



**Günter Hässel**  
Verfahrensdokumentation

# **Musterverfahrensdokumentation**

**Erläuterungen**

**NE210101**

**Eingangsrechnungen - Dauerrechtsverhältnisse**

**Edition 01.2021**

**Herausgeber:** TAXOS Software GmbH, Holzhäuseln 37, 84172 Buch am Erlbach

[Datenschutz](#) | [Impressum](#) | [AGB](#)  
[www.haessel-verfahrensdokumentation.services](http://www.haessel-verfahrensdokumentation.services)

---

## Inhalt

<b>Inhalt</b>	<b>2</b>
<b>Copyright</b>	<b>3</b>
Das Angebot im Überblick	3
Hoher Nutzen durch die Erstellung einer Verfahrensdokumentation	3
Hinweise	3
Haftungsausschluss	3
<b>NE 210101 Eingangsrechnungen Dauerrechtsverhältnisse</b>	<b>4</b>
Verfahrensdokumentation	5
Wichtig aus der Sicht des Leistungsempfängers (zum Beispiel des Mieters)	5
Gesetzliche Bestimmungen:	5
Umsatzsteuerliche Bestimmungen	5
Mietvertrag gilt als Rechnung	6
Periodengerechte – meist monatliche Zahlung durch Lastschrift oder Dauerauftrag	6
Aufgaben des Unternehmers	6
Mögliche Aufgaben Steuerberater(in)	6
Hinweise zum Mietvertrag	7
Unterschied Mietvertrag für Wohnzwecke : Mietvertrag für unternehmerische Zwecke	7
Inhalt des Mietvertrags aus umsatzsteuerlicher Sicht	7
Vermieter	7
Mieter	7
Steuernummer	7
Datum	7
Fortlaufende Nummer	8
Menge und Art:	8
Zeitpunkt der Vereinnahmung:	8
Entgelt:	8
Umsatzsteuer:	8
Hinweis	8
Bruttomiete	8
Bankverbindungen	8
Gültigkeitsdauer	9
Ort, Datum des Vertragsabschlusses und Unterschriften	9
Formularmietervertragsmuster	9

---

## Copyright

© 2017 – 2021 by Günter Hässel. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

### Das Angebot im Überblick

- Das **Kompodium** umfasst alle Formulierungshilfen des Anbieters zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation einschließlich Erläuterungen sowie Checklisten und Textvorlagen für Eigenbelege.
- **Branchenpakete** beinhalten Auswahlen von Formulierungshilfen zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation einschließlich Erläuterungen nach branchenspezifischen Gesichtspunkten.
- Jede einzelne Textvorlage einschließlich Erläuterungen kann als Erweiterung zu einer bestehenden oder zur individuellen Zusammenstellung einer Verfahrensdokumentation verwendet werden.
- Nutzer ist, wer im Shop des Herausgebers die dort angebotenen Dateien erwirbt oder erworben hat. Der Nutzer darf die ihm überlassenen Formulierungshilfen – Textvorlagen, Erläuterungen, Checklisten und Textvorlagen für Eigenbelege – zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation für sein Unternehmen oder seine Kanzlei verwenden, abändern, ergänzen und von einer erstellten Verfahrensdokumentation Versionierungen erstellen. Die Erstellung von Kopien für Dritte ist nicht zulässig.

### Hoher Nutzen durch die Erstellung einer Verfahrensdokumentation

- Erhebliche Einsparungen an Zeit und Geld durch Verschlankung und Vereinheitlichung der Prozesse.
- Dadurch wird der Aufwand für die Erstellung der Verfahrensdokumentation mehr als ausgeglichen.
- Betriebsprüfungssichereres Rechnungswesen zur Vermeidung von Steuernachzahlungen.
- Der Aufwand für Gegendarstellungen zu Betriebsprüfungen vermindert sich oder fällt ganz weg.
- Start in eine zukunftsorientierte Unternehmensführung bei der fortschreitenden Digitalisierung.

