

§ DIE E-RECHNUNG FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mit dem Wachstumschancengesetz sind die Regelungen zur Ausstellung von Rechnungen nach § 14 UStG für nach dem 31. Dezember 2024 ausgeführte Umsätze neu gefasst worden. Seit dem 1. Januar 2025 ist bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmern (B2B) regelmäßig eine elektronische Rechnung (E-Rechnung) zu verwenden. Diese Maßnahme ist Teil der EU-weiten Initiative „Mehrwertsteuer im digitalen Zeitalter“ (VAT in the Digital Age, ViDA), die ein elektronisches Meldesystem für die Umsatzsteuer einführen soll.

Wesentlicher Inhalt

Eine E-Rechnung ist eine Rechnung in einem strukturierten elektronischen Format, das eine automatisierte Verarbeitung ermöglicht (z. B. **XRechnung** oder **ZUGFeRD**). PDF-Dateien oder Papierrechnungen erfüllen die Anforderungen an eine E-Rechnung nicht. Diese werden nunmehr als „sonstige Rechnung“ bezeichnet.

Eine **XRechnung** ist ein strukturierter XML-Datensatz, der maschinell ausgelesen werden kann. Bei diesem Format gibt es aber keinerlei Möglichkeiten für ein Firmendesign. Corporate Design, grafische Elemente oder eine individuelle Schriftart können nicht verwendet werden. Auch sind diese Rechnungen für natürliche Personen schlecht lesbar.

Daher wurde das Format **ZUGFeRD** entwickelt.

Dieses Format ist eine PDF-Datei, in welche „unsichtbar“ eine XML-Datei integriert ist. Somit ist die Rechnung sowohl für Mensch als auch Maschine lesbar und kann an das Firmendesign angepasst werden. Das PDF kann von jedem üblichen PDF-Reader geöffnet werden und sieht genauso aus wie eine Papierrechnung. Statt mithilfe von Bilderkennungssoftware (OCR) die Daten auszulesen und dann manuell in ein Buchhaltungssystem zu übertragen, liegen maschinenlesbare Daten in Form von XML-Daten bereits in der ZUGFeRD-Rechnung vor. Dadurch kann der Empfänger der Rechnung frei entscheiden, ob er sie manuell oder digital bearbeitet. Es ist folglich hierfür keine gesonderte Software notwendig.

Die Wohnungsgenossenschaften müssen also die technischen Voraussetzungen mit dem ERP-Systemanbieter abklären und prüfen, ob der E-Rechnungsempfang bereits ab Januar 2025 möglich ist. Alternativ können die als E-Rechnung erhaltenen XML-Dateien separat mittels einer Software umgewandelt und damit lesbar gemacht werden.

1. Zeitplan und Übergangsfristen

Eingangsrechnungen: Ab 2025 müssen Unternehmen E-Rechnungen empfangen können. Dazu reicht mindestens das Vorhandensein eines E-Mail-Postfachs aus.

Aus der Definition, dass eine E-Rechnung eine elektronische Verarbeitung ermöglichen muss, ergeben sich keine weitergehenden Verpflichtungen. Der Rechnungsempfänger ist nicht verpflichtet, tatsächlich eine weitergehende elektronische Verarbeitung durchzuführen, als dies ohnehin schon durch die Regelungen zur Aufbewahrung erforderlich ist.

Ausgangsrechnungen: Für den Versand gelten Übergangsfristen bis 2028, danach ist ausschließlich die E-Rechnung zulässig.

2025–2026: Rechnungen können mit Zustimmung des Empfängers weiterhin als PDF oder Papier ausgestellt werden.

2027: Kleine Unternehmen (Umsatz < 800.000 €) dürfen weiterhin Papierrechnungen verwenden.

ab 2028: Die E-Rechnung ist für alle B2B-Transaktionen verpflichtend.

2. Besonderheiten für Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaften, die steuerpflichtig an Unternehmen vermieten, müssen bei neuen Mietverträgen E-Rechnungen ausstellen. Für bestehende Verträge gelten Erleichterungen. Bisher wurde i. d. R. der Mietvertrag (einmalig) als Rechnung verwendet.

Für vor dem 1. Januar 2027 als sonstige Rechnung (Mietvertrag) erteilte Dauerrechnungen besteht keine Pflicht, zusätzlich eine initiale E-Rechnung auszustellen, solange sich die Rechnungsangaben (Betrag, USt, ...) nicht ändern.

3. Ausnahmen

Für den Rechnungverkehr mit Verbrauchern gilt die E-Rechnungspflicht nicht.

Gleichsam gelten die Regelungen nicht für steuerfreie Umsätze (solche nach § 4 Nummer 8 bis 29 UStG).

Auch wenn eine umsatzsteuerliche Verpflichtung besteht, eine Rechnung auszustellen, braucht diese nicht als E-Rechnung ausgestellt zu werden bei

- Kleinbeträgen (bis 250 Euro Bruttobetrag, § 33 UStDV),
- Fahrausweisen, die als Rechnung gelten (§ 34 UStDV),
- Leistungen, die von Kleinunternehmern erbracht werden (§ 34a UStDV),
- Leistungen an juristische Personen, die nicht Unternehmer sind (z. B. viele Vereine – siehe auch Frage 5 – oder staatliche Einrichtungen), und
- bestimmten Leistungen an Endverbraucher im Zusammenhang mit einem Grundstück.

In diesen Fällen kann auch eine sonstige Rechnung ausgestellt werden.

4. Aufbewahrung und Einreichung beim Finanzamt

Umsatzsteuerlich gilt nach § 14 b Absatz 1 UStG, dass ein Unternehmer ein Doppel jeder ein- und ausgehenden Rechnung acht Jahre aufzubewahren hat. Bei einer E-Rechnung ist zumindest deren strukturierter Teil so aufzubewahren, dass er unveränderbar in seiner ursprünglichen Form vorliegt.

Zudem kann auf Anforderung (z. B. für das Veranlagungsverfahren) die E-Rechnung über ELSTER an die Finanzverwaltung eingereicht werden.

5. Fazit

Die steuerfreie Wohnraumvermietung ist von der E-Rechnungspflicht nicht betroffen.

Während der Übergangsfristen ist allein der Empfang von E-Rechnungen (z. B. von Energieversorgern, Dienstleistungsunternehmen etc.) verpflichtend.

Erst nach Ablauf der jeweiligen Übergangsfristen (für Unternehmen Umsatz größer 800 TEUR, ab 01.01.2027, sonst ab 01.01.2028) müssen die Wohnungsgenossenschaften auch selbst in der Lage sein, E-Rechnungen im steuerpflichtigen Umsatzbereich auszustellen und zu versenden.