

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

12. November 2024

Die E-Rechnung kommt – Vorteile und Herausforderungen für Immobilienverwalter

IVV immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kurz-Vita der Dozentin Ute Missal

- Fachwirtin in der Immobilienwirtschaft (IHK)
- Mitglied des Prüfungsausschusses Zertifizierter Verwalter (IHK)
- Ausbildereignungsprüfung (IHK)
- Mehr als 25 Jahre Eigentümerin/Geschäftsführerin einer mittelständischen Hausverwaltung (WEG/Mietverwaltung) mit mehreren Mitarbeitern
- Selbständige Dozentin in den Bereichen u.a. WEG, Mietverwaltung Wohnungen und Gewerbe, Betriebskosten, allgemeine Verkehrssicherungspflichten.
- Beratung/Buchen/Erstellung von WEG,- und Betriebskostenabrechnungen.
- Aufbau und Unterstützung in der Durchführung von Objektverwaltungen
- Unternehmensberatung - Start-up-Unternehmen
- Autorin Buch: „Crashkurs Mietverwaltung“ 5. Auflage Haufe-Verlag

Die E-Rechnung kommt – Vorteile und Herausforderungen für Immobilienverwalter



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Entwicklung

- 2011 Gleichstellung der Rechnungen (elektronische Rechnungen den Papierrechnungen grundsätzlich gleichgestellt)
- Ende 2019 Einführung in die öffentliche Verwaltung
Verpflichtung, E-Rechnungen entgegenzunehmen und weiterzuverarbeiten
- 27.11.2020 Alle Rechnungssteller haben die Pflicht E-Rechnungen an öffentliche Auftraggeber des Bundes zu übermitteln
- 03/2024 Umsatzsteuerliche Regelungen mit dem Wachstumschancengesetz beschlossen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Ab 01/2025 Alle Unternehmen in Deutschland müssen ab Januar 2025 elektronische Rechnungen empfangen und archivieren können

Übergangsregelungen

- Ab 01/2028 Pflicht zur zusätzlichen Versendung von E-Rechnungen (**Gilt auch für Immobilienverwalter**)
- Bis Ende 2026 dürfen für in 2025 + 2026 ausgeführte B2B-Umsätze weiterhin Papierrechnungen sowie E-Rechnungen übermittelt werden, die nicht dem aktuellen Format entsprechen. Die Zustimmung des Empfängers ist erforderlich.

- Falls der Vorjahresumsatz (2026) die Grenze von maximal 800.000,--€ überschreitet, können auch noch Rechnungen ausgestellt werden, die mittels elektronischem Datenaustausch (EDI-Verfahren) übermittelt werden.
- Dies gilt auch für Umsätze aus 2026/2027



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die E-Rechnung

- Wird elektronisch versendet
- Papierlose Rechnung, auch Bilddateien und Rechnungsdatensätze
- z. B. per Email oder als Download aus dem Portal (Telefonrechnungen)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die X-Rechnung gem. Deutscher Verordnung

- Spezielle Form der E-Rechnung
- Ist der Übermittlungsstandart für elektronische Rechnungsdaten
- Vorgabe welche Daten ein entsprechender Datensatz sowie entsprechende Struktur dieser hat
- Reines Datenformat XML ohne visuelle PDF Komponente



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

ZUGFeRD

- Zentraler User Guide des Forums elektronischer Rechnungen Deutschlands
- Erstellt vom „Forum elektronischer Rechnungen Deutschland“
- Legt Regeln für den Datenaustausch (ZUGFeRD) fest
- Z. B. Datensatz sowie zusätzlich PDF-Datei als Sichtdatei (Hybrides Rechnungsformat)

Achtung! Rechnungen, die als PDF verschickt werden, gelten nicht als elektronische Rechnung, weil sie keine strukturierte Daten enthalten. Diese gehören dann zu „sonstige Rechnungen“



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anforderungen gemäß:

- Richtlinie 2014/55/EU
- Damit europäische Norm EN1931 entsprechend oder
- Vollständige und korrekte Extraktion der erforderlichen Daten
- Wird durch Formate X-Rechnung und ZUGFeRD (2.2.0 Profil x RECHNUNGEN) erfüllt
- Maschinenlesbares Strukturformat



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Meistens Größenvorgabe von max. 15 MB
- Anhänge meist bis 200 Seiten unterstützt
- Jedoch ggfls. beim Anbieter hinterfragen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wachstumschancengesetz = Zahlreiche Änderungen im Steuergesetz

- Verbesserung von Wachstumschancen und Innovation sollen die deutsche Wirtschaft in Schwung bringen und die Wettbewerbsfähigkeit stärken (s. Bundesgesetzblatt)
- Dazu gehören auch die E-Rechnungen im B2B-Bereich (Business-to-Business).
- Entsprechende Regelungen wurden im März 2024 mit dem Wachstumschancengesetz beschlossen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wer ist betroffen?

