Abschlüsse und Schlussabrechnungen.

Für Unternehmen, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind (z.B. Krankenhäuser, Senioreneinrichtungen, aber auch jeder Vermieter mit nur wenigen Wohnungen), stellt dabei die von Bauunternehmen berechnete Umsatzsteuer mangels Vorsteuerabzugsrechts einen Kostenfaktor dar. Gerade den nicht so finanzkräftigen „privaten“ Vermieter mag der verminderte Umsatzsteuersatz zu einem Vorziehen von Reparaturen oder Modernisierungen in das zweite Halbjahr 2020 bewegen. Indirekt könnten so auch energetische Modernisierungen vorangetrieben werden.

Die Prüfung, wann umsatzsteuerlich Teilleistungen anzuerkennen sind, ist nicht unproblematisch. Die bisherige Verwaltungsmeinung (vgl. u.a. BMF-Schreiben vom 12. Oktober 2009) fordert z.B. bei Werklieferungen, nicht aber bei Werkleistungen, zusätzlich zur Aufteilbarkeit eine gesonderte Abnahme, ohne dass dies eine zwingende Rechtsgrundlage im UStG oder in der MwStSystRL hätte. Weiterhin wird sehr kleinteilig differenziert, welche Aufteilungen anzuerkennen sind, und welche nicht. Die entsprechende Methodik ist fehleranfällig und gerade für kleinere Handwerksbetriebe nicht umsetzbar. Durch die nun vorgenommene Steuersatzsenkung birgt eine entsprechende Fehleinschätzung steuerliche Risiken.

Weiterhin zwingt der temporär angepasste Steuersatz Bauunternehmen dazu, ihre Rechnungen mehrfach umzustellen. Sie müssen grundsätzlich bei Abschlagsrechnungen ab dem 1. Juli 2020 prüfen, ob die Leistung voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2020 erbracht wird, oder erst danach. Häufig wird eine Prognose über die Fertigstellung bzw. Abnahme nur schwierig möglich sein. Zwar bestimmt sich der finale Steuersatz stets nach der Leistungserbringung, doch ist die mehrfache Umstellung von Rechnungen fehleranfällig, aufwendig und gerade für kleinere Betriebe nicht umsetzbar.

**Petition:**

Wir regen daher an, Vereinfachungen bei der Anerkennung von Teilleistungen vorzunehmen. Beispielsweise könnte für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 der Abnahmenachweis bei Werklieferungen erleichtert werden.

### III. zu Tz. 21 ff. – Vereinbarung von Teilleistungen

Unseres Erachtens muss die Tz. 21 überarbeitet werden. In der gegenwärtigen Lesart könnte man meinen, dass ein ursprünglich als Gesamtwerk vereinbartes Bauwerk nur dann in Teilleistungen aufgeteilt werden kann, wenn 1) die Änderungsvereinbarung vor dem 30. Juni 2020 erfolgt und 2) diese Änderungsvereinbarung auch rückwirkend die bereits erbrachten Arbeiten als Teilleistungen deklariert.

Dies kann nach unserer Einschätzung nicht gewollt sein, würde dies doch eine grundsätzlich nicht zulässige Rückwirkung voraussetzen und unterstellen, es wäre in der Praxis überhaupt möglich, die notwendigen Vertragsänderungen bis zum 30. Juni 2020 durchzusetzen. Entsprechend sollte eine Klarstellung aufgenommen werden.

**Petition:**

Wir regen eine Klarstellung der Tz. 21 des Entwurfs an, woraus sich ergibt, dass auch nach dem 30. Juni 2020 vereinbarte Teilleistungen anerkannt werden, wenn ein ursprüngliches Gesamtwerk durch Vertragsänderung in Teilleistungen aufgeteilt worden ist.



