

## Absenkung der Umsatzsteuersätze zwischen dem 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2020 – Auswirkungen auf Dauerleistungen

Wie wir Ihnen in unserer Mandanteninformation zur zeitlich begrenzten Änderung der Steuersätze bei der Umsatzsteuer zum 1. Juli 2020 mitgeteilt haben, hat die Umsatzsteuersatzsenkung Auswirkungen bei einigen Sachverhalten. Anbei erhalten Sie Informationen zu Dauerleistungen (Mietverträge über gewerbliche Immobilien mit Verzicht auf die Steuerbefreiung, Leasingverträge, Wartungsverträge und Überwachungsverträge), sowie zu der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

Das Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Unsere Ausführungen basieren auf einem Entwurf eines begleitenden BMF-Schreibens über die befristete Absenkung des allgemeinen und ermäßigten Umsatzsteuersatzes zum 1. Juli 2020. Da es sich bei dem Schreiben um einen Entwurf handelt, sind inhaltliche Änderungen bis zur Veröffentlichung des finalen Schreibens noch möglich.

### 1. Umsatzsteuer bei Dauerleistungen

Bei den sogenannten Dauerleistungen wird die Leistung an dem Tag ausgeführt, an dem der vereinbarte Leistungszeitraum endet. Dies kann entweder ein Kalendermonat, ein Kalendervierteljahr, ein Halbjahr oder ein ganzes Kalenderjahr sein.

Auf Dauerleistungen, die vor dem 1. Juli 2020 erbracht werden und die der Umsatzbesteuerung unterliegen, ist der Steuersatz von 19% bzw. 7% anzuwenden. Für nach dem 30. Juni 2020 ausgeführte Leistungen gilt der neue Steuersatz von 16% bzw. 5%.

Wir empfehlen einen Nachtrag zum Vertrag anzufertigen. Wird kein Nachtrag erstellt, schuldet der Unternehmer die zu hoch ausgewiesene Umsatzsteuer.

Der Nachtrag sollte Folgendes beinhalten:

- vollständiger Name und vollständige Adresse des Leistungserbringers und Leistungsempfängers
- Steuernummer des Leistungserbringers
- Datum
- wenn vorhanden die Wohnungs-, Vertrags-, Objekt- bzw. Mieternummer
- Umfang und Art der Leistung

In der Zeit vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 beträgt die Miete

Netto	1.000,00 €
+ 16% USt	160,00 €
brutto	1.160,00 €

Der Umsatzsteuersatz der Nebenleistungen (insbesondere der Nebenkostenvorauszahlungen) beträgt im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ebenfalls 16%.

Da bisher geplant ist, dass der alte Steuersatz ab dem 1. Januar 2021 wieder gilt, raten wir, die Befristung in den Nachtrag aufzunehmen. So sparen Sie sich zum Jahreswechsel eine erneute Änderung. Wird der Zeitraum der Umsatzsteuersenkung über den 1. Januar 2021 hinaus verlängert, muss zum Jahreswechsel ein erneuter Nachtrag aufgesetzt werden.

Außerdem ist daran zu denken, dass die erteilten Lastschriftinzüge bzgl. des Betrages angepasst werden.

## 2. Nebenkostenabrechnung

Bei der Nebenkostenabrechnung ist entscheidend, wann der jeweilige Nebenkostenzeitraum endet. Endet der Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2020 so unterliegt die komplette Nebenkostenabrechnung dem Umsatzsteuersatz in Höhe von 16%.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie bei der Nebenkostenabrechnung die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug bringen.

### **Beispiel – Erstellung der Nebenkostenabrechnung zum 31. Dezember 2020**

Nebenkosten 01.01.-31.12.2020			5.000 €
+USt 16%			800 €
Gesamt			5.800 €
Abzgl. geleistete Anzahlungen	Entgelt	USt	
Januar – Juni 2020 (USt 19%)	1.500 €	285 €	
Juli – Dezember 2020 (USt 16%)	1.500 €	240 €	
			<u>3.525 €</u>
verbleibende Restzahlung			<u><u>2.275 €</u></u>

### **Beispiel – Erstellung der Nebenkostenabrechnung zum 28. Februar 2021**

Nebenkosten 01.03.2020.-28.02.2021			5.000 €
+USt 19%			950 €
Gesamt			5.950 €
Abzgl. geleistete Anzahlungen	Entgelt	USt	
März – Juni 2020 (USt 19%)	1.000 €	190 €	
Juli – Dezember 2020 (USt 16%)	1.500 €	240 €	
Januar – Februar 2021 (USt 19%)	500 €	95 €	
			<u>3.525 €</u>
verbleibende Restzahlung			<u><u>2.425 €</u></u>

Der Erstellungszeitpunkt der Nebenkostenabrechnung ist für die Gültigkeit des Umsatzsteuersatzes nicht relevant. Es kommt einzig und alleine auf den Leistungszeitpunkt an.

### 3. Vorsteuerabzug bei Dauerleistungen

Sollten Sie eine Dauerleistung in Anspruch nehmen, ist darauf zu achten, dass der Vertrag geändert und angepasst wird. **Als Unternehmer dürfen Sie nur die gesetzlich geschuldete Steuer als Vorsteuer geltend machen.** Werden somit Rechnungen mit ursprünglich 19% Umsatzsteuer ausgewiesen, obwohl die Leistung nachdem 30. Juni 2020 ausgeführt wurde, verlieren Sie als Unternehmer einen Vorsteuerabzug in Höhe von 3%, bei Anwendung des ermäßigten Steuersatzes von 2%. Bei Dauerverträgen die als vertragliche Vereinbarung die Formulierung „Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe“ enthalten, ist nicht zwingend eine Vertragsänderung erforderlich.

Bitte denken Sie daran, Ihre erteilten Daueraufträge anzupassen.

Freiburg, den 19. Juni 2020

Kanzlei Huber-Greiwe-Schmid