

Welche Besonderheiten gelten für Sie als Vermieter bei der E-Rechnungspflicht seit 2025?

Je nachdem, ob Sie an Privatpersonen oder Unternehmen vermieten, haben Sie unterschiedliche Pflichten!

Grundsätzlich gilt: Vermieten Sie eine Immobilie, sind Sie automatisch Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Dies wird häufig übersehen, weil die dauerhafte Vermietung von Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerfrei ist.

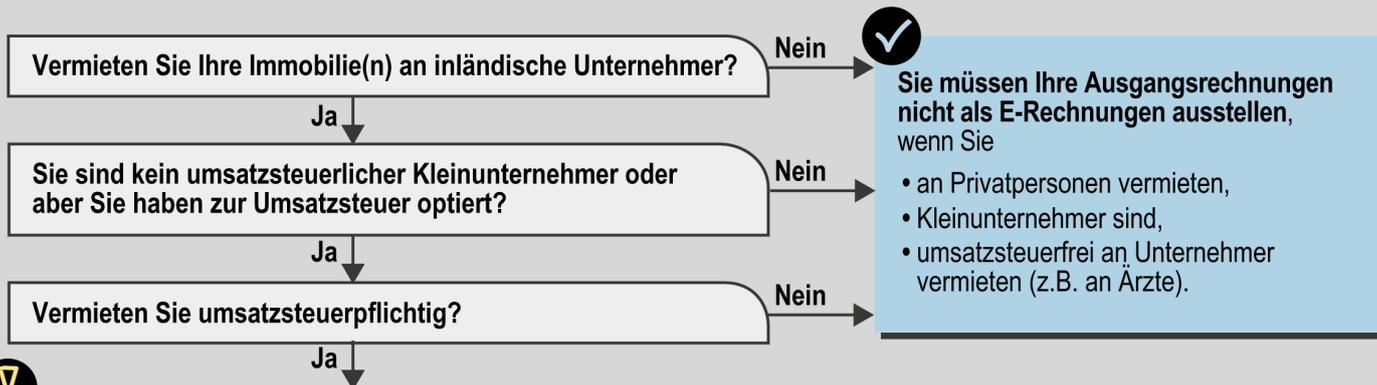
Eingangsrechnungen

Empfang: Seit dem 01.01.2025 müssen Sie in der Lage sein, E-Rechnungen im strukturierten Format zu empfangen (Allgemeines siehe Infografik zur E-Rechnung). Dazu benötigen Sie ein E-Mail-Postfach. Sie können - müssen aber nicht - E-Rechnungen elektronisch weiterverarbeiten.

Andere Unternehmer (z.B. Handwerker) können Ihnen E-Rechnungen im Zusammenhang mit Ihrer Vermietung stellen. Sie dürfen die Annahme der E-Rechnungen weder verweigern noch eine sonstige Rechnung (z.B. auf Papier) anfordern.

Archivierung: Sie müssen E-Rechnungen im ursprünglichen Dateiformat speichern und deren Auslesen für die Aufbewahrungsfrist von acht Jahren sicherstellen. Nachträgliche Änderungen müssen ausgeschlossen sein.

Ausgangsrechnungen



Sie müssen Ihre Ausgangsrechnungen nicht als E-Rechnungen ausstellen, wenn Sie

- an Privatpersonen vermieten,
- Kleinunternehmer sind,
- umsatzsteuerfrei an Unternehmer vermieten (z.B. an Ärzte).

Seit dem 01.01.2025 sind Sie grundsätzlich zur Ausstellung von E-Rechnungen als Ausgangsrechnungen verpflichtet. Aber es gelten Übergangsfristen:

- Bis zum 31.12.2026 dürfen Sie weiterhin sonstige Rechnungen ausstellen (teils nur mit Zustimmung des Empfängers).
- Vom 01.01.2027 bis zum 31.12.2027 dürfen Sie dann sonstige Rechnungen ausstellen, wenn Ihr Vorjahresumsatz die Grenze von 800.000 € nicht überschritten hat (teils nur mit Zustimmung des Empfängers; Details in der Infografik zur E-Rechnung).
- Ab dem 01.01.2028 müssen Sie die neuen Anforderungen zwingend einhalten.

Achtung: Mietverhältnisse sind sog. Dauerschuldverhältnisse. In der Regel dient der Mietvertrag als Rechnung, sofern er alle Pflichtangaben einer Rechnung enthält (siehe Infografik Elektronische Ausgangsrechnungen).

- Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2027 abgeschlossen, bleibt er als Rechnung gültig, sofern sich keine Änderungen ergeben (z.B. bei der Höhe der Miete oder den Kontaktdaten der Vertragsparteien).
- Wird der Mietvertrag verändert oder ab dem 01.01.2027 abgeschlossen, müssen Sie im ersten Teilzahlungszeitraum (in der Regel im ersten Monat) eine einzelne E-Rechnung ausstellen und den Vertrag beifügen.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

Gut zu wissen:

Beträgt der Bruttorechnungsbetrag max. 250 €, müssen Sie keine E-Rechnung ausstellen.

Sie haben individuelle Fragen zu Ihren Pflichten und Möglichkeiten rund um die neue E-Rechnung oder zu weiteren steuerlichen Themen für Vermieter? Sprechen Sie uns an.