## IV. zu Tz. 22 ff. – Dauerleistungen

### 1. Doppelten Aufwand bei Dauermietrechnungen vermeiden

Grundsätzlich ist es langjährige Verwaltungspraxis, als Rechnung im Sinne des UStG nicht nur einzelne Abrechnungsdokumente anzuerkennen, sondern auch Verträge (vgl. Abschn. 14.1 Abs. 2 UStAE). In der Immobilienwirtschaft wird diese Option regelmäßig genutzt. Alternativ werden sog. Dauermietrechnungen ausgestellt, d. h. der Vermieter stellt z. B. am Jahresanfang (oder ab Wirksamwerden einer angepassten Nebenkostenvorauszahlung) eine entsprechende Rechnung aus. Diese ermöglicht dann den Vorsteuerabzug.

Durch die doppelte Steuersatzänderung ergibt sich damit ein ganz erheblicher Mehraufwand. Vermieter sind gezwungen, alle Verträge zu ergänzen oder anzupassen bzw. neue Dauermietrechnungen auszustellen. Dies ist zum 1. Januar 2021 in umgekehrter Richtung erneut erforderlich.

#### **Petition:**

Hinsichtlich des in einer Rechnung nach § 14 Abs. 4 Nr. 6 UStG erforderlichen Leistungsdatums regen wir eine Regelung dahingehend an, dass als Zeitraum einer Korrektur-Dauermietrechnung, mittels welcher der Umsatzsteuersatz angepasst wird, die Befristung nicht auf den 31. Dezember 2020 erfolgen muss, sondern ein an der Dauer der Maßnahme orientiertes flexibles Enddatum für den Fall einer weiteren Verlängerung des reduzierten Umsatzsteuersatzes über den 31. Dezember 2020 hinaus verwendet werden kann.

Es wäre ferner eine Regelung wünschenswert, dass man bei einer befristeten neuen Dauermietrechnung (16% Umsatzsteuer) ab dem 1. Januar 2021 (bzw. sofern der Leistungszeitraum flexibel gestaltet werden kann nach Beendigung dieses Zeitraums) automatisch wieder auf die zuletzt unbefristet und bis auf weiteres geltende Dauermietrechnung (19% Umsatzsteuer) zurückfällt.

### 2. Abrechnungsvereinfachungen von Jahreszeitraum betreffende Leistungen

Nach bisheriger Auffassung, die trotz EuGH-Rechtsprechung als gegeben angenommen wird, sind die sog. Nebenkosten bei der Vermietung Nebenleistung zu derselben, d.h. sie teilen das Schicksal der Hauptleistung (vgl. Abschn. 4.12.1 Abs.5 UStAE).

Die Vermietung von Immobilien ist eine Dauerleistung, die i. d. R. in Teilleistungen untergliedert wird, welche den Mietzahlungszeiträumen entsprechen.

Dies führt zu Praxisproblemen bezüglich der Nebenkostenabrechnungen, welche den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 miteinschließen. Grundsätzlich müsste für diese eine Aufteilung vorgenommen werden, weil die Einstufung als

Nebenleistung zu den Teilleistungen eine Bewertung als eigenständige (Jahres-) Leistung ausschließt. Dies ist jedoch kaum praktikabel, weil entsprechende Daten nicht vorliegen.

Deswegen könnte in Bezug auf die Vorausrechnungen für bestimmte wiederkehrenden Leistungen (insbes. Lieferung von elektrischem Strom, Gas, Wärme, Wasser) im B2B-Bereich auf eine Korrektur verzichtet werden, da ohnehin im Rahmen der später erfolgenden Endabrechnung des Verbrauchs eine korrekte Aufteilung der Leistungen in 19% sowie 16% (bzw. 7% sowie 5%) erfolgt, die dann vom Lieferanten (Versorger) sowie vom Leistungsempfänger (Unternehmen) in der Buchhaltung erfasst wird und mit der die vorherigen Vorauszahlungen korrigiert werden.

Mit Blick auf die Endabrechnung kann sich mangels genauer Zuordnungsmöglichkeit die Frage der Aufteilung stellen. Hier sollten ähnlich der in dem Entwurf des BMF-Schreibens für andere zeitraumbezogene Vorgänge (z. B. Jahresbonus, Tz. 30 und 31) entsprechende Regelungen zur Vereinfachung aufgenommen werden. Dies sollte analog auch auf Umsatzmieten angewandt werden, da auch diesen – wie bspw. beim Jahresbonus – ein Jahreszeitraum zugrunde liegt.

