

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten Sie im Rahmen unserer Mandanteninformation am 19. Juni 2020 darüber informiert, welche Punkte und Aspekte bei Dauerleistungen aufgrund der Umsatzsteuersatzänderung zu beachten sind.

Unsere Ausführungen basieren auf einem Entwurf eines begleitenden BMF-Schreibens über die befristete Absenkung des allgemeinen und ermäßigten Umsatzsteuersatzes zum 1. Juli 2020. Am 23. Juni 2020 wurde ein neuer Entwurf herausgegeben. Aufgrund dieses Entwurfes wollen wir Ihnen mitteilen, dass es sich Änderungen im Bereich der Nebenkostenabrechnung ergeben haben.

Nachtrag - Nebenkosten

Die Nebenkosten stellen Nebenleistungen dar, die das Schicksal der Hauptleistung (Miete) teilen. Somit handelt es sich bei den Nebenkosten ebenfalls um Teilleistungen. Teilleistungen gelten monatlich als ausgeführt. Somit entsteht die Umsatzsteuer mit Ablauf des Monats, für den die Nebenkosten zu entrichten sind. In der Praxis bedeutet dies, dass die Nebenkosten, in der Zeit zwischen dem 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2020 dem Umsatzsteuersatz von 16% unterliegen.

Aus Vereinfachungsgründen empfehlen wir, bei der Nebenkostenabrechnung die Aufwendungen anteilig auf die Monate zu verteilen.

Beispiel – Erstellung der Nebenkostenabrechnung zum 31. Dezember 2020

Nebenkosten insgesamt: 5.000 €

Nebenkosten 01.01.-30.06.2020 (anteilig für 6 Monate)	2.500 €
+ USt 19%	475 €
Nebenkosten 01.07.-31.12.2020 (anteilig für 6 Monate)	2.500 €
+ USt 16%	400 €
Gesamt	5.875 €

Abzgl. geleistete Anzahlungen	Entgelt	USt	
Januar – Juni 2020 (USt 19%)	1.500 €	285 €	
Juli – Dezember 2020 (USt 16%)	1.500 €	240 €	
			_____ 3.525 €
Verbleibende Restzahlung			_____ 2.350 €

Beispiel – Erstellung der Nebenkostenabrechnung zum 31. Oktober 2020

Nebenkosten insgesamt: 5.000 €

Nebenkosten 01.11.2019-30.06.2020 (anteilig für 8 Monate)	3.333 €
+ USt 19%	633 €
Nebenkosten 01.07.2020 – 31.10.2020 (anteilig für 4 Monate)	1.667 €
+ USt 16%	317 €
Gesamt	5.950 €

Abzgl. geleistete Anzahlungen	Entgelt	USt	
November 2019 – Juni 2020 (19%)	2.000 €	380 €	
Juli 2020 – Oktober 2020 (16%)	1.000 €	160 €	
			<u>3.540 €</u>
Verbleibende Restzahlung			<u><u>2.410 €</u></u>

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

Freiburg, den 8. Juli 2020

Kanzlei Huber-Greiw-Schmid