

Essen, im Mai 2009



WICHTIG

... Rückforderung des Finanzamts für bereits erstattete Vorsteuer bei Gewerberaummietverhältnissen

Sehr geehrte Damen und Herren,

regelmäßig werden gewerbliche Mietverträge geschlossen, ohne dass umsatzsteuerliche Besonderheiten beachtet werden. In der Regel erfolgt die Vermietung inklusive der Umsatzsteuer, damit der Vermieter die gezahlte Vorsteuer vom Finanzamt erstattet bekommt. Diese erfolgt aber nur dann, wenn der Mieter seinerseits **ausschließlich** Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigten. Das bedeutet, dass, ohne dass es in der Hand des Vermieters läge, seine schon erstattete oder noch zu erstattende Vorsteuer gekürzt wird um den Anteil, um den der Mieter in den gewerblichen Räumlichkeiten umsatzsteuerfreie Einnahmen erzielt. Erwirtschaftet der Mieter Umsätze, die zu 80% mit Mehrwertsteuerausweis erfolgen und zu 20% ohne, werden 20% der zu ziehenden Vorsteuer des Vermieters gekürzt.

Dies gilt über den gesamten Mietzeitraum und bei Untervermietung auch in der gesamten Unternehmernetz, so dass auch hier bereits im Hauptmietvertrag Vorkehrungen zu treffen sind.

Es ist daher zwingend erforderlich, eine Schadensersatzklausel in den Mietvertrag aufzunehmen, um für den Fall einer späteren Betriebsprüfung, bei der der Sachverhalt dem Finanzamt auffällt, den Mieter in Regress nehmen zu können. Hierbei handelt es sich um spezielle Klauseln, die nicht in standardisierten Mietvertragsvordrucken enthalten ist.

Sind Sie als gewerblicher Vermieter davon betroffen, wenden Sie sich an uns.

Mit freundlichen Grüßen
Roland Franz & Partner

Roland Franz
Steuerberater

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de