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

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

vermieten Sie eine oder mehrere Immobilien? Und sind Sie sich auch bewusst, dass Sie dadurch automatisch als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn gelten? Vielleicht denken Sie jetzt: Aber ich hatte doch noch nie etwas mit der Umsatzsteuer zu tun! Das kann sein und ist in der Regel darauf zurückzuführen, dass die langfristige Vermietung in bestimmten Fällen – z.B. als private Wohnungsvermietung – steuerfrei ist. Eine Vermietung kann aber auch umsatzsteuerpflichtig sein. Entscheidend ist hierbei, an wen Sie vermieten und was Ihr Mieter mit dem Objekt macht.

Unabhängig von der Frage, ob Sie umsatzsteuerpflichtig oder -frei vermieten, gelten für Sie als unternehmerischen Rechnungsempfänger seit dem 01.01.2025 neue Pflichten rund um die elektronische Rechnung im strukturierten Format (E-Rechnung). Vielleicht haben Sie so eine Rechnung auch schon von einem Handwerker oder der Verwaltung erhalten? Dann sollten Sie Ihre neuen Pflichten möglichst bald kennenlernen – und langfristig auch Ihre Pflichten als Rechnungsaussteller.

Unsere **Infografik auf der nächsten Seite** gibt Ihnen als Vermieter einen Überblick über Ihre neuen Pflichten und Möglichkeiten bei der elektronischen Rechnungsstellung. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

Vermieten Sie Ihre Immobilie(n) an inländische Unternehmer?
- Nein → **Sie müssen Ihre Ausgangsrechnungen nicht als E-Rechnungen ausstellen**, wenn Sie
  - an Privatpersonen vermieten,
  - Kleinunternehmer sind,
  - umsatzsteuerfrei an Unternehmer vermieten (z.B. an Ärzte).
- Ja ↓

Sie sind kein umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer oder aber Sie haben zur Umsatzsteuer optiert?
- Nein → **Sie müssen Ihre Ausgangsrechnungen nicht als E-Rechnungen ausstellen**, wenn Sie
  - an Privatpersonen vermieten,
  - Kleinunternehmer sind,
  - umsatzsteuerfrei an Unternehmer vermieten (z.B. an Ärzte).
- Ja ↓

Vermieten Sie umsatzsteuerpflichtig?
- Nein → **Sie müssen Ihre Ausgangsrechnungen nicht als E-Rechnungen ausstellen**, wenn Sie
  - an Privatpersonen vermieten,
  - Kleinunternehmer sind,
  - umsatzsteuerfrei an Unternehmer vermieten (z.B. an Ärzte).
- Ja ↓

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.

Gut zu wissen:
Beträgt der Bruttorechnungsbetrag max. 250 €, müssen Sie keine E-Rechnung ausstellen.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

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.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung. Rechtsstand: Januar 2025.