

Immoware24 zur Umsetzung der befristeten Senkung der Umsatzsteuersätze von 19 auf 16 Prozent und von 7 auf 5 Prozent im Zeitraum Juli bis Dezember 2020

(Stand 27.07.2020)

Bitte lesen Sie diese Anleitung sorgfältig, um umsatzsteuerliche Risiken zu vermeiden.

Die im Rahmen des Corona Konjunkturpaketes der deutschen Bundesregierung mit BMF-Schreiben 2020/0610691 am 30.06.2020 beschlossene Umsatzsteuersenkung ist seit 01. Juli 2020 wirksam.

Sie beinhaltet die Senkung der Umsatzsteuersätze von 19 Prozent auf 16 Prozent und von 7 Prozent auf 5 Prozent für alle Umsätze im Waren- und Dienstleistungsverkehr, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ausgeführt werden.

Dazu gehören auch **Mieten für umsatzsteuerpflichtig vermietete Gewerbeeinheiten** und das **Verwalterhonorar** für die Monate Juli bis Dezember 2020.

Immoware24 stand wie alle Unternehmen in der Situation, dass bis zur gesetzlichen Verabschiedung des Vorschlags zum Corona Konjunkturpaket noch viele Fragen und Details offen waren, auf die auch Steuerfachleute zu diesem Zeitpunkt noch keine Antwort hatten.

Da zwischen dem Vorschlag der Bundesregierung am 03. Juni 2020 und der Wirksamkeit zum 1. Juli 2020 nur wenig Zeit zur Verfügung stand, haben wir Ihnen bereits am 22./23. Juni 2020 verschiedene Instrumente in Immoware24 zur Verfügung gestellt, mit denen Sie alle Vorbereitungen und Änderungen zur geplanten USt.-Senkung und damit zur Vermeidung umsatzsteuerlicher Risiken durchführen können, die durch einen unzutreffenden Umsatzsteuerausweis potentiell ab 1. Juli 2020 bestehen.

Dabei bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir als Softwarehersteller keine Fragen zu steuerlichen Konsequenzen beantworten können. Unsere nachfolgend beschriebenen Features haben wir vor der gesetzlichen Verabschiedung zur Senkung der Umsatzsteuer erstellt. Sie ersetzen keinesfalls die fachliche Beratung durch Ihre Steuerfachleute.

Änderungen bei Gewerbemietverträgen

Bei umsatzsteuerpflichtig vermieteten Gewerberäumen ist vertraglich vereinbart, dass der Mieter die Miete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen hat. Gemäß § 14 UStG ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Rechnung auszustellen, damit der Mieter seinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

Üblicherweise stellt der Vermieter dem Mieter nicht jeden Monat eine gesonderte Rechnung über die Miete aus, sondern der Mietvertrag wird als Rechnung ausgestaltet, so dass er die Voraussetzungen des § 14 Abs. 4 UStG erfüllt. Insbesondere muss nach § 14 Abs. 4 Nr. 8 UStG der anzuwendende Umsatzsteuersatz und der Steuerbetrag als absoluter Betrag angegeben werden.

Für die Monate Juli bis Dezember 2020 muss diese Rechnung berichtigt werden, weil der Vermieter anderenfalls eine falsche Rechnung ausstellen würde. Dies kann sowohl für Vermieter als auch für den Mieter zu steuerlichen Problemen führen.

Nachzahlungen, die der Mieter für Mieten der Monate vor Juli 2020 leistet, unterliegen unverändert dem nicht gesenkten Steuersatz. Denn es kommt nicht darauf an, wann die Mieten gezahlt werden, sondern wann die Leistung des Vermieters erbracht wird.

