ZIA
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

STELLUNGNAHME

Stand: 8. August 2025

Entwurf eines 2. BMF-Schreibens zur elektronischen Rechnungspflicht; Anpassung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses

Inhaltsverzeichnis

I. Anforderungen an geeignete Validierungsanwendungen (vgl. Rn. 24): 3

II. Klarstellung zu „critical errors“ im Rahmen der Validierung (vgl. Rn. 35): 3

III. Dokumentation bei Minderung der Bemessungsgrundlage ohne Rechnungsberichtigung (vgl. Rn. 51a): 3

IV. Adressangaben bei abweichendem Leistungs- und Rechnungsempfänger: 3

V. Klarstellung zur Anwendbarkeit der Inlandsfiktion nach Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE auf die E-Rechnungspflicht: 4

I. Anforderungen an geeignete Validierungsanwendungen (vgl. Rn. 24):

Es sollte konkretisiert werden, was unter „geeigneten Validierungsanwendungen“ zur Überprüfung einer Rechnung nach EN 16931 hinsichtlich der gültigen Geschäftsregeln zu verstehen ist.

Petitum:

- Zur besseren Anwendbarkeit der Vorgaben regen wir an, beispielhaft gängige Anwendungen oder Kriterien für die Eignung solcher Tools zu benennen.

II. Klarstellung zu „critical errors“ im Rahmen der Validierung (vgl. Rn. 35):

Es bedarf einer klarstellenden Definition, welche inhaltlichen Fehler („critical errors“) dazu führen, dass eine E-Rechnung als nicht ordnungsgemäß gilt. Derzeit ergibt sich aus der EU-Norm keine eindeutige Abgrenzung. Gleiches gilt für die Formatfehler.

Petitum:

- Wir regen an, die beiden Begriffe klarer zu definieren und das Schreiben mit weiteren Beispielen anzureichern.

III. Dokumentation bei Minderung der Bemessungsgrundlage ohne Rechnungsberichtigung (vgl. Rn. 51a):

Die vorgesehene Vereinfachung, bei Minderung der Bemessungsgrundlage auf eine Rechnungsberichtigung zu verzichten, wird grundsätzlich begrüßt. Es sollte jedoch klargestellt werden, in welcher Form die Dokumentation der Minderung zu erfolgen hat, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine handschriftliche Ergänzung einer Rechnung künftig nicht mehr möglich ist.

Petitum:

- Wir regen an, praxisgerechte Vorschläge zur digitalen Dokumentation zu formulieren.

IV. Adressangaben bei abweichendem Leistungs- und Rechnungsempfänger:

Der Entwurf des BMF-Schreibens sollte klarstellen, wie bei abweichendem Leistungs- und Rechnungsempfänger die jeweiligen Adressdaten in der E-Rechnung anzugeben sind. Insbesondere stellt sich die Frage, ob zwingend beide Adressaten im Adressfeld zu nennen sind

oder ob z. B. die Adresse des Leistungsempfängers an anderer Stelle in der Rechnung angegeben werden kann. Dies erscheint vor allem relevant, wenn das Adressfeld aufgrund technischer Begrenzungen (z. B. Zeichenanzahl) nicht ausreicht.

Petitum:

- Wir regen eine Klarstellung an, wie bei abweichendem Leistungs- und Rechnungsempfänger die jeweiligen Adressdaten in der E-Rechnung anzugeben sind.

V. Klarstellung zur Anwendbarkeit der Inlandsfiktion nach Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE auf die E-Rechnungspflicht:

Im Zuge der Änderung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses (UStAE) wird im Zusammenhang mit der Definition des Inlands nicht ausdrücklich auf Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE Bezug genommen. Gleichwohl ist dieser Hinweis weiterhin im BMF-Schreiben vom 15.10.2024 (Rn.13) enthalten, ohne dass im aktuellen Entwurf eine Anpassung vorgesehen ist. Das zugrunde liegende materiell-rechtliche Problem, die Reichweite der Inlandsfiktion in Bezug auf die Verpflichtung zur Ausstellung elektronischer Rechnungen gemäß § 14 UStG, bleibt damit ungeklärt.

Die Regelung des Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE, nach der ein ausländischer Unternehmer mit steuerpflichtiger Grundstücksvermietung in Deutschland als im Inland ansässig gilt, steht in einem Spannungsverhältnis zur EuGH-Rechtsprechung, insbesondere zum Urteil Titanium Ltd. (C 931/19). Danach setzt eine umsatzsteuerliche Ansässigkeit grundsätzlich eine eigene personelle Präsenz voraus. Die deutsche Verwaltungspraxis postuliert hingegen eine Inlandsfiktion, die allein auf der Art der Leistungserbringung basiert.

Diese Divergenz führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit bei der praktischen Umsetzung der E-Rechnungspflicht. Die Beurteilung, ob eine Inlandsansässigkeit im Einzelfall vorliegt, stellt für sämtliche Beteiligte, sowohl für leistende Unternehmer als auch für Leistungsempfänger, eine enorme Herausforderung dar, da sie regelmäßig eine Würdigung rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten erfordert, die nicht eindeutig überprüfbar sind. Dies gilt insbesondere bei grenzüberschreitenden Sachverhalten, etwa bei der Vermietung durch ausländische Unternehmer ohne inländische Betriebsstätte, aber mit deutschem Grundbesitz oder deutscher USt-IdNr.

Es bedarf daher einer klarstellenden Regelung im UStAE, ob und inwieweit die Inlandsfiktion gemäß Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE auf die E-Rechnungspflicht nach § 14 UStG Anwendung findet. Soweit eine entsprechende Anwendung bejaht wird, ist dies klar und unmissverständlich zu regeln, um die bestehende Rechtsunsicherheit zu beseitigen und eine einheitliche Anwendung in der Praxis sicherzustellen.

Petitum:

- Wir regen an, klarzustellen, ob und inwieweit sich die Inlandsfiktion gemäß Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE auf die Pflicht zur Ausstellung elektronischer Rechnungen erstreckt.

Ansprechpartner

MEHR ZUM THEMA

STEUERN

Torsten Labetzki, LL.M.
Geschäftsführer
Abteilungsleiter Recht und Steuern
Geschäftsführer ZIA Service GmbH

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13
E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Johannes Hillmer
Referent Steuerrecht
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 48
E-Mail: johannes.hillmer@zia-deutschland.de

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74