



## Umsatzsteuersenkung im Zusammenhang mit Dauerleistungen / -verträgen

### Grundsatz

Bei Dauerleistungen / -verträgen handelt es sich regelmäßig um sonstige Leistungen (z. B. Vermietung, Leasing, Wartung, Überwachung, laufende Finanz- und Lohnbuchführung).

Als Laufzeit können verschiedene Zeiträume (z. B. 1 Monat, ½ Jahr, 1 (Kalender-)Jahr, mehrere Jahre) oder keine zeitliche Begrenzung vereinbart werden.

### Leistungserbringung

Im Falle einer sonstigen Leistung werden Dauerleistungen an dem Tag ausgeführt, an welchem der *vereinbarte* Leistungszeitraum *endet*.

### Auswirkung auf den Steuersatz

<u>Ende des Leistungszeitraums</u>		<u>anzuwendender Steuersatz</u>
vor 1.7.2020	→	7 % bzw. 19 %
zwischen 1.7. und 31.12.2020	→	5 % bzw. 16 %
nach 31.12.2020	→	7 % bzw. 19 %

### Anpassung der Verträge

Verträge über Dauerleistungen, die als Rechnung oder als Rechnungsbestandteil anzusehen sind, müssen an den ab 1.7.2020 geltenden Steuersätzen angepasst werden. Zum 1.1.2021 ist wieder an die dann geltende (alte) Regelung anzupassen.

Ein Vertrag muss für Zwecke des Vorsteuerabzugs des Leistungsempfängers alle nach dem Umsatzsteuergesetz erforderlichen Pflichtangaben enthalten.

Die Anpassung der Verträge kann anhand der Erstellung einer neuen Dauerrechnung oder anhand eines Anpassungs- / Ergänzungsschreibens erfolgen.



Die Musterformulierung hinsichtlich eines Ergänzungsschreibens zum ursprünglichen Vertrag könnte wie folgt aussehen:

„Vollständiger Name und vollständige Anschrift:“

<b>Der Vermieter</b>	<b>Der Mieter</b>
„xy“	„xy“

**Steuernummer:** .../.....

In Änderung des Mietvertrags vom ..., den wir nunmehr unter der Vertragsnummer ... führen werden, beträgt der Mietzins

- ab dem 01.07.2020 **monatlich** 5.000 € zuzüglich 16% USt = 800 €; gesamter monatlicher Mietzins demnach 5.800 €.
- ab dem 01.01.2021 **monatlich** 5.000 € zuzüglich 19% USt = 950 €; gesamter monatlicher Mietzins demnach 5.950 €.

Der bestehende Dauerauftrag wird nicht geändert, sondern im Dezember 2020 wird die zu viel bezahlte Umsatzsteuer von

6 x 150 € = 900 €

von (*Vermieter*) an (*Mieter*) zurückerstattet.

Ort, Datum, Unterschrift

**Vermieter      Mieter**

### **Ansprüche auf Ausgleich der umsatzsteuerlichen Minderbelastung**

Werden Verträge nicht angepasst, sieht § 29 UStG unter bestimmten Voraussetzungen den *Ausgleich umsatzsteuerlicher Mehr- und Minderbelastungen* vor, die sich durch Gesetzesänderungen ergeben.

Nachdem die Umsatzsteuer nunmehr temporär auf 16 % und 5 % gesenkt wird, wird dem leistenden Unternehmer gegenüber dem Leistungsempfänger oder umgekehrt ein zivilrechtlicher Ausgleichsanspruch eingeräumt.



### **Abschließendes Beispiel**

Die X-GmbH hat ihre Büroräume seit Januar 2018 monatlich angemietet. Die Miete beträgt 5.000 € (netto) und wird per Dauerauftrag überwiesen. Im Mietvertrag aus dem Jahr 2018 ist aktuell der bisherige Umsatzsteuersatz von 19 % aufgeführt.

Bis einschließlich Juni 2020 findet der Steuersatz von 19 % Anwendung. Für den Zeitraum 07 / 2020 - 12 / 2020 ist die monatliche Miete mit 16 % zu versteuern. Ab 01 / 2021 ist wieder mit 19 % zu versteuern.

#### Abwandlung:

Die X-GmbH hat ihre Büroräume seit Februar 2018 quartalsweise (versetzt) angemietet.

Der Abrechnungszeitraum 05 / 2020 - 07 / 2020 ist vollständig mit 16 % zu versteuern, da die Leistung erst zum 31.07.2020 (versetztes Quartalsende) erbracht worden ist.

Nachdem es sich um einen Altvertrag aus der Zeit vor dem 01.03.2020 handelt, kann der Vermieter die Umsatzsteuer gegebenenfalls entsprechend nachfordern. Dies ist eine zivilrechtliche Frage, welche mit einem Rechtsanwalt zu klären ist.

Dasselbe Spiel gilt für die Abrechnungsperiode 11 / 2020 - 01 / 2021 → nunmehr wieder zurück auf 19 %.