Vor den Sollstellungsbuchungen mit gesenktem USt.-Satz sind durch Sie folgende Änderungen durchzuführen:

- Ist der Mietvertrag als Rechnung ausgestaltet, muss die Berichtigung der Rechnung dadurch erfolgen, dass der Mietvertrag für die Monate Juli bis Dezember 2020 geändert und an den neuen Steuersatz angepasst wird. Empfehlenswert ist die Änderung in Schriftform.
- Ist der Mietvertrag nicht als Rechnung ausgestaltet, weil er nur die Vereinbarung enthält, dass die Miete „X Euro zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer“ beträgt, erhält der Mieter eine gesonderte Rechnung über die Miete. Hier genügt zur Berichtigung der Rechnung eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Mieter bzw. die korrekte Erstellung der Rechnung mit gesenktem Steuersatz.

Immore24 bietet Ihnen für die Information Ihrer USt.-pflichtigen Mieter (ggf. WEG-Eigentümer) über notwendige Änderungen die neue Mastervorlage *Anpassung Mietzahlung durch Senkung der Umsatzsteuer* an:

Lebensmittelladen Musterstraße 1 06108 Musterstadt		Halle, 15.06.2020				
Änderung Mietvertrag / Dauermietrechnung durch Senkung der Umsatzsteuer im Zeitraum 01.07.2020 bis 31.12.2020						
Laden 2 im Objekt: Miethaus-Immoware, Musterstraße 1, 06108 Musterstadt						
Sehr geehrte Damen und Herren,						
die deutsche Bundesregierung hat am 03.06.2020 angekündigt, im Zeitraum vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 die Umsatzsteuersätze von 19 Prozent auf 16 Prozent und von 7 Prozent auf 5 Prozent für alle Umsätze im Waren- und Dienstleistungsverkehr zu senken. Dazu gehören auch die Mieten für umsatzsteuerpflichtig vermietete Gewerbeeinheiten .						
Deshalb wird die in Ihrem Mietvertrag vereinbarte Miete wie folgt angepasst:						
gültig ab	Zahlung	Monatsbetrag netto	Monatsbetrag USt.	Monatsbetrag brutto	Zahlungsintervall	Jeweils fällig am
07/2010	Miete	480,66 €	91,33 €	571,99 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Betriebskosten-VZ	55,50 €	10,55 €	66,05 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Heizkosten-VZ	55,50 €	10,55 €	66,05 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Summe:	591,66 €	112,43 €	704,09 €		
07/2020	Miete	480,66 €	76,91 €	557,57 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Betriebskosten-VZ	55,50 €	8,88 €	64,38 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Heizkosten-VZ	55,50 €	8,88 €	64,38 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Summe:	591,66 €	94,67 €	686,33 €		
01/2021	Miete	480,66 €	91,33 €	571,99 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Betriebskosten-VZ	55,50 €	10,55 €	66,05 €	monatlich	15. Werktag im Monat
	Heizkosten-VZ	55,50 €	10,55 €	66,05 €	monatlich	15. Werktag im Monat

Passen Sie die Vorlage dem jeweiligen Zweck der Verwendung an:

- für Anpassung der Miete im Mietvertrag
- für Änderung einer Dauermietrechnung
- evtl. für geänderte Forderungen von optierten WEG-Eigentümern.

Als Hilfestellung haben wir für Sie die übergreifende **Objektübersicht** um folgende Filter erweitert:

- Stichtag
- Umsatzsteuroption gewerbl. Mieter/WEG-Eigentümer (ohne, mit voller / ermäßigter USt.)
- USt.-Satz der erfassten Zahlungen

Objektübersicht

Verwaltungsarten → Mietverwaltung
WEG-Verwaltung
WEG mit SE-Verwaltung

Objekt nach Beschreibung filtern Verwaltungseinheit nach Beschreibung filtern Stichtag 01.07.2020 Umsatzsteuer-Option Bitte wählen... anwenden

