



Ausgabe 38/2011

vom 18.11.2011

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Umsatzsteuer

Dauerrechnung bei Vermietung

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh

wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft

Dauerrechnungen bei Vermietung

Sogenannte Dauerrechnungen, manchmal auch Anzahlungsrechnungen genannt, werden vor allem bei Dauerschuldverhältnissen wie Miet-, Pacht-, Leasing- und Wartungsverträgen angewendet. Sie haben den Vorteil, dass nicht für jedes Abrechnungsintervall eine eigene Rechnung ausgestellt werden muss.

Wie bei anderen Rechnungen muss auch bei Dauerrechnungen darauf geachtet werden, dass sie korrekt ausgestellt sind und alle notwendigen Angaben enthalten, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Grundsätzlich kann auch der abgeschlossene Mietvertrag genügen, soweit dieser alle für eine Rechnung notwendigen Angaben enthält. Aber Achtung: Der Mietvertrag kann nur sehr eingeschränkt als Dauerrechnung dienen, da jede Änderung im Leistungsverhältnis (etwa eine Indexanpassung) die Ausstellung einer neuen, ordnungsgemäßen Rechnung erfordert.

Beginn des Vertragsverhältnisses oder des Kalenderjahres

Bei Beginn des Vertragsverhältnisses oder des Kalenderjahres wird eine Rechnung ausgestellt, die den Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt, wenn die einzelne Zahlung für eine bestimmte Abrechnungsperiode (z.B. Monat) geleistet wird. Ein Vorsteuerabzug ohne tatsächliche Zahlung ist nicht zulässig. Der Vermieter führt die Umsatzsteuer mit Abrechnung oder Vereinnahmung für das jeweilige Monat an das Finanzamt ab.

Eine Dauerrechnung muss wie jede andere Rechnung folgende Merkmale aufweisen:

1. Den Namen und die Anschrift des Vermieters,
2. den Namen und die Anschrift des Mieters,
3. den Mietgegenstand,
4. den konkreten Leistungszeitraum (z.B. "Der monatliche Mietzins für den Zeitraum 1.1.201x bis 31.12.201x beträgt ..."),
5. das Mietentgelt und den anzuwendenden Steuersatz bzw. den Hinweis auf die Steuerbefreiung,
6. den auf das Mietentgelt entfallenden Steuerbetrag,
7. das Ausstellungsdatum,
8. eine fortlaufende Rechnungsnummer,
9. die UID des leistenden Unternehmens und
10. bei Bruttobeträgen über € 10.000 auch die UID des Empfängers, falls dieser ebenfalls Unternehmer ist.

Nicht die Umsatzsteuerschuld für das ganze Jahr ausweisen!

Es empfiehlt sich, pro Kalenderjahr eine Dauerrechnung für den Mieter auszustellen oder vom Vermieter anzufordern. Um den Leistungszeitraum klarzumachen, sollte die Rechnung den Beginn des Zeitraums zusammen mit einer Formulierung beinhalten, ähnlich wie: "Diese Rechnung gilt bis zum Ergehen einer geänderten Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses." Der Vermieter muss darauf achten, nicht die gesamte Umsatzsteuerschuld für das ganze Jahr auf der Rechnung auszuweisen, da ansonsten die gesamte Umsatzsteuer bereits mit Datum der Rechnungsausstellung an das Finanzamt geschuldet wird.

eccontis informiert bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)