### Hinweise

- In einer Verfahrensdokumentation **müssen immer die tatsächlichen Abläufe im Unternehmen** zu dem jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung der Verfahrensdokumentation geschildert werden.
- Bei Änderungen der Prozesse müssen jeweils neue Versionen erstellt werden.
- In den angebotenen Textvorlagen, Erläuterungen, Checklisten, Eigenbelegen und Branchenpaketen werden wertvolle Anregungen und Formulierungshilfen angeboten.
- Die Finanzverwaltung und/oder Gerichte können davon abweichende Auffassungen vertreten oder später entwickeln.
- Vorbehalt der Finanzverwaltung: „Die GoBD können sich durch gutachterliche Stellungnahmen, Handelsbrauch, ständige Übung, Gewohnheitsrecht, organisatorische und technische Änderungen weiterentwickeln und sind einem Wandel unterworfen“ ([GoBD Rz. 18](#)).
- Dieser Vorbehalt gilt auch für diese auf den GoBD basierenden Formulierungshilfen und Textvorlagen zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation nach GoBD.
- Die Nutzung dieser Angebote zur Erstellung von Verfahrensdokumentationen kann eine zu den Sachverhalten des jeweiligen Nutzers passende und dem jeweiligen Rechtsstand entsprechende **Beratung durch einen Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt nicht ersetzen**.
- Die Einholung einer entsprechenden Beratung wird dringend empfohlen.

### Haftungsausschluss

**Die Autoren, der Herausgeber und alle mitarbeitenden Menschen sind stets bemüht, die Angebote und Produkte nach den jeweils neuesten Erkenntnissen vollständig und fehlerfrei zu erstellen.**

Dennoch übernehmen die Autoren und der Herausgeber keine Garantie für die Vollständigkeit und Richtigkeit der angebotenen Formulierungshilfen und deren Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder für vom Anwender mit der Anwendung beabsichtigte wirtschaftliche Ergebnisse.

Auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) wird verwiesen.

**Herausgeber:** TAXOS Software GmbH, Holzhäuseln 37, 84172 Buch am Erlbach

---

## NE 210101 Eingangsrechnungen Dauerrechtsverhältnisse

Autor: Günter Hässel

Weiterführende Textvorlagen:

[Kostenfreie Einführung](#)

[Aufbewahrung elektronisch](#)

[Aufbewahrungsfristen](#)

[Ausgangsrechnungen elektronisch](#)

[Bedienungsanleitung](#)

[Checkliste Kassen Nachschau](#)

[Eingangsrechnungen elektronische Rechnung buchen](#)

[Eingangsrechnungen Dauerrechtsverhältnisse](#)

[Eingangsrechnungen über Internet-portal](#)

[Eingangsrechnungen Papierrechnung buchen](#)

[Eingangsrechnungen Postzustellung](#)

[Eingangsrechnungen Vorsteuerübersicht](#)

[Eingangsrechnungen ZUGFeRD](#)

[Eingangsrechnungen X-Rechnung](#)

[Notfallplan Unternehmen](#)

[Mitgeltende Unterlagen](#)

[Posteingangsbuch elektronisch](#)

[Rechnungseingangsbuch elektronisch](#)

[Reisekostenabrechnungen](#)

[Schnittstelle Steuerberater Auftragsvereinbarung](#)

[Schnittstelle Steuerberater Belegbearbeitung](#)

[Steuer IKS Überblick](#)

[Unternehmensdaten](#)

[Unternehmerkasse](#)

[Verfahrensdokumentation Datenschutz](#)

[Verfahrensdokumentation erstellen und versionieren](#)

[Zuständigkeiten Unternehmensleitung und Mitarbeiter](#)

---

## Verfahrensdokumentation

Bei Dauerrechtsverhältnissen beziehungsweise Dauerschuldverhältnissen – zum Beispiel Miet-, Pacht- oder Leasingvertrag – muss nicht jeden Monat (oder bei Fälligkeit einer Teilzahlung) eine Rechnung gestellt werden.

Die Handhabung derartiger Verträge muss in der Verfahrensdokumentation beschrieben werden (siehe Textvorlage [Eingangrechnungen Dauerrechtsverhältnisse](#))

## Wichtig aus der Sicht des Leistungsempfängers (zum Beispiel des Mieters)

Der Mietvertrag sollte schriftlich geschlossen werden

Hat bei der Vermietung von einem Grundstück oder Gebäude der Vermieter den Verzicht auf Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG für Einkünfte aus Vermietung wurde gegenüber dem Finanzamt erklärt (Option)?

Wenn zutreffend: Wurde der Verzicht nach § 19 Abs. 2 UStG auf Besteuerung als Kleinunternehmer gegenüber dem Finanzamt erklärt (Doppeloption)?

Bei Vermietung von Gebäudeteilen: Der Mieter nutzt die Räume nicht zur Erbringung von Leistungen, die den Vorsteuerabzug ausschließen.

Zur Vermeidung von steuerlichen Nachteilen – diese können erheblich sein – sollte der Rat des/der Steuerberater(in) eingeholt werden.