Objekt	Gebäude	Verwaltungseinheit	aktueller Eigentümer (WEG)	aktueller Mieter
Nr. Name	Verwaltungsart	Nr. Name Lage	Kontakt / Vertragsinhaber	Kontakt / Vertragsinhaber
2 Miethaus-Immoware	Mietverwaltung	1.Gebäude 10001 Laden 2 EG		Lebensmittelladen
		Anzahl VEs: 5	Anzahl der Eigentümer: 0	Anzahl Mieter: 4
			Summe: 0,00 €	Summe: 2.661,54 €
5 WEG Neue Straße 2012	WEG-Verwaltung	Stadtvilla 10007 WE 4 DG	Rosa Rosental	
		Anzahl VEs: 7	Anzahl der Eigentümer: 7	Anzahl Mieter: 0
			Summe: 1.510,07 €	Summe: 0,00 €
51 Mietschuldenhaus Zurücksetzen	Mietverwaltung	1.Gebäude 10001 Laden EG		Sportgeschäft
		Anzahl VEs: 3	Anzahl der Eigentümer: 0	Anzahl Mieter: 3
			Summe: 0,00 €	Summe: 2.982,34 €

Sie können sich alle gewerblichen Mieter /WEG-Eigentümer mit den an den einzelnen Zahlungen erfassten USt.-Sätze anzeigen lassen:

0% grau unterlegt

7% bis 30.06.2020 /ab 01.01.2021 hellgrün unterlegt

→ vom 01.07.-31.12.2020 rot unterlegt

19% bis 30.06.2020 /ab 01.01.2021 grün unterlegt

→ vom 01.07.-31.12.2020 rot unterlegt

5% vom 01.07.-31.12.2020 hellgrün unterlegt

16% vom 01.07.-31.12.2020 grün unterlegt

Bis 30.06.2020 gelten die nicht gesenkten USt.-Sätze von 7% bzw. 19%; sie sind dann grün hinterlegt angezeigt. Bei geändertem Stichtag auf 01.07.2020 sind diese an den Zahlungen nicht gesenkte USt.-Sätze dann rot hinterlegt. Damit sehen Sie, wo ggf. für Sie noch Handlungsbedarf besteht und neue Zahlungen erfasst werden müssen.

Zur Erfassung der Zahlungen mit korrektem USt.-Satz an den Stammdaten USt.-pflichtiger Mieter oder WEG-Eigentümer hat Immoware24 die Bezeichnung der Umsatzsteuer-Optionen geändert.

Bisher konnten folgende Steueroptionen ausgewählt werden:

✓ bitte wählen ...
kein Gewerbe (ohne Umsatzsteuer)
gewerblich ohne Umsatzsteuer
gewerblich mit 19 % Umsatzsteuer
gewerblich mit 7 % Umsatzsteuer

Für die Auswahl beim Anlegen neuer und an bereits erfassten Verträgen wurde aus

- aus „*gewerblich mit 19% Umsatzsteuer*“ → „**gewerblich mit vollem Steuersatz**“
- aus „*gewerblich mit 7% Umsatzsteuer*“ → „**gewerblich mit ermäßigtem Steuersatz**“

Je nach Steueroption am Mietvertrag (oder WEG-Eigentümer) können bei

- „*gewerblich mit vollem Steuersatz*“ monatliche Zahlungen mit Steuersatz 19% oder mit Steuersatz 16% erfasst werden,
- „*gewerblich mit ermäßigtem Steuersatz*“ monatliche Zahlungen mit Steuersatz 7% oder mit Steuersatz 5% erfasst werden.

Ausnahme ist die Zahlungsart Rücklage, sie ist immer umsatzsteuerfrei.

Nachdem Sie die oben beschriebenen Änderungen zu den Gewerbemietverträgen geprüft und die Erklärungen gegenüber den Mietern ausgeführt haben, müssen Sie an den betroffenen Verträgen (Mieter / WEG-Eigentümer) die neuen Zahlungen durch den gesenkten USt.-Satz erfassen.

