



E-Rechnungspflicht für Vermieter

Hintergrund der E-Rechnungspflicht

Für den **B2B-Bereich** (Unternehmer – Unternehmer) wurde am 1. Januar 2025 eine E-Rechnungspflicht eingeführt. Das heißt, auch gewerbliche Vermieter, die an andere Unternehmer vermieten, sind künftig verpflichtet, elektronische Rechnungen auszustellen. Die Einführung der E-Rechnungspflicht soll dazu beitragen, die digitale Transformation zu fördern und gleichzeitig Steuerbetrug im Bereich der Umsatzsteuer verhindern.

Was ist eine E-Rechnung?

Bei der E-Rechnung handelt es sich um ein strukturiertes elektronisches Format, das speziell für die maschinelle Rechnungsverarbeitung konzipiert ist. Dabei gelten nur solche Dokumente als elektronische Rechnungen, die beim Empfänger automatisch verarbeitet werden können, ohne dass zusätzliche Schritte wie Ausdrucken, Scannen oder manuelles Weiterleiten notwendig sind, § 14 Abs.1 Satz 3 UStG. In Deutschland gängig und zulässig sind das XML-Format und das sogenannte ZUGFeRD Format.

Wann liegt gewerbliche Vermietung vor?

Die E-Rechnungspflicht wird maßgeblich dann relevant, wenn beide Vertragsparteien den Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken abschließen. Ein Gewerberaummietvertrag und damit ein „gewerblicher Mieter“ liegt vor, wenn ein Mietvertrag über Räume abgeschlossen wird, die nicht zu Wohnzwecken, sondern für eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung bestimmt sind.

Gewerbliche Vermietung ist daneben vor allem dann gegeben, wenn die Vermietung über eine bloße private Vermögensverwaltung hinausgeht. Es gibt keine starre gesetzliche Grenze, aber verschiedene Kriterien können eine gewerbliche Vermietung begründen: Bei der Vermietung von mehr als drei Wohnungen wird in der Regel eine gewerbliche Tätigkeit angenommen. Auch deutet eine kurzfristige Vermietung (z.B. Airbnb, Ferienwohnungen) eher auf ein Gewerbe hin, insbesondere wenn sie hotelähnliche Dienstleistungen (Reinigung, Frühstück, Rezeption) umfasst. Wenn ein Vermieter aktiv Wohnungen kauft, saniert und weiterverkauft, kann dies ebenfalls ein Indiz für gewerbliches Vermieten sein. Keine gewerbliche Vermietung liegt vor, wenn die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG in Anspruch genommen wird.

Zudem sind auch diejenigen Vermieter betroffen, die mittels Option steuerpflichtig an andere Unternehmer vermieten (§ 9 UStG). Vermieter können zur Steuerpflicht optieren, wenn sie an andere Unternehmer für deren Unternehmen vermieten. Das bedeutet, dass sie auf die grundsätzlich steuerfreie Vermietung (§ 4 Nr.12 UStG) verzichten und stattdessen die Umsatzsteuer in Rechnung stellen können.

Zu beachten ist, dass auch Wohnraumvermieter (= Vermieter von Räumen, die zu Wohnzwecken genutzt werden), die Leistungen im Zusammenhang mit dem Vermietungsobjekt empfangen, umsatzsteuerlich als Unternehmer gelten. Denn zeitnah werden wohl auch größere Unternehmen, wie z.B. die Stadtwerke oder Telekommunikationsunternehmen, von der Möglichkeit, E-Rechnungen ohne Zustimmung des Empfängers auszustellen, Gebrauch machen.

Pflicht zur Ausstellung von E-Rechnungen

Eine E-Rechnung muss dann ausgestellt werden, wenn

- sowohl der ausstellende Unternehmer als auch der Empfänger ein im Inland ansässiger Unternehmer ist
- die Leistung im Inland steuerbar und nicht steuerfrei ist (§ 4 Nr. 8 - 29 UStG).

Ausnahmen von dieser Verpflichtung

- B2C Umsätze (Unternehmer – Verbraucher)
- im Ausland steuerbare Umsätze
- steuerfreie Umsätze, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Das heißt, dass Vermieter, die keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze nach § 9 UStG ausführen, nicht der Pflicht zur Ausstellung von E-Rechnungen unterliegen.

Welche Übergangsfristen gelten?

Seit 1. Januar 2025 und ab 2026 gilt:

- Gewerbliche Vermieter müssen in der Lage sein, E-Rechnungen zu **empfangen**. Für den Empfang brauchen sie lediglich ein E-Mail Postfach.
- Unternehmen dürfen E-Rechnungen ohne vorherige Zustimmung des Empfängers verschicken.
- Papierrechnungen bleiben noch zulässig.
- Kleinbetragsrechnungen bis 250 Euro brutto und steuerfreie Leistungen sind ausgenommen.

Ab 1. Januar 2027:

- Unternehmen mit einem Jahresumsatz von mehr als 800.000 Euro sind ab dem 1. Januar 2027 verpflichtet, E-Rechnungen im B2B-Bereich zu verschicken. Kleinere Unternehmen dürfen weiterhin Papierrechnungen verschicken.

Ab 1. Januar 2028:

- Alle Unternehmen müssen im B2B-Bereich E-Rechnungen verschicken. Bei Rechnungen an Privatkunden bleibt es bei „sonstigen Rechnungen“ (also auf Papier oder als PDF etc.)

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch weitere Fragen zum Thema E-Rechnung haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.