## Gesetzliche Bestimmungen:

Beim Abschluss von Verträgen sind die zivil- und handelsrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Danach geschlossene rechtsgültige Verträge werden auch steuerrechtlich anerkannt. Beispiele von Verträgen über Dauerschuldverhältnisse:

Mietverträge

Leasingverträge

Wartungsverträge

Pauschalverträge

Nutzungsverträge aller Art

Diese Verträge regeln meistens langfristige Leistungen, die in kurzfristigen Perioden bezahlt werden.

## Umsatzsteuerliche Bestimmungen

Die Vermietung von Grundstücken (und Gebäuden) ist umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 UStG). Allerdings kann auf diese Steuerbefreiung im Fall der Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen verzichtet werden (siehe weiter unten Hinweise zum Mietvertrag).

### **Mietvertrag gilt als Rechnung**

„Eine Rechnung ist jedes Dokument, mit dem über eine Lieferung oder sonstige Leistung abgerechnet wird, gleichgültig, wie dieses Dokument im Geschäftsverkehr bezeichnet wird“ (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz –UStG-).

„Als Rechnung ist auch ein Vertrag anzusehen, der die in § 14 Abs. 4 UStG geforderten Angaben enthält“ (14.1. Abs. 2 Umsatzsteueranwendungserlass –UStAE-).

Die in 14 Abs. 4 UStG beschriebenen Angaben müssen beachtet werden (siehe Textvorlage [Umsatzsteuer Ausgangsrechnungen](#)).

### **Periodengerechte – meist monatliche Zahlung durch Lastschrift oder Dauerauftrag**

Die laufenden Zahlungen werden in der Praxis häufig auf das Kostenkonto gebucht.

Für einer Buchung über ein Kreditorenkonto des Vermieters besteht bei den meisten Buchführungssystemen Möglichkeit, diese über „automatische“ oder „wiederkehrende Buchungen“ halbautomatisch einzubuchen. Insbesondere wenn mehrere Mietzahlungen g vorliegen, kann hierdurch der Überblick besser gestaltet werden.

### **Aufgaben des Unternehmers**

Der Abschluss von allen Verträgen über Dauerschuldverhältnissen sollte in Schriftform erfolgen. Das ist immer unerlässlich bei Verträgen mit nahen Angehörigen oder verbundenen Unternehmen.

Es muss darauf geachtet werden, dass sich aus dem Mietvertrag alle Angaben ergeben, die in § 14 Abs. 4 UStG gefordert werden (siehe Textvorlage [Umsatzsteuer Ausgangsrechnungen](#)).

Empfohlen wird, die steuerliche Beratung durch den/die Steuerberater(in) vor Abschluss des Vertrags einzuholen, um steuerliche Nachteile zu vermeiden.

Sofern Steuerberater(in) mit der Erstellung der Buchführung beauftragt ist, sollte zeitnah nach Abschluss eine Kopie des Vertrags übergeben werden. Die richtige Beratung bei Erstellung der laufenden Buchführung, der Umsatzsteuervoranmeldungen, des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen ist von der Kenntnis derartiger Verträge abhängig.

Steuerberater(in) muss unverzüglich informiert werden, wenn ein Vertrag über ein Dauerschuldverhältnis geändert oder beendet werden soll. In jedem Fall muss Steuerberater(in) jede Vertragsänderung sofort zur Kenntnis gebracht werden.

### **Mögliche Aufgaben Steuerberater(in)**

Steuerliche Beratung einholen vor Abschluss des Vertrags.

Hinweise auf steuerliche Fehler, wenn der Vertrag ohne Beratung durch den Steuerberater abgeschlossen wurde.

Wenn der Steuerberater die laufende Buchführung erstellt: Überwachung der laufenden Geldeingänge oder Geldabflüsse.

Hinweise auf steuerrechtliche Änderungen.

Hinweise zur Rechtberatung. Die rechtliche Beratung bei Dauerrechtsverhältnissen kann für Steuerberater, die nicht Rechtsanwalt oder Rechtsbeistand sind, unzulässig sein. Das ist leider gesetzlich so geregelt. Sicher kennt Ihr Steuerberater einen Rechtsanwalt, der Sie in den rechtlichen Fragen berät. Fragen Sie ihn.

## Hinweise zum Mietvertrag

### Unterschied Mietvertrag für Wohnzwecke : Mietvertrag für unternehmerische Zwecke

Beim Abschluss eines Mietvertrags ist für die umsatzsteuerliche Anerkennung und damit für die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs durch den Mieter folgendes zu beachten:

Die Vermietung von Grundstücken und Gebäuden ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 UStG). Bei der Vermietung an Unternehmer für dessen Unternehmen kann der Vermieter auf die Steuerbefreiung verzichten (Option nach § 9 Abs. 1 UStG).