monatliche Zahlungen (<u>hinzufügen / ändern</u>)							
monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.		Brutto	Aktion
Miete	07/2010	06/2020	480,66 €	91,33 €	19,00 %	571,99 €	 
	07/2020	12/2020	480,66 €	76,91 €	16,00 %	557,57 €	 
	01/2021	-	480,66 €	91,33 €	19,00 %	571,99 €	 
Betriebskosten-VZ	07/2010	06/2020	55,50 €	10,55 €	19,00 %	66,05 €	 
	07/2020	12/2020	55,50 €	8,88 €	16,00 %	64,38 €	 
	01/2021	-	55,50 €	10,55 €	19,00 %	66,05 €	 
Heizkosten-VZ	07/2010	06/2020	55,50 €	10,55 €	19,00 %	66,05 €	 
	07/2020	12/2020	55,50 €	8,88 €	16,00 %	64,38 €	 
	01/2021	-	55,50 €	10,55 €	19,00 %	66,05 €	 

Bei den automatischen Sollstellungen wird je gewähltem Monat die am Vertrag erfasste Zahlung mit jeweiligem USt.-Satz gebucht. Die Mieten für den Zeitraum mit gesenktem Steuersatz sind automatisch mit korrekten USt.-Satz gebucht.

Sollstellung:				
2020-221 Miete in 06/2020 Laden Lebensmittelladen				
Buchungsdatum:		15.06.2020		
Fälligkeitsdatum:		03.06.2020		
Soll	Haben		USt. Inkl.	
Betrag	Konto	Betrag	Konto	
704,09 €	080005 Laden Lebensmittelladen	571,99 €	060000 Miete	19,00 %
		66,05 €	060100 Betriebskosten-VZ	19,00 %
		66,05 €	060200 Heizkosten-VZ	19,00 %

Sollstellung:				
2020-217 Miete in 07/2020 Laden Lebensmittelladen				
Buchungsdatum:		15.06.2020		
Fälligkeitsdatum:		03.07.2020		
Soll	Haben		USt. Inkl.	
Betrag	Konto	Betrag	Konto	
686,33 €	080005 Laden Lebensmittelladen	557,57 €	060000 Miete	16,00 %
		64,38 €	060100 Betriebskosten-VZ	16,00 %
		64,38 €	060200 Heizkosten-VZ	16,00 %

Verrechnung von OPs mit unterschiedliche USt.-Sätzen (Soll-Soll-Verrechnung) wird untersagt.
 Durch die Steueroption am Vertrag war bisher nur ein USt.-Satz je Debitor möglich. Jetzt befinden sich Sollstellungen mit unterschiedlichen USt.-Sätzen auf dem Debitorenkonto.

080005 Laden Lebensmittelladen													
Konto-Kategorie		Mieter											
Konto-Art		aktiv											
Saldo		Soll:		7.023,14 €									
		Haben:		7.023,14 €									
		Saldo:		0,00 €									
		offene Posten											
aktuelle Umlage		Dieses Konto ist nicht umlagefähig.											
vorgelegte USt.		0,00 %											
EÜR / USt.-Abrechnung		nein											
sichtbar in Auswahllisten		ja											
Buchungen für dieses Konto:													
<input type="checkbox"/> Wertstellung / Fälligkeit <input type="text" value="zwischen"/> <input type="text" value="01.06.2020"/> <input type="text" value="31.07.2020"/> <input type="button" value="anzeigen"/>													
Buchung	Datum	Gegenkonto			Soll			Haben			USt. inkl.		
↳ Nr.	↳ Text	↳ Typ	↳ Buchung	↳ Wertst. / Fällig.	↳ Abgrenzung		brutto	netto	USt.	brutto	netto	USt.	
2020-217	Miete in 07/2020 Laden Lebensmittelladen	Sollstellung	15.06.2020	03.07.2020	03.07.2020	060000 Miete	686,33 €	591,66 €	94,67 €				16,00 %
						060100 Betriebskosten-VZ							
						060200 Heizkosten-VZ							
2020-221	Miete in 06/2020 Laden Lebensmittelladen	Sollstellung	15.06.2020	03.06.2020	03.06.2020	060000 Miete	704,09 €	591,66 €	112,43 €				19,00 %
						060100 Betriebskosten-VZ							
						060200 Heizkosten-VZ							