Dies würde dazu führen, dass der Effekt aus dem verminderten Steuersatz – wie politisch gewollt – auch beim Endverbraucher ankommt und im vorsteuerabzugsberechtigten B2B-Bereich würden Verfahrensvereinfachungen gelten, ohne dass im Ergebnis ein fiskalischer Schaden entsteht.

#### **Petition:**

Für die Vorausrechnung regen wir eine Klarstellung an, dass wenn der Unternehmer über Teilentgelte, die nach dem 30. Juni 2020 ausgeführt werden, bereits vor dem 1. Juli 2020 (Voraus)-Rechnungen mit Ausweis von 19% bzw. 7% erteilt hat, es einer Berichtigung des Steuerausweises in diesen (Voraus)-Rechnungen nicht bedarf, wenn in einer Endrechnung die Umsatzsteuer für die gesamte Leistung oder Teilleistung mit dem ab dem 1. Juli 2020 geltenden Umsatzsteuersatz von 16% bzw. 5% ausgewiesen wird. Dabei sind bereits mit 19% oder 7% besteuerte Anzahlungen zu nach dem 30. Juni 2020 ausgeführten Umsätzen vom Unternehmer und vom Leistungsempfänger in der Umsatzsteuer-Voranmeldung für den Voranmeldungszeitraum zu korrigieren, in dem die Endabrechnung vorliegt.

Für Endabrechnungen insbesondere von Nebenkostenabrechnungen und Umsatzmieten regen wir an, ähnlich der in dem Entwurf des BMF-Schreibens für andere zeitraumbezogene Vorgänge (z. B. Jahresbonus, Tz. 30 und 31), alternativ zu gestatten, entweder alle Nebenkosten ohne Unterschied mit 16% abrechnen zu dürfen, ohne dass dies zu negativen Rechtsfolgen führt, oder eine vereinfachte Aufteilung nach den Zeiträumen (pro-rata monatsbezogen) zuzulassen, insbesondere

um hier zu ermöglichen, dass z. B. bei der Weiterbelastung an den privaten (Wohnungs)Mieter der Effekt aus dem verminderten Steuersatz ankommt.

## V. zu Tz. 23 – Vertrag als Rechnung

Nach Tz. 23 des Entwurfsschreibens sind Verträge über Dauerleistungen, die als Rechnung anzusehen sind, an den zwischen dem 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2020 geltenden Umsatzsteuersatz anzupassen. Nach den allgemeinen Grundsätzen muss ein infolge der Absenkung des Umsatzsteuersatzes geänderter Vertrag für Zwecke des Vorsteuerabzugs des Leistungsempfängers nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UStG alle nach § 14 Abs. 4 UStG erforderlichen Pflichtangaben enthalten. Für die betroffenen Vermieter, bei denen der Vertrag als Rechnung dient, wäre die Änderung aller Verträge mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden. Eine Anpassung aller relevanten Verträge – mit Unterschriften aller Beteiligten – ist vor dem Hintergrund des nur sehr kurzen Anpassungszeitraums sowohl unverhältnismäßig als auch in Teilen unmöglich – insbesondere mit Blick auf den nur begrenzten Zeitraum von sechs Monaten sollte eine Vereinfachungsregelung aufgenommen werden.

### **Petition:**

Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands durch flächendeckende Vertragsanpassungen regen wir eine Nichtbeanstandung der nach § 14 Abs. 4 UStG erforderlichen Angaben an, wenn Verträge, welche als Rechnung dienen, unverändert bleiben, wenn die Reduzierung des Steuersatzes für die geplanten sechs Monate jedoch praktisch von den Vertragsparteien umgesetzt wird (bspw. auch durch die Verwendung einer – die gesetzlich geltenden Steuersätzen enthaltenen – Dauermietrechnung). Hier sollte auch eine Ausnahme von § 29 Abs. 2 UStG in Betracht gezogen werden, damit der leistende Unternehmer nicht zu einer Vertragsanpassung gezwungen werden kann.