

Hinweise für die gewerbliche Vermietung

# Der Umsatzsteuerausweis nach § 14 UStG in der Energie- und Nebenkostenabrechnung

Der Umsatzsteuerausweis in der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten durch Minol dient dazu, aus der Abrechnung eine Rechnung im Sinne des § 14 UStG (Umsatzsteuergesetz) zu machen. Dazu müssen neben den bisherigen Abrechnungsdaten zusätzlich noch die nachstehenden **acht gesetzlich geforderten Merkmale** enthalten sein. Dies hat der Gesetzgeber mit Wirkung zum 01.01.2004 mit einer Übergangsfrist bis zum 30.06.2004 beschlossen.

## Die Merkmale in der Übersicht

**1. Leistungsgeber und Leistungsempfänger**  
Der Leistungsgeber (Vermieter) sowie der Leistungsempfänger (Mieter) ist mit vollständigem Namen und Anschrift zu nennen.

**2. Steuernummer bzw. Umsatzsteuer-identifikationsnummer**  
Die Steuernummer bzw. die Umsatzsteuer-identifikationsnummer des Vermieters ist zu nennen.

**3. Ausstellungsdatum**  
Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung muss das Erstellungsdatum tragen.

**4. Rechnungsnummer**  
Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung muss eine fortlaufende, einmalige Nummer tragen. Diese Nummer kann vom Auftraggeber für jede Nutzerabrechnung und Abrechnungsperiode vergeben werden oder aber vom Wärmedienstunternehmen nach einem sinnvollen Verfahren.

**5. Menge und Art der gelieferten Gegenstände oder Umfang der sonstigen Leistung**  
Die Gliederung der Grund- und Verbrauchskostenanteile sowie der Verteilschlüssel bei Betriebskostenabrechnungen einer regulären Abrechnung sind ausreichend, um diese Anforderung zu erfüllen.

**6. Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung**  
Zeitraum der Lieferung ist der Abrechnungszeitraum. Der Abrechnungszeitraum ist Bestandteil einer regulären Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

**7. Nach Steuersätzen und Steuerbefreiungen aufgeschlüsseltes Entgelt**  
Das Entgelt ist zu nennen. Das Entgelt ist der Nettobetrag, also der Gesamtbetrag ohne die Umsatzsteuer.

**8. Steuersatz**  
Der Steuersatz des Vermieters ist anzuwenden. (Hauptleistung Miete derzeit i.d.R. 16%)

## Vorteile für den Vermieter

Als Vermieter haben Sie viele Vorteile. Sie können **ohne weitere Bearbeitung** diese Rechnung mit Umsatzsteuerausweis an Ihren Mieter weiter geben. So erfüllen Sie nicht nur Ihre gesetzliche Verpflichtung zur Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten. Mit der neuen Abrechnung erfüllen Sie zugleich Ihre Zusage im Mietvertrag über die erbrachten Nebenleistungen eine **Rechnung im Sinne des UStG** zu erstellen. Sie dient dem Mieter als Nachweis über den Vorsteuerabzug beim Finanzamt.

Ihre Abrechnung	
Kosten für Heizung	
Nach Nutzfläche Bsp.	50,00 m <sup>2</sup> x 4,1131333 €/m <sup>2</sup> = 205,65 €
Nach Einzelst.	122,70 Einzel x 1,3731055 €/Einzel = 168,32 €
<b>Kosten für Warmwasser</b>	
Nach Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup> x 7,1154000 €/m <sup>2</sup> = 355,77 €
Nach Verbrauch	3,00 m <sup>3</sup> x 45,2246763 €/m <sup>3</sup> = 135,67 €
Vertrag Wasserkalt	2,00 Gas x 20,0000000 €/Gas = 40,00 €
Service-Umsatzsteuerabrechnung	3,45 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>974,27 €</b>
16% Mehrwertsteuer	155,88 €
<b>Kosten</b>	<b>1.130,15 €</b>
Ihre Gesamtabrechnung	
	Netto 16 % MwSt. Brutto
Ihre Kosten	974,27 € 155,88 € 1.130,15 €
Abzüglich Vorauszahlungen	100,00 € 1.030,15 €
Guthaben	25,73 € 4,12 € 29,85 €

Abb. 1: Die Abrechnung mit dem Umsatzsteuerausweis nach § 14 UStG – ein maßgeschneidertes Angebot von Minol.