Für die Umsatzsteuer-Abrechnung ist das kein Problem, dort werden die Erträge nach USt.-Satz der Einzelbuchungen ausgewertet:

Erträge						
Kontoname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.	
0,00 %						
060000 Miete	1.765,32 €	1.765,32 €	0,00 €	-		0,00 €
060100 Betriebskosten-VZ	485,00 €	485,00 €	0,00 €	-		0,00 €
060200 Heizkosten-VZ	222,00 €	222,00 €	0,00 €	-		0,00 €
060300 Garage	190,00 €	190,00 €	0,00 €	-		0,00 €
060400 Stellplatz	67,00 €	67,00 €	0,00 €	-		0,00 €
Summe	Σ 2.729,32 €	2.729,32 €	0,00 €			0,00 €
16,00 %						
060000 Miete	557,57 €	480,66 €	76,91 €	100,00 %		76,91 €
060100 Betriebskosten-VZ	64,38 €	55,50 €	8,88 €	100,00 %		8,88 €
060200 Heizkosten-VZ	64,38 €	55,50 €	8,88 €	100,00 %		8,88 €
Summe	Σ 686,33 €	591,66 €	94,67 €			94,67 €
19,00 %						
060000 Miete	571,99 €	480,66 €	91,33 €	100,00 %		91,33 €
060100 Betriebskosten-VZ	66,05 €	55,50 €	10,55 €	100,00 %		10,55 €
060200 Heizkosten-VZ	66,05 €	55,50 €	10,55 €	100,00 %		10,55 €
060500 Guthaben / Nachzahlung Mieter	-200,00 €	-168,07 €	-31,93 €	100,00 %		-31,93 €
Summe	Σ 504,09 €	423,59 €	80,50 €			80,50 €

Sollten Sie aber positive und negative Sollstellungen miteinander verrechnen wollen, so ist das nur für Buchungen /Buchungssplits mit gleichen USt.-Satz erlaubt, sonst führt das zu falscher USt.-Abrechnung.

einzelnen offenen Posten verrechnen:

zu verrechnender offener Posten

Buchung: 2020-206 GUTHABEN

Debitor: 090001 VE_001_Jana_Heinz

Fälligkeitsdatum: 15.06.2020

offener Posten (gesamt): -1300,00 €

Verrechnung anteilig:

passende positive offene Posten (2)

Beinhalten Guthaben Splits mit unterschiedlichem USt.-Satz, verrechnen Sie schrittweise mit OPs gleicher USt.

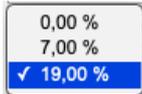
Ist die Verrechnung aufgrund unpassender OPs nicht möglich, sollten Sie zum Ausgleich der OPs anstelle der Verrechnung fiktive Ein- und Auszahlungen mit zwingend gleichem Wertstellungsdatum buchen, ggf. auch gegen das fiktive Bankkonto 001400 Überzahlung aus Vorjahren.

Änderungen beim Buchen von Rechnungen und manuellen Sollstellungen

Da für die nächsten Wochen zu erwarten ist, dass Sie je nach Leistungszeitraum Rechnungen mit bisherigem und mit gesenkten Umsatzsteuersätzen erhalten, ist beim Buchen besondere Aufmerksamkeit nötig.

Zur Vermeidung einer höheren Fehlerquote haben wir

- für die **voreingestellte USt.** im Menüpunkt **Konten** die Auswahl bei den alten USt.-Sätzen



belassen und

- das Komfort-Feature, mit dem beim Erstellen der Buchung der USt.-Satz entsprechend der voreingestellten USt. am Konto bisher vorausgefüllt war, abgeschaltet.

