

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	3
<b>Kap 1     Kurze Einführung in die           Umsatzsteuer.....</b>	<b>7</b>
<b>Kap 2     Der Vermieter als Unternehmer im           Umsatzsteuerrecht</b>	
2.1   Wer ist Unternehmer? .....	8
2.2   Liebhaberei .....	8
2.3   Echte und unechte Steuerbefreiung .....	9
2.4   Kleinunternehmer .....	9
2.5   Ausländer .....	11
<b>Kap 3     Die laufende Vermietung</b>	
3.1   Mietverträge .....	12
3.2   Steuersätze und Steuerbefreiungen .....	12
3.3   Option zur Steuerpflicht .....	18
3.4   Soll/Istbesteuerung .....	21
3.5   Bemessungsgrundlage .....	24
3.6   Vorsteuerabzug .....	25
3.7   Vorsteuerberichtigung .....	27
<b>Kap 4     Kauf und Verkauf eines           Mietobjektes .....</b>	<b>31</b>
<b>Kap 5     Schenkung und Erbschaft eines           Mietobjektes .....</b>	<b>35</b>
<b>Kap 6     Die ordnungsgemäße Rechnung</b>	
6.1   Die „Rechnung“ im Bereich Vermietung und Verpachtung .....	37
6.2   Rechnungsmerkmale .....	37
6.3   Kleinbetragsrechnungen .....	38
6.4   Dauerrechnungen .....	39
6.5   Anzahlungs- und Endrechnungen .....	40

## **Kap 7 Erklärung und Entrichtung**

7.1	Umsatzsteuervoranmeldung .....	42
7.2	Entrichtung der Umsatzsteuer .....	42
7.3	Überrechnung der Umsatzsteuer .....	43
7.4	Jahreserklärung .....	44

## **Kap 8 Sonstige Pflichten**

8.1	Aufbewahrung .....	45
8.2	Meldepflicht .....	45

## **Kap 9 Das Finanzamt prüft .....**

## **Kap 10 Eigentümergemeinschaft .....**

## **Kap 11 Sonstige Fragen**

11.1	Bauleistungen und Reinigungsleistungen .	51
11.2	Bauherrenmodelle – Vorsorgewohnungen	51
11.3	Mietenpool .....	52

## **Kap 12 Anhang**

12.1	Formular Umsatzsteuerverrechnung bei Verkauf einer Immobilie .....	54
12.2	Formular Umsatzsteuerverrechnung bei Schenkung einer Immobilie .....	55
12.3	Muster Dauerrechnung .....	56
12.4	Rechnungsmuster <sup>1)</sup> .....	57
12.5	Antrag Sollversteuerung <sup>1)2)</sup> .....	58
12.6	Bauleistungen – Übergang der Steuerschuld	59
12.7	Formulare Finanzamt .....	60
12.8	Mögliche „§ 6 Abs 2 UStG-Klausel“ in einem nach dem 1.9.2012 abzuschließenden Mietvertrag mit einem vorsteuerabzugsberechtigten Mieter .....	61