

Anlage 9 zum Gewerberaummietvertrag - Umsatzsteuerliche Verpflichtungen

Die Vermieterin hat für das Objekt gemäß § 9 Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuer optiert. Die/der Mieter*in wird im Rahmen ihrer/seiner Nutzung des Mietobjekts mindestens zu 95% Umsätze tätigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Sofern die/der Mieter*in im Rahmen ihrer/seiner Nutzung des Mietobjekts entgegen der vorstehenden Regelung zu mehr als 5% (Bagatellgrenze im Sinne von A. 9.2 Abs. 3 UStAE) Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug ausschließen, hat sie/er die Vermieterin hierüber unverzüglich zu informieren. Sie/er ist verpflichtet, der Vermieterin den durch den Verlust des Vorsteuerabzuges entstehenden Schaden zu ersetzen, insbesondere den - auch aufgrund von § 15a UStG ggf. rückwirkenden - Verlust des Vorsteuerabzuges auszugleichen. Soweit hierdurch die Umsatzsteueroption der Vermieterin gemäß § 9 Abs. 2 UStG entfällt, ist die Vermieterin nicht mehr verpflichtet, bei den vertraglich der/dem Mieter*in zu berechnenden Zahlungen die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. Vielmehr wird in diesem Fall die bisherige monatliche „Gesamtmiete (brutto)“ als neue monatliche „Gesamtmiete“ geschuldet. Wird das Fehlen der Optionsvoraussetzung erst nachträglich bekannt, so kann die Vermieterin die Rechnungen nachträglich berichtigen.

Auf ein begründetes Ersuchen der Vermieterin ist die/der Mieter*in verpflichtet, der Vermieterin eine Erklärung darüber auszuhändigen, dass sie/er im Rahmen ihrer/seiner Nutzung des Mietobjekts mindestens zu 95% Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Hat die Vermieterin gegenüber dem Finanzamt weitere Nachweise zu erbringen, ist die/der Mieter*in zu diesen Nachweisen gegenüber der Vermieterin verpflichtet.

Ansprüche der Vermieterin gegen die/den Mieter*in nach dieser Vertragsziffer verjähren jeweils nach Ablauf von sechs Kalendermonaten nach materieller Bestandskraft eines Umsatzsteuerbescheides der Vermieterin, der für einen in die Mietzeit fallenden Veranlagungszeitraum ergeht. Sofern Ansprüche auf Umständen beruhen, die von der/vom Mieter*in unter Verletzung ihrer/seiner Informationspflicht der Vermieterin nicht mitgeteilt wurden, verjähren sie jeweils nach Ablauf von zwei Kalenderjahren nach materieller Bestandskraft eines Umsatzsteuerbescheides der Vermieterin, die für einen in die Mietzeit fallenden Veranlagungszeitraum ergeht.

Im Falle der Untervermietung ist die/der Mieter*in verpflichtet, ihrerseits/seinerseits für die Untervermietung gemäß § 9 Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuer zu optieren und die vorstehend in dieser Vertragsziffer geregelten Verpflichtungen im Untermietvertrag der/dem Untermieter*in dergestalt aufzuerlegen, dass auch die Vermieterin aus der Vereinbarung der Mieterin/des Mieters mit der/dem Untermieter*in unmittelbar Rechte gegen die/den Untermieter*in herleiten kann (Vertrag zu Gunsten Dritter). Die/der Mieter*in steht der Vermieterin gegenüber dafür ein, dass die/der Untermieter*in diese Verpflichtung einhält.

Es gilt folgende Ausnahme hiervon: Wenn aufgrund einer bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der/dem Mieter*in und der/dem Untermieter*in keine Option zur Umsatzsteuer möglich ist, wird hinsichtlich der Verpflichtung der Mieterin/des Mieters, dass die Mietsache ausschließlich für Umsätze verwendet wird, die den umsatzsteuerlichen Vorsteuerabzug nicht ausschließen, auf den gesamten Organkreis der Mieterin/des Mieters bzw. der Untermieterin/des Untermieters abgestellt (je nachdem, welcher von beiden umsatzsteuerlicher Organträger des auch den jeweils anderen umfassenden Organkreises ist).

Last
update:
2021/03/30 14:37 genossenschaft:umsatzsteuerliche_verpflichtungen http://wiki.fux-eg.org/doku.php?id=genossenschaft:umsatzsteuerliche_verpflichtungen

From:
<http://wiki.fux-eg.org/> - **wiki-fux**

Permanent link:
http://wiki.fux-eg.org/doku.php?id=genossenschaft:umsatzsteuerliche_verpflichtungen

Last update: **2021/03/30 14:37**