In den Buchungsmasken

- Rechnung
- Benutzerdefiniert
- Kostenumbuchung
- SE-Rechnung
- Wiederkehrende Rechnung
- Sollstellung (manuell)

müssen Sie den Eintrag aus folgenden verfügbaren USt.-Sätzen selbst auswählen:

Lediglich

- wenn beim Buchen der Rechnung im Posteingang die Dokumentenerkennung den USt.-Satz erkennt

- oder wenn beim manuellen Buchen der Sollstellung durch das Fälligkeitsdatum und den Klick auf den Button *monatliche Zahlungen aus Vertrag übernehmen* die Zahlung mit dem dazugehörigen USt.-Satz konkret ermittelt wurde

Buchhaltung > Buchungen > Buchung hinzufügen

Monatliche Beträge übernehmen für Monat 07/2020.

Sollstellung:

Buchungsdatum → 16.06.2020
 Fälligkeitsdatum → 03.07.2020
 Buchungstext → Miete Juli/2020

Buchungspositionen

Debitor → 080005 Laden Lebensmittelladen
 monatliche Zahlungen aus Vertrag übernehmen

Haben-Konto → 060000 Miete

Betrag → 557,57 €
 USt. inkl. → 16,00 %
 Abgrenzungsdatum → 03.07.2020

wird der USt.-Satz in die Buchungsmaske übernommen.

Für die Umsatzsteuer-Abrechnung werden die Kosten nach USt.-Satz der Einzelbuchungen ausgewertet.

Kosten

Kontoname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.
16,00 %					
050000 Verwaltervergütung	173,15 €	149,27 €	23,88 €	Gew.-Anteil Stammdaten*	11,09 €
Summe	Σ 173,15 €	149,27 €	23,88 €		11,09 €
19,00 %					
040100 Hausmeisterkosten	252,24 €	211,96 €	40,28 €	Gew.-Anteil Stammdaten*	18,70 €
050000 Verwaltervergütung	177,63 €	149,27 €	28,36 €	Gew.-Anteil Stammdaten*	13,17 €
Summe	Σ 429,87 €	361,23 €	68,64 €		31,87 €
Summe Kosten	Σ 603,02 €	510,50 €	92,52 €		42,96 €

Änderungen bei Verwalterhonorar

Auch die Rechnungen für das Verwalterhonorar der Monate Juli bis Dezember 2020 muss der Verwalter anpassen. Ist in den Verwalterverträgen das Verwalterhonorar mit „X Euro zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer“ vereinbart, ergibt sich daraus die Anpassung der Rechnungen des Verwalters. Ggf. müssen Sie darüber hinausgehende Änderungen Ihrer Verwalterverträge veranlassen. Insbesondere für Verträge des WEG-Verwalters müsste individuell geprüft werden, inwieweit Änderungen vorzunehmen sind.

Immore24 hat für die Einstellungen zum Verwalterhonorar am Objekt die Bezeichnung des anzuwendenden Umsatzes geändert.

Aus „Umsatzsteuer 19%“ wurde „voller USt.-Satz“.

Aus „Umsatzsteuer 7%“ wurde „ermäßigter USt.-Satz“.

Objektdaten > Objektstammdaten > Verwalterhonorar > Konfiguration anzeigen		Buchhaltung > Verwalterhonorarrechnung > anzeigen		Buchhaltung > Verwalterhonorarrechnung > anzeigen	
Verwalterhonorareinstellungen		Verwalterhonorarrechnung 6 / 2020		Verwalterhonorarrechnung 7 / 2020	
Typ:	relativ	Rechnungsnummer	VH10006062020	Rechnungsnummer	VH10006072020
Empfänger:	Becker, Sebastian	Typ	relativ	Typ	relativ
Name:	Verwaltervertrag Objekt 10006	Objekt	MFH Sportforum 2	Objekt	MFH Sportforum 2
Anfangsdatum:	01.01.2016	Mindestbetrag	-	Mindestbetrag	-
Enddatum:	-	Höchstbetrag	-	Höchstbetrag	-
Kündigungsdatum:	-	USt.	voller USt.-Satz	USt.	voller USt.-Satz
Objekt:	MFH Sportforum 2	fällig am:	letzter Tag im Monat	fällig am:	letzter Tag im Monat
Typ:	relativ	Rechnung bestätigt	noch nicht bestätigt	Rechnung bestätigt	noch nicht bestätigt
Dienstleister:	GreenGroup Hausverwaltung	Buchung generiert	noch nicht generiert	Buchung generiert	noch nicht generiert
fällig am:	letzter Tag im Monat	Dokument generiert	noch nicht generiert	Dokument generiert	noch nicht generiert
mindestens:	-				
maximal:	-				
zzgl. USt.:	voller USt.-Satz				
		Position		Position	
		060000 Miete (alle Mieter, Wohneinheit, geplant)		060000 Miete (alle Mieter, Wohneinheit, geplant)	
		060000 Miete (Leerstand, Wohneinheit, geplant)		060000 Miete (Leerstand, Wohneinheit, geplant)	
		Summe Positionen		Summe Positionen	
		zzgl. 19,00% USt.		zzgl. 16,00% USt.	
		Summe		Summe	

