



Mehrwertsteuererhöhung 2007 – Was ist zu tun?

Wichtige Informationen zur Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007

Private Vermietung

Die Wohnungsmieten bei privater Vermietung an sich sind bekanntlich mehrwertsteuerfrei.

Es wird allerdings bei den Betriebskosten zu Steigerungen kommen, da auf sämtliche Kosten Mehrwertsteuer aufgeschlagen wird (19% statt 16%).

Dies wird spätestens in der Betriebskostenabrechnung 2007 sichtbar werden. Ggf. erscheinen bestimmte Beträge aber auf der Abrechnung für 2006, wenn es Abrechnungszeiträume z. B. von Heizkosten gibt, die vom Jahr 2006 bis ins Jahr 2007 hineinreichen. Dann würde auf diese bereits 19 % Mehrwertsteuer anfallen.

Anmerkung: Allein bei Mietverhältnissen, in denen Betriebskosten bereits in der Miete enthalten sind (Bruttomiete) trägt allein der Vermieter die höheren Betriebskosten. Solche Mietverhältnisse dürften aber der absolute Ausnahmefall sein.

Gewerbliche Vermietung

Gewerbemietverträge müssen an die neue Rechtslage angepasst werden. Verträge, die den Passus „zuzügl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer“ o.ä. enthalten, können bei der Abrechnung automatisch auf 19 % MwSt. abgerechnet werden. Bitte aber beachten, dass der Buchungstext (Verwendungszweck), in dem auch die Mehrwertsteuer ausgeworfen wird, geändert wird.

Enthält der Vertrag die Berechnung auf Grundlage einkalkulierter 16%, muss gearbeitet werden: Es muss eine Vertragsanpassung erfolgen, z.B. durch Anlage zum Mietvertrag. Dabei müssen die allgemeinen Anforderungen beachtet werden, wie Vertragsnummer und Steuernummer des Vermieters.

Handwerksleistungen

Handwerksarbeiten, die noch in 2006 erfolgen, unterliegen nicht der Mehrwertsteuererhöhung. Wenn eine Fertigstellung in 2006 nicht mehr möglich ist: Gegebenenfalls sollte man Teilleistungen für 2006 vereinbaren, die sodann direkt zum alten Steuersatz abgerechnet werden.

Anschaffungen

Materialien für Modernierungs-/Umbauvorhaben etc. sollten noch in 2006 angeschafft werden, um die günstigere Steuer zu erhalten. Wird Ware jetzt bestellt, aber in 2007 ge-

liefert, gilt das Datum der Lieferung für den Mehrwertsteuersatz. Viele Händler vereinbaren jetzt aber quasi einen Festpreis und tragen bei späterer Lieferung dann selbst den Mehrwertsteuerverlust.

Eigenheimbau

Für Eigentümer gibt es wichtige Änderungen: Wird mit dem Bau eines Eigenheimes noch im Jahr 2006 begonnen, dann ist es entscheidend, was im Bauträgerunternehmervertrag hinsichtlich der Mehrwertsteuer vereinbart wurde.

Wenn ein Endpreis einschließlich Mehrwertsteuer festgeschrieben ist, kann ein Bauträgerunternehmer Mehrbelastungen durch höhere Steuern nicht an den Bauherrn weitergeben. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn der Vertrag eine Preisanpassungsklausel enthält. Ansonsten gilt die gültige Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Fertigstellung.

Arbeiten, die im Jahr 2006 fertig werden, müssen mit 16 % Mehrwertsteuer abgerechnet werden. Werden abgrenzbare Teilleistungen einzeln abgenommen, kann man mit dem günstigen Steuersatz abrechnen. Hierzu ist es aber zumeist erforderlich, dass solche Teilleistungen mit dem Bauträger bereits im Vorhinein vereinbart worden sind. Bitte beachten Sie aber, dass dann ein rechtlicher Nachteil besteht. Die Gewährleistungsfrist von fünf Jahren beginnt dann früher, nämlich bei der jeweiligen Abnahme der Teilleistung. Dies kann sehr kompliziert werden, wenn diverse Verjährungsbeginnzeiten beachtet werden müssen. Um dem Abhilfe zu schaffen, könnte jedoch auch vertraglich vereinbart werden, die Gewährleistung für alle Arbeiten erst mit der Endabnahme beginnen zu lassen.

Kauf von Immobilien

Es gilt ab 01.01.2007 der erhöhte Mehrwertsteuerbetrag. Ausschlaggebender Zeitpunkt für die geltende Mehrwertsteuer ist die Verschaffung der Verfügungsmacht, also der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

Die Maklerkosten erhöhen sich ebenfalls, weil sich auch dort die Mehrwertsteuer erhöht. Beim Makler ist es sodann so, dass, wenn er eine Vermakelung erst in 2007 schafft, die Mehrwertsteuer mit 19 % anzusetzen ist. Das gilt auch, wenn der Auftrag aus 2006 stammt.

Die Notarkosten unterliegen auch der Mehrwertsteuererhöhung. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Beginns der Leistungserbringung.

Hausverwaltung

Die Kosten von Hausverwaltungen erfahren auch eine Mehrwertsteuererhöhung. Bis Ende 2006 werden Leistungen, die erbracht werden, noch mit 16 % abgerechnet. Es muss kontrolliert werden, ob die vertraglichen Vereinbarungen unkompliziert die Umänderung auf 19% Mehrwertsteuer zulassen.