

# Umsatzsteuer bei Mietverträgen

Nach § 14 UStG ist für den Vorsteuerabzug eine ordentliche Rechnung erforderlich. Ein Mietvertrag gilt als Rechnung. Er muss aber den Formerfordernissen entsprechen! Die notwendigen Angaben können sich aber auch aus anderen Unterlagen ergeben, etwa aus Abrechnungen, Zahlungsbelegen wie Daueraufträgen, Überweisungen oder Einzugsermächtigungen.

Folgende Angaben müssen im gewerblichen Mietvertrag oder in den mit ihm zusammenhängenden Unterlagen enthalten sein, will der Mieter die Vorsteuerbelastung geltend machen:

- Vollständiger Name und vollständige Anschrift des Vermieters
- Vollständiger Name und vollständige Anschrift des Mieters
- Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-ID) des Vermieters
- Ausstellungsdatum des Mietvertrages
- Identifikations-Nummer des Mietvertrages, z.B. Objekt-, Mieter oder fortlaufende Nummer
- Art und Umfang der sonstigen Leistung = genaue Bezeichnung des Mietobjekts
- Leistungszeitpunkt (monatliche oder vierteljährliche Mietzahlung), ggf. in Verbindung mit Kontoauszügen
- Vereinnahmungszeitpunkt des Entgelts bei vorzeitiger Mietzahlung
- Entgelt für die Leistung = Netto-Miete (inkl. BK-Vorauszahlungen und Umlagen)
- Steuersatz (seit 01.01.2007 19 %)
- Steuerbetrag, der auf das Entgelt entfällt, gesondert auszuweisen
- Bruttobetrag

Diese Angaben müssen im Mietvertrag selbst oder können auch in einer Dauermietrechnung, in der auf den Mietvertrag Bezug genommen wird, vorgenommen werden.

Es wird ferner dringend angeraten, in den monatlichen Überweisungen zur Mietzahlung den Monat für den die Zahlung erfolgt stets im Buchungstext anzugeben (z.B. Miete 03/2012 für Objekt 16.1.).