Im Menüpunkt *autom. Verwalterhonorar* wird je gewähltem Steuersatz die Verwalterhonorarrechnung dann für die Monate Juli 2020 bis Dezember 2020 mit gesenktem „voller USt.-Satz“ bzw. gesenktem „ermäßigter USt.-Satz“ erstellt. **Sie müssen dort also keine Einstellung ändern.**

Natürlich können Sie die Buchungen der Verwalterhonorar-RE auch weiterhin manuell korrigieren.

Änderungen bei SE-Verwaltergebühr

Für die Sondereigentums-Verwaltergebühr haben Sie an den Stammdaten der WEG-Eigentümer im Reiter *Einstellungen SEV* die Bruttobeträge je Verwaltungseinheit erfasst.

Objektdaten » Einstellungen zur SEV » anzeigen

Einstellungen zur SEV

Kontakt im Objekt

Verwallervollmacht	-
ET-Wertkonto:	006010.ET-Wertkonto Werner, Mario
Haupt-Debitorenkonto:	100000.ET-Haupt Werner, Mario

Mietkonten

Bankkonto	Bank	Konto in der Buchhaltung
DE71330400010402035000	COBADEFFXXX (Commerzbank Wuppertal)	001214. Mietbank

privates Bankkonto

Bankkonto	Bank
DE94700009974656303499	DDBADEMM002 (Demobank Immoware24)

Werner, Mario 10003 WE03 (seit 01.10.2016)

Setzen von SEV-Eigenschaften

von	bis	Miete wird durch Verwalter vereinnahmt	SE-Verwaltergebühr (brutto)
01.10.2016	-	ja	20,00 €

Ändern Sie diese Beträge nicht, werden wie beim Verwalterhonorar für die Monate Juli 2020 bis Dezember 2020 die SE-Verwaltergebühr-Rechnungen mit gesenktem „*voller USt.-Satz*“ bzw. gesenktem „*ermäßigter USt.-Satz*“ erstellt und der Steuervorteil aus der Senkung des Steuersatzes verbleibt beim Verwalter.

Buchung		Datum			Soll		Haben		USt. Inkl.	
- Nr.	- Text	- Typ	- Buchung	- Wertst. / Fällig.	- Abgrenzung	- Betrag	- Konto	- Betrag	- Konto	
2020-12	SE-Verwaltergebühr 07/2020 Werner, Mario	SE-Rechnung	11.06.2020	15.07.2020	15.07.2020	20,00 €	055556 SE-Verwaltergebühr	20,00 €	070003 GreenGroup Hausverwaltung	16,00 %
2020-9	SE-Verwaltergebühr 06/2020 Werner, Mario	SE-Rechnung	11.06.2020	15.06.2020	15.06.2020	20,00 €	055556 SE-Verwaltergebühr	20,00 €	070003 GreenGroup Hausverwaltung	19,00 %

Beispiel	bisher	im Zeitraum 07-12/2020	
netto	16,81 €	netto	17,24 €
zzgl. 19,00% MwSt.	3,19 €	zzgl. 16,00% MwSt.	2,76 €
Gesamtbetrag brutto	20,00 €	Gesamtbetrag brutto	20,00 €

Wollen Sie den Vorteil aus der Steuersenkung an den Eigentümer weitergeben, müssen Sie die Bruttobeträge ändern.

netto	16,81 €
zzgl. 16,00% MwSt.	2,69 €
Gesamtbetrag brutto	19,50 €

Natürlich können Sie die Buchungen zur SE-Verwaltergebühr auch weiterhin manuell korrigieren.

