24.06.2020

Gewerberaummieten: Befristet niedrigere Umsatzsteuer beachten - Vermieter können zu hohen Steuerzahlungen vermeiden

Für Mietverhältnisse, die der Umsatzbesteuerung unterliegen, sollte schnellstmöglich vor dem 30. Juni 2020 eine Anpassung an die vorübergehende Umsatzsteuersenkung von 19 auf 16 Prozent erfolgen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Vermieter die fälschlich ausgewiesenen 19 Prozent Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen muss, obwohl der Mieter nur 16 Prozent Umsatzsteuer entrichtet. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin.

Enthalte ein Gewerbemietvertrag keine konkrete Angabe zum Steuersatz, sondern nur einen Passus wie „gesetzliche Mehrwertsteuer“, könne die den Mietvertrag ergänzende Dauerrechnung einfach von 19 Prozent auf 16 Prozent umgestellt werden. Mietverträge, in denen die Mehrwertsteuer ausgewiesen ist, sollten nach Möglichkeit zeitlich befristet geändert werden.

Nach Angaben des Verbandes gibt es keine Pflicht zur automatischen Senkung des Mietzinses. Die Mietzinsanpassung sei eine Frage der bestehenden mietvertraglichen Regelung. Ist – wie zumeist – eine Nettomiete vereinbart, hat eine Anpassung des vom Mieter zu zahlenden Betrags zu erfolgen. Enthält der Mietvertrag eine Vereinbarung über eine Bruttomiete, bewirkt die Senkung des Mehrwertsteuersatzes eine vorübergehende Erhöhung der Nettomiete.