Da dem Vermieter nach ausgeübter Option Nachteile entstehen können, wenn der Mieter die Mieträume ganz oder teilweise zur Erzielung von umsatzsteuerbefreiten Umsätzen verwendet, muss der Mieter eine diesbezügliche Versicherung abgeben.

Bestimmte Berufe, wie Ärzte, Zahnärzte, Versicherungsmakler, Banken und andere sind von der Umsatzsteuer befreit. In solchen Fällen kann es für den Vermieter zu Nachteilen führen, wenn eine Miete zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart wird.

Und dem Mieter können deutliche Probleme mit der Finanzverwaltung entstehen, wenn er zu Unrecht den Vorsteuerabzug geltend macht.

Hier sollte man den/die Steuerberater(in) fragen.

## Inhalt des Mietvertrags aus umsatzsteuerlicher Sicht

Der Mietvertrag sollte mindestens die Daten beinhalten:

### Vermieter

Name, Anschrift (Leistender § 14 Abs. 4 Nr. 1 UStG)

Hat der Vermieter zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 Abs. 1 UStG optiert?

### Mieter

Name, Anschrift (Leistungsempfänger § 14 Abs. 4 Nr. 1 UStG)

Der Mieter versichert, dass er den Mietgegenstand ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen verwenden wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

### Steuernummer

Angabe der Steuernummer oder Umsatzsteuer ID Nummer des Vermieters (§ 14 Abs. 4 Nr. 2 UStG) und des Mieters

### Datum

Beginn des Mietvertrags, Laufzeit, Datum des Vertragsabschlusses (§ 14 Abs. 4 Nr. 3 UStG)

---

### Fortlaufende Nummer

Wenn der Vermieter mehrere Objekte vermietet, kann eine laufende Nummer verwendet werden. Änderungen oder Ergänzungen bestehender Verträge werden nummeriert (§ 14 Abs. 4 Nr. 4 UStG).

Zum Beispiel Nachtrag Nr. > zum Mietvertrag vom.

### Menge und Art:

Genaue Beschreibung der Mieträume (§ 14 Abs. 4 Nr. 5 UStG)

### Zeitpunkt der Vereinnahmung:

Datum der laufenden Mietzahlungen (die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines Monats fällig (§ 14 Abs. 4 Nr. 6 UStG))

### Entgelt:

Einzelangaben der Netto-Miete, Nebenkosten etc. oder Gesamtsumme aller Entgelte

(letzteres eventuell problembehaftet bei Nebenkostenabrechnung) (§ 14 Abs. 4 Nr. 7 UStG)

### Umsatzsteuer:

Angabe des Steuersatzes und des Steuerbetrags (§ 14 Abs. 4 Nr. 8 UStG)

### Hinweis

(Angaben zu § 14 Abs. 4 Nr. 9 und 10 sind im Normalfall nicht erforderlich).

### Bruttomiete

Die Angabe der Bruttomiete wird empfohlen.

Für den verstehenden beschriebenen Mietvertrag sind jeweils spätestens am dritten Werktag eines Monats folgende monatlichen Mietzahlungen fällig:

Nettomiete € >

Nebenkostenvorauszahlung € >

Heizkostenvorauszahlung € >

**Nettosumme € >**

Umsatzsteuer, derzeit 19% € >

**Brutto Gesamtbetrag € ≥**

Zahlungsempfänger (nur wenn abweichend vom Vermieter):

Name > Vorname > Anschrift >

### Bankverbindungen

Vermieter, wenn Überweisung der Miete vereinbart ist

BIC >

IBAN >

Mieter, wenn Lastschriftverfahren vereinbart ist

---

BIC >

IBAN >

SEPA-Lastschrift: ja/nein Mandat: Mietzahlung >-Straße Nr. > Büro Nr. >

Vermieter, wenn Zahlung durch Dauerauftrag vereinbart ist

BIC >

IBAN >

### **Gültigkeitsdauer**

Die Dauermietrechnung gilt solange fort, bis sich ein Bestandteil ändert. Änderungen bedürfen der Schriftform.

### **Ort, Datum des Vertragsabschlusses und Unterschriften**

### **Formularmietervertragsmuster**

Haus- und Grundbesitzervereine und Mietervereine bieten ihren Mitgliedern Formularmusterverträge an. Diese Mustervorlagen entsprechen in der Regel den aktuellen Bestimmungen.