



45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung - Recht

PN 97/08.12.2017

Gewerberaummiete: Ohne Rechnung keine Miete!

Zahlt der Mieter mit der Miete Umsatzsteuer an den Vermieter, kann er vom Vermieter grundsätzlich eine ordnungsgemäße Rechnung verlangen, mit der er beim Finanzamt die Vorsteuer ziehen kann. Bis zur ordnungsgemäßen Vorlage einer solchen Rechnung braucht der Mieter die Miete nicht bezahlen.

OLG Köln, Beschl v. 17.07.2017 – 22 U 60/16

Zum Sachverhalt:

Mieterin und Vermieter eines Gewerberaums hatten vereinbart, dass die Mieterin Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten zu bezahlen hat. Der Vermieter hat zur Umsatzsteuer optiert; die Mieterin will die von ihr an den Vermieter mit der Miete und den Betriebskosten bezahlte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs beim Finanzamt geltend machen. Hierfür benötigt sie eine zum Vorsteuerabzug berechtigte Rechnung (§§ 15 Abs. 1 Satz 1, 14 UStG). Weil der Mietvertrag weder die Steuernummer noch die Umsatzsteueridentifikationsnummer des Vermieters enthielt, fehlte eine vom Umsatzsteuergesetz geforderte Mindestangabe (§ 14 Abs. 4 UStG). Damit konnte die Mieterin den Mietvertrag selbst als „Dauerrechnung“ nicht beim Finanzamt vorlegen. Nachdem der Vermieter nicht bereit war, der Mieterin eine ordnungsgemäße Rechnung auszustellen, hielt die Mieterin die Miete zurück. Hierauf erhob der Vermieter Zahlungsklage, die erstinstanzlich abgewiesen wurde, wogegen er sodann Berufung zum OLG Köln einlegte.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Das Berufungsgericht führt in seiner Entscheidung aus, dass die Mieterin einen Anspruch auf eine die Umsatzsteuer ausweisende Rechnung hat, weil die Pflicht zur Zahlung einer Bruttomiete inklusive Umsatzsteuer vertraglich vereinbart sei, der Vermieter zu Umsatzsteuer optiert hätte und der Mietvertrag nicht als sog. „Dauerrecht“ angesehen werden könne, weil die Mindestangaben nach § 14 Abs. 4 UStG fehlten. Der Vermieter hätte der Mieterin auch kein anderes geeignetes Dokument zur Verfügung gestellt, welches seine Steuernummer enthielt und in einer solchen Weise auf den Mietvertrag Bezug nähme, dass die Ergänzung samt Mietvertrag eine Rechnung iSv. §§ 14, 15 UStG zu bilden geeignet wären und wodurch die Mieterin in die Lage versetzt worden wäre, die Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend zu machen. Aus diesem Grund stünde der Mieterin bis zur ordnungsgemäßen Ausstellung einer Rechnung ein Recht zur Zurückbehaltung der Miete zu (§ 273 BGB).

Praxishinweis:

Will ein Mieter die auf die Miete und Betriebskosten bezahlte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs beim Finanzamt geltend machen, benötigt er hierzu gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG eine Rechnung im Sinne von § 14 UStG. Die Rechnung muss die Mindestangaben gemäß § 14 Abs. 4 UStG enthalten. Nicht erforderlich ist, dass die Rechnung auch als solche bezeichnet ist. Vielmehr kommt jede Urkunde in Betracht. Aus diesem Grund kann auch der Mietvertrag selbst die Rechnung sein (sog. Dauerrecht). Stellt der Vermieter keine ordnungsgemäße Rechnung aus, kann der Mieter die Miete zurückhalten, muss dann aber bei Erteilung der ordnungsgemäßen Rechnung die bis dahin zurückbehaltene Miete voll bezahlen.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net