Buchungsexport für DATEV

Nutzen Sie die Schnittstelle Buchungsexport, müssen Sie Ihr Konten-Mapping ergänzen.

Für Einnahmen müssen Automatikkonten ergänzt werden in den Spalten:

- Bruttoumsatz 16%
- Bruttoumsatz 5% (bei Mietern mit ermäßigter USt.-Option)

Für die Ausgabekonten müssen für Steuersatz 5% bzw. 16% Konten in je 3 Spalten ergänzt werden:

- Nettoumsatz
- anrechenbare USt.
- nicht anrechenbare USt.

Abrechnungen mit Umsatzsteuerausweis (BKA, HKA, HGA)

Grundlage der Abrechnungen ist die im BMF-Schreiben 2020/0610691 vom 30.06.2020 formulierte Forderung:

„Bei der Abrechnung von Nebenleistungen, für die ein anderer Abrechnungszeitraum als für die Hauptleistung vereinbart ist, richtet sich die Anwendung des zutreffenden Umsatzsteuersatzes nach dem Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Hauptleistung (z. B. monatlicher Zins für eine steuerpflichtige Vermietung mit monatlichem Abschlag für die Nebenleistungen und jährlicher Abrechnung der Nebenleistungen).“

Eine für den Abrechnungszeitraum 2019 gegenüber optierten Debitoren erstellte Abrechnung beinhaltet erbrachte Leistungen und Kosten des Vermieters/Verwalters aus 2019.

Deshalb erstellen Sie wie bisher Abrechnungen USt.-pflichtiger Mieter für Abrechnungszeiträume, die vor dem 01.07.2020 enden, mit einem pauschalen USt.-Satz von 19% für alle Nettokostenanteile des Mieters. Die Leistungen des Vermieters dafür wurden noch im Zeitraum mit nicht gesenktem Steuersatz erbracht.

Auch die HGA für Abrechnungszeiträume, die vor dem 01.07.2020 enden, erstellen Sie wie bisher.

Für zukünftig zu erstellenden Abrechnungen mit Umsatzsteuerausweis, in deren Abrechnungszeitraum **sowohl Monate mit gesenktem als auch mit nicht gesenktem**

Umsatzsteuersatz liegen, arbeiten wir gegenwärtig mit Hochdruck an Lösungen.

Aktuell stehen wir im Austausch mit externen Abrechnungsdienstleistern, um die Übernahme von Ergebnissen aus der externen Heiz- und Wasserkostenabrechnungen in die BKA / HKA und HGA auch weiter zu ermöglichen.

Achtung!

Achten Sie beim Erstellen aller Buchungen zukünftig neben dem korrekten USt.-Satz auch besonders auf das korrekte Abgrenzungsdatum. Evtl. müssen die zukünftigen Abrechnungen in Unterzeiträume für Erträge und Kosten mit gesenkter und nicht gesenkter USt. abgegrenzt werden. Dazu sind die in den Buchungen enthaltenen USt.-Sätze und das Abgrenzungsdatum innerhalb bzw. außerhalb des Zeitraumes Juli bis Dezember 2020 außerordentlich wichtig.

Benutzerdefinierte Reports

Prüfen Sie, ob ggf. für Sie erstellte benutzerdefinierte Reports von der gesenkten USt. betroffen sind. Das könnte ausgewiesene Ergebnisse für den Zeitraum 07-12/2020 beeinflussen.