Umsatzsteuerrisiko bei Abrechnung von Mieten durch Hausverwaltungen

Mietvorschreibung durch Hausverwaltungen und umsatzsteuerliche Risiken

In der Praxis werden Mietentgelte häufig nicht unmittelbar vom Vermieter, sondern durch eine Hausverwaltung vorgeschrieben und eingehoben. Umsatzsteuerlich birgt diese Vorgehensweise jedoch Risiken. Fehler bei der Rechnungsausstellung können dazu führen, dass die Hausverwaltung selbst zum Steuerschuldner wird oder der Mieter seinen Vorsteuerabzug verliert.

Rechtliche Grundlage der Stellvertretung bei der Rechnungsausstellung

Nach § 11 UStG kann eine Rechnung auch von einem Dritten im Namen und auf Rechnung des leistenden Unternehmers ausgestellt werden. Für Hausverwaltungen bedeutet dies, dass sie Mietvorschreibungen oder Mietrechnungen mit umsatzsteuerlicher Wirkung für den Vermieter ausstellen können. Voraussetzung ist allerdings, dass sie hierzu bevollmächtigt sind. Eine fehlende Bevollmächtigung kann zwar nachträglich genehmigt werden, dennoch sollte diese aus Beweisgründen klar dokumentiert sein.

Eindeutige Zurechnung der Vermietungsleistung an den Vermieter

Die bloße Ausstellung eines Dokuments durch die Hausverwaltung macht diese noch nicht zum Leistenden. Entscheidend ist vielmehr, dass aus der Rechnung eindeutig hervorgeht, dass die Vermietungsleistung dem Vermieter zuzurechnen ist.

Nach Verwaltungspraxis und Literatur müssen daher insbesondere zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Hausverwaltung ist zur Rechnungsausstellung im fremden Namen bevollmächtigt.
- Aus der Rechnung ist klar ersichtlich, welche Leistungen dem Vermieter und welche gegebenenfalls der Hausverwaltung selbst zuzurechnen sind.

Steuerschuldtrennung zwischen Vermietungs- und Verwaltungsleistung

Werden diese Voraussetzungen eingehalten, schuldet die Umsatzsteuer auf die Vermietungsleistung nicht die Hausverwaltung, sondern der Vermieter (die Umsatzsteuerschuld bleibt beim Vermieter). Die Hausverwaltung schuldet lediglich die Umsatzsteuer für ihre eigene Verwaltungsleistung. In der Praxis empfiehlt es sich daher, den Vermieter als leistenden Unternehmer deutlich anzuführen und die Hausverwaltung ausdrücklich als Vertreter oder bevollmächtigten Rechnungsaussteller zu bezeichnen.

Gefahr der Steuerschuld kraft Rechnungslegung bei unklaren Sammeldokumenten

Probleme entstehen insbesondere dann, wenn die Hausverwaltung in der Rechnung nach außen als Leistungserbringer erscheint. Wird nicht ausreichend deutlich gemacht, dass die Mietleistung vom Eigentümer bzw. Vermieter erbracht wird, kann die Finanzverwaltung die Rechnung dahingehend interpretieren, dass die Hausverwaltung selbst abrechnet. Damit droht nicht nur ein Risiko hinsichtlich der Steuerschuld kraft Rechnungslegung, sondern auch eine Zuordnungsproblematik bei den abgerechneten Leistungen. Besonders heikel sind Sammeldokumente, in denen Mietentgelte und Verwaltungsentgelte gemeinsam ausgewiesen werden, ohne die jeweiligen Leistungserbringer klar zu unterscheiden.

Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug des Mieters bei Mängeln

Auch für den Mieter hat die ordnungsgemäße Gestaltung der Rechnung erhebliche Bedeutung. Der Vorsteuerabzug setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Rechnung des tatsächlich leistenden Unternehmers vorliegt. Wird die Rechnung von einer bevollmächtigten Hausverwaltung im Namen des Vermieters ausgestellt und ist die Zurechnung der Leistung eindeutig, steht dem Vorsteuerabzug grundsätzlich nichts entgegen. Der Rechnungsempfänger kann sowohl die Vorsteuer aus der Vermietungsleistung als auch jene aus allfälligen gesondert ausgewiesenen Leistungen der Hausverwaltung geltend machen. Ist hingegen unklar, wer die Leistung erbracht hat oder fehlen zwingend vorgegebene Rechnungsmerkmale wie z.B. Name und Anschrift des Vermieters, drohen Diskussionen über die Ordnungsmäßigkeit der Rechnung und damit über den Vorsteuerabzug.

Bild: Illustrative Darstellung (KI-generiert)