

02

Elektronische Rechnungsstellung auch für ausländische Vermieter?

EuGH-Urteil „Titanium“ in neuem Licht

Ausländische Investoren, die umsatzsteuerpflichtig vermieten, müssen nach Auffassung der deutschen Finanzverwaltung Umsatzsteuer in Deutschland abführen und entsprechende Abrechnungen gegenüber ihren Mietern mit offenem Umsatzsteuerausweis vornehmen. Grundsätzlich dürften damit auch die beginnend ab nächstem Jahr sukzessiv geltenden E-Rechnungspflichten in Deutschland für ausländische Investoren relevant werden. Offen ist aktuell jedoch, ob ein frischer Blick auf eine EuGH-Entscheidung aus dem Jahr 2021 hieran etwas ändern könnte.

E-Rechnungspflicht für Vermieter

Aufgrund des Wachstumschancengesetzes wird § 14 UStG, der Vorgaben zur Ausstellung der Rechnungen enthält, neu gefasst und die E-Rechnung zum 1. Januar 2025 eingeführt. Bereits ab 1. Januar 2025 müssen Unternehmen in der Lage sein, elektronische Rechnungen in einem strukturierten elektronischen Format (nachstehend E-Rechnung) zu empfangen. Nach zweijähriger Übergangsphase, also ab 1. Januar 2027, besteht im B2B-Bereich für Unternehmen mit einem Jahresumsatz von mehr als 800.000 € die Verpflichtung, E-Rechnungen auszustellen, wenn

- der Umsatz nicht nach § 4 Nr. 8 bis 29 UStG steuerfrei ist,
- sowohl der leistende Unternehmer als auch der Leistungsempfänger im Inland oder in einem der in § 1 Abs. 3 UStG bezeichneten Gebiete ansässig sind ist,
- die Rechnung keine Kleinbetragsrechnung oder ein Fahrausweis ist

Auch für Vermieter, die umsatzsteuerpflichtige Vermietungsleistungen erbringen, bedeutet das, dass sie zukünftig E-Rechnungsdatensätze erstellen und die Anforderungen an das zulässige europäische Format EN16931 erfüllen müssen.

Vereinfachungen bei E-Dauerrechnungen, aber dennoch Umstellungsaufwand

Das BMF hat sich in einem Entwurfsschreiben zu vielen Einzelfragen geäußert und dabei klargestellt, dass bei Mietverträgen eine einmalige elektronische Dauerrechnung zulässig ist. Für den ersten Teilleistungszeitraum soll grundsätzlich eine E-Rechnung ausgestellt werden, der der zugrundeliegende Vertrag als Anhang beigefügt wird oder aus dem sonstigen Inhalt klar hervorgeht, dass es sich um eine Dauerrechnung handelt (BMF-Schreiben-Entwurf v. 13. Juni 2024, Rz. 38 veröffentlicht auf [bundesfinanzministerium.de](https://www.bundesfinanzministerium.de)). Trotz dieser begrüßenswerten Vereinfachung sehen sich Vermietungsunternehmen für ihre deutschen Immobilien mit einem Umstellungsprojekt konfrontiert, das erheblichen administrativen und finanziellen Aufwand mit sich bringt. Es ist ratsam, sich frühzeitig einen Überblick über die Dimension zu verschaffen, einen Zeitplan zu erstellen und idealerweise einen Berater zur Unterstützung oder als Sparringspartner hinzuzuziehen. Erfahrungsgemäß liegen die Herausforderungen – auch bei kleinen E-Rechnungsprojekten – häufig in der Umsetzung, bei der diverse Stakeholder (insbesondere Accounting, Steuerabteilung, IT-Abteilung, Einkauf) zusammengebracht werden müssen.



Wegfall der E-Rechnungspflicht für ausländische Vermieter durch Berufung auf das EuGH -Urteil „Titanium“?

Das BMF hat sich noch nicht konkret zur Frage geäußert, ob auch ausländische Vermietungsunternehmen, die deutsche Immobilien steuerpflichtig vermieten, betroffen sind. Auf den ersten Blick erscheint dies naheliegend, da die Finanzverwaltung ausländische Unternehmer, die deutsche Umsatzsteuer schulden, entsprechend zur Erklärung verpflichtet. Für das BMF sind Unternehmer, die ein im Inland gelegenes Grundstück besitzen und steuerpflichtig vermieten, „insoweit als im Inland ansässig zu behandeln“ und „haben diese Umsätze im allgemeinen Besteuerungsverfahren zu erklären“ (Abschn. 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE). Sie werden damit faktisch behandelt, als hätten sie eine deutsche Betriebsstätte. Denn ohne diese würde das Reverse-Charge-Prinzip greifen.

Diese Auffassung steht im Widerspruch zur Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs in der Rechtssache „Titanium“ (EuGH-Urteil v. 03.06.2021, Rs. C-931/19), wonach gerade keine umsatzsteuerliche Betriebsstätte entsteht, wenn ausländische Unternehmer lediglich Immobilien vermieten und keine weiteren personellen Ressourcen vor Ort haben. Für Unternehmer, die bereits in Deutschland umsatzsteuerlich registriert waren und Umsatzsteuer erklärten, bestand in der Regel kein erheblicher Anreiz, sich auf das EuGH-Urteil „Titanium“ zu berufen, da die bestehende Registrierung im Hinblick auf den Vorsteuerabzug gegenüber dem Vorsteuervergütungsverfahren deutlich komfortabler ist.

Die deutsche E-Rechnungspflicht greift nur für im Inland ansässige Unternehmer, wofür eine Betriebsstätte genügt. Mit der Einführung der E-Rechnungspflicht stellt sich daher die Frage, ob sich ausländische Unternehmen in diesem Kontext auf die Grundsätze des Titanium-Urteils berufen können, um ihre Ansässigkeit im umsatzsteuerlichen Sinne und damit die Verpflichtung zur E-Rechnungsstellung zu bestreiten.

Praktische Auswirkungen

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Finanzverwaltung zur Bedeutung der Titanium-Rechtsprechung im Kontext der E-Rechnungspflicht noch äußert. Dies dürfte jedoch mit einer umfassenden Positionierung einhergehen, wie das BMF mit der Titanium-Rechtsprechung umgeht. Wann damit zu rechnen ist, kann derzeit nicht abgesehen werden. Zwischenzeitlich empfiehlt es sich für alle betroffenen (umsatzsteuerpflichtigen) ausländischen Vermietungsunternehmen, individuell zu analysieren und neu zu bewerten, ob eine Berufung auf die Titanium-Rechtsprechung vorteilhaft wäre.



Bastian Liegmann
Partner,
Indirect Tax Services



Fazit und Key Facts

- Die E-Rechnungspflicht trifft grundsätzlich auch ausländische Vermieter.
- Ab 2025 bereits müssen E-Rechnungen gelesen werden können ab.
- In der Regel ab 2027 sind E-Rechnungen verpflichtend auszustellen.
- Die Umstellung auf E-Rechnungstellung verursacht erheblichen Aufwand und sollte rechtzeitig angegangen werden.
- Für ausländische Vermieter ohne personelle Ressourcen im Inland kommt eine Berufung auf den EuGH („Titanium“) in Frage, um nicht zur Ausstellung von E-Rechnungen verpflichtet zu sein.

3 *Regierungsentwurf eines Zweiten Gesetzes zur Stärkung der betrieblichen Altersversorgung und zur Änderung anderer Gesetze (2. Betriebsrentenstärkungsgesetz) vom 18. September 2024.*