



## 5 UNTERSCHIEDLICHE SACHVERHALTE – UND WAS SIE JEWEILS UMSATZSTEUERLICH BEACHTEN SOLLTEN

| Ausgangsfall: Es handelt sich um ein mit Option nach § 9 UStG steuerpflichtig vermietetes Objekt.                                                                                                                           | Konsequenz für den Mieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Auswirkungen beim Vermieter                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Mieter nimmt den Mietereinbau vor, erhält die Rechnung und bezahlt diese. Die Kosten werden auf die Miete mindernd angerechnet.                                                                                         | Es liegt ein Leistungsaustausch vor: Der Mieter erbringt durch den (bezahlten) Mietereinbau eine Leistung an den Vermieter; der Vermieter rechnet diese mindernd auf die Miete an, sodass der Mietereinbau eine steuerpflichtige Lieferung darstellt. Der Mieter kann aus den Rechnungen Vorsteuern geltend machen. Die Weiterlieferung an den Vermieter sollte schriftlich vereinbart werden (in welcher Höhe/Zeitraum erfolgt die Mietminderung?).                                    | Der Vermieter trägt durch die Anrechnung der Kosten auf die Miete im zweiten Schritt ebenfalls die Kosten des Einbaus. Liegen entsprechende Rechnungen/Verträge zu der Mietminderung mit ausgewiesener USt vor, kann der Vermieter die Kostenübernahme als Vorsteuer geltend machen.                 |
| Der Mieter übernimmt sämtliche Kosten selbst, ohne weitere Zusatzvereinbarungen (keine Weiterlieferung an Vermieter).                                                                                                       | Da der Mieter die Baumaßnahme selbst ohne Gegenleistung des Vermieters übernimmt, liegt auch kein umsatzsteuerpflichtiger Vorgang zwischen Mieter/Vermieter vor. Der Mieter hat einen Vorsteuerabzug aus der Baumaßnahme. Achtung: Überlässt der Mieter zum Ende der Mietzeit den Einbau dem Vermieter, liegt eine unentgeltliche Weiterlieferung vor: Sie müssen eine mögliche Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG beachten!                                                         | Der Vermieter erzielt aus dem Mietereinbau keinen zusätzlichen Umsatz neben der Vermietung an sich.                                                                                                                                                                                                  |
| Der Mieter nimmt den Mietereinbau vor und erhält die Rechnung, jedoch trägt der Vermieter sämtliche Kosten und zahlt direkt an den Handwerker (Der Mietereinbau ist dauerhaft und muss nicht bei Mietende entfernt werden). | Wie auch im ersten Fall liegt ein Leistungsaustausch vor: Der Mieter erbringt durch den Mietereinbau eine Leistung an den Vermieter. Dieser trägt die Kosten (= abgekürzter Zahlungsweg vom Vermieter direkt an den Handwerker). Es handelt sich für den Mieter um eine steuerpflichtige Lieferung. Achtung: Eine Rechnung mit USt-Ausweis ist für die Weiterlieferung an den Vermieter auszustellen, damit der Mieter die Vorsteuern aus den Handwerkerleistungen geltend machen kann. | Der Vermieter trägt durch den abgekürzten Zahlungsweg die Aufwendungen; die Handwerkerrechnungen sind jedoch an den Mieter adressiert. Durch die Weiterberechnung des Mieters (durch Rechnungen/Verträge mit ausgewiesener USt) kann der Vermieter die Kostenübernahme als Vorsteuer geltend machen. |
| Der Vermieter beauftragt und trägt die Kosten.                                                                                                                                                                              | kein Umsatz/kein Vorsteuerabzug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Der Vermieter ist Leistungsempfänger und kann den Vorsteuerabzug geltend machen.                                                                                                                                                                                                                     |
| Sonderfall: Der Mieter errichtet ein Gebäude auf fremden Grund und Boden. Das Grundstück hat er gepachtet.                                                                                                                  | Überträgt der Mieter das Gebäude (innerhalb der Mietzeit oder nach Ende der Mietzeit) an den Grundstücksverpächter, liegt ein steuerfreier Grundstücksumsatz nach § 4 Nr. 9a UStG vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Der Verpächter erzielt zwar keinen umsatzsteuerpflichtigen Umsatz, aber Achtung: Der Vorgang kann grunderwerbsteuerpflichtig für den Verpächter sein!                                                                                                                                                |