
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG

Per Post zurück an:

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Abteilung DAO
- Umsatzsteuerausweis -
70766 Leinfelden-Echterdingen

Absender:

GP-Nummer: _____

Name: _____

Straße: _____

PLZ / Ort: _____

Per Fax zurück an: (0711) 9491-358

Auftrag

Liegenschafts-Nr.: _____

Ich bin gewerblicher Vermieter und beauftrage Minol hiermit gemäß umseitigen Bestimmungen die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen dieser Liegenschaft unter Ausweis der Umsatzsteuer zu erstellen. Der Ausweis erfolgt mit dem Steuersatz des Leistungsgebers (meist Regelsteuersatz mit aktuell 19%). Der Aufpreis pro Einzelabrechnung beträgt 3,60 € zzgl. MwSt. und wird in der Abrechnung direkt beim jeweiligen Nutzer zur Umlage gebracht.

1. Dieser Auftrag gilt erstmalig ab der Abrechnungsperiode _____

2. Der Ausweis der Umsatzsteuer ist erforderlich für

- alle Nutzer
- nur für die Nutzer (bitte Minol-Nutzernummern angeben)

Ort/Datum

Unterschrift Auftraggeber

Leistungsbeschreibung Heizkostenabrechnung mit Umsatzsteuerausweis

Minol ist im Sinne des Umsatzsteuergesetzes lediglich als Erfüllungsgehilfe seines Auftraggebers, in dessen Auftrag Minol die relevanten Daten verarbeitet, tätig. Der Leistungsgeber im Sinn des Umsatzsteuergesetzes hinsichtlich der Vermietung und den Nebenleistungen wird in der Abrechnung genannt. Der Auftraggeber kann mit den erstellten Rechnungen die erbrachten Nebenleistungen abrechnen.

Grundsätzlich sind zunächst alle Umsätze aus Vermietungen sowie Mietnebenkosten steuerbefreit. Ein zum Vorsteuerabzug berechtigter Unternehmer, der Mieter ist, kann in diesem Fall daher keine Vorsteuer aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung geltend machen.

Um diese Nachteile zu umgehen, sieht das Umsatzsteuergesetz vor, dass ein Unternehmer bei einem Umsatz an einen anderen Unternehmer auf eine Steuerbefreiung verzichten kann, d.h. der ausführende Unternehmer muss optieren. Der Unternehmer führt dann alle Umsätze (also die Vermietleistung und die Nebenleistungen) steuerpflichtig aus, und der vorsteuerabzugsberechtigte Mieter kann die Vorsteuer geltend machen.

Damit die Abrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes als Rechnung verwendet werden kann, sind die entsprechenden Anforderungen an eine Rechnung zu erfüllen. Diese sind:

- Vollständiger Name + Anschrift Leistungsgeber und -empfänger
- die Steuernummer oder Umsatzsteuer-ID-Nummer des Leistungsgebers
- Ausstellungsdatum
- fortlaufende und einmalige Rechnungsnummer
- Menge und Art der gelieferten Gegenstände oder Umfang der Leistung
- Zeitpunkt der Lieferung oder Leistung
- nach Steuersätzen und Steuerbefreiungen aufgeschlüsseltes Entgelt
- Steuersatz, Steuerbetrag, ggf. Hinweis auf Steuerbefreiung

Hinweis: Bei einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung kann das Entgelt nicht nach Steuerbefreiungen und Steuersätzen aufgeteilt werden. Der Vermieter erbringt seine Leistungen grundsätzlich mit seinem einheitlichen Steuersatz. Üblicherweise ist dies der Regelsteuersatz.

Der Umsatzsteuerausweis erfüllt diese Anforderungen. Die Einzelabrechnungen der uns mitgeteilten gewerblichen Mieter sind entsprechend ausgeprägt. Darüber hinaus ist auf der Gesamtabrechnung für den Auftraggeber ersichtlich, welche Abrechnungseinheiten einer gewerblichen Vermietung unterliegen.

Mitwirkung des Auftraggebers

Der Leistungsgeber hat zu prüfen, ob die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen (Ausübung der Optierung, Vorlage einer gewerblichen Vermietung). Weiterhin ist zu prüfen, ob der gewerbliche Mieter gemäß Umsatzsteuergesetz gegebenenfalls einer Steuerbefreiung unterliegt (Umsätze aus Tätigkeit als Arzt, Versicherungsvertreter etc.).

Der Auftraggeber hat Minol die für eine korrekte Erstellung der Abrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes notwendigen Angaben, insbesondere unter Berücksichtigung der in § 556 Abs. 3 BGB geregelten Abrechnungsfrist sowie auch einer von Minol nach Vorliegen aller erforderlichen Daten benötigten Frist zur Abrechnungserstellung von sechs Wochen sämtliche abzurechnenden Kosten sowie die Nutzerdaten für die jeweilige Abrechnungsperiode, mitzuteilen. Dies sind insbesondere:

- Die zu verteilenden Kosten aufgeteilt in Netto-, Steuer- und Bruttobetrag.
- Sofern Vorauszahlungen zu berücksichtigen sind, sind diese aufgeteilt in Netto- und Bruttobetrag anzugeben.
- Steuernummer oder Umsatzsteuer-ID-Nummer des Leistungsgebers. Leistungsgeber ist der Vermieter. In besonderen Fällen können für verschiedene Abrechnungseinheiten unterschiedliche Nummern relevant sein.
- Vollständige Anschrift von Leistungsgeber und Leistungsempfänger.
- Vorgabe einer Rechnungsnummer für jede relevante Abrechnungseinheit. Sofern der Auftraggeber eine eigene Vergabe von Rechnungsnummer wünscht, muss er dies Minol rechtzeitig bekannt geben.

Minol stellt dem Auftraggeber hierfür jährlich entsprechende Vordrucke zur Verfügung. Änderungen (insbesondere auch in der Nutzungsart) sind anhand der überlassenen Vordrucke vor der Abrechnungserstellung mitzuteilen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit und deren rechtzeitige Mitteilung der Angaben ist der Auftraggeber verantwortlich. Bei fehlenden Angaben entspricht die Abrechnung unter Umständen nicht den Vorgaben des Umsatzsteuergesetzes. In diesem Fall kann die Abrechnung nur als Anlage und nicht als eigenständige Rechnung verwendet werden.