- Alle Unternehmer, Kleinunternehmer, Hausverwalter, u.U. auch Großvermieter
- Rechnungsverkehr mit Handwerkern, Dienstleister, ggfls. Behörden
- Leistungen zwischen Unternehmen (Sitz des Unternehmens, der Geschäftsleitung sonst Wohnsitz) im Inland (B2B)
- Nach jetzigem Stand gilt es auch für Vermieter, die gem. § 9 UStG mittels Option steuerpflichtig an andere Unternehmer vermieten, so StB Prof. Radeisen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wer ist betroffen?

- Lt. Finanzverwaltung soll es bei Datenschutzverhältnissen (Mieterverhältnissen) ausreichen, wenn für den ersten Teilleistungszeitraum eine E-Rechnung ausgestellt wird
-
- Entsprechenden Vertrag beifügen oder Sonstiges, aus dem der Inhalt genau ergibt, dass es sich um eine Dauerrechnung handelt, s. BMG, Schreiben /Entwurf 13.06.2024, TZ 38.
- Der Umsatz nicht nach § 4 Nr. 8-29 UStG steuerfrei ist (s. nächste Seite).



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Ausnahme

- Nicht in jedem Anwendungsfall muss die Ausstellung einer elektronischen Rechnung erfolgen
- Rechnungen mit einem Betrag in Höhe von bis zu € 250,00 gelten als „sonstige Rechnungen“, z. B: Rechnungen in Papierform
- Dieses gilt ebenfalls für Fahrausweise
- Auch bei Leistungsrechnungen, die nach § 4 Nr. 8-29 UStG steuerfrei sind, z. B. Finanzdienstleistungen, Theater, Zoo, Vermietung und Verpachtung, Bausparkassenvertreter, Versicherungsmakler gemäß § 4, Nr. 11 UStG, bei Heilbehandlungen und Umsätze, die unter das Grunderwerbssteuergesetz fallen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was muss eine E-Rechnung enthalten?

- Entsprechend der E-Rechnungsverordnung des Bundes muss die E-Rechnung mindestens folgende Informationen enthalten:
 - Leitweg – JD
 - Bankverbindung
 - Zahlungsbedingungen
 - E-Mail-Adresse des Rechnungsstellers



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was muss eine E-Rechnung enthalten?

- Separate E-Mail-Adresse für den Empfang der E-Rechnung, z. B. Rechnung@.....
- Dient ausschließlich dem Empfang von E-Rechnungen.
- Von dort aus wird die E-Rechnung z. B. an die Buchhaltung weitergeleitet
- Falls vorliegt, Lieferantenummer und Bestellnummer

Die Aufbewahrung der E-Rechnungen

- Hier gilt auch weiterhin die bekannte Aufbewahrungsfrist von zehn Jahren
- Die elektronische Rechnung ist in strukturiertem und ursprünglich elektronischen Datenformat aufzubewahren
- Jede Rechnung muss echt, lesbar und unversehrt sein.
- Es gelten ebenfalls die Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung von Aufzeichnungen, Büchern und Unterlagen in elektronischer Form (GOBD)
- Für das Speichern gelten die Anforderungen an die Unveränderbarkeit der E-Rechnung.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorteile der E-Rechnungen

- Effizienzsteigerung, da schneller und kostengünstiger
- Automatisierung, durch automatischen Abgleich von Rechnungen, automatische Überweisung
- Liquiditätsverbesserung, da schnellere Zahlungsabwicklung
- Kosteneinsparung von Papier, Porto, Druckkosten und Personalkosten
- Umweltschutz, reduziert Papierkosten und mindert CO²-Aussoß



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Compliance durch Vermeidung von potenziellen Bußgeldern / Sanktionen bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Anforderung
- Datenschutz, da die Datenschutzrichtlinien eingehalten werden
- Echtheitsgarantie
- Elektronische Signatur
- Verbesserte Übersicht durch digitale Archivierung
- Fehlerreduktion, da festgelegte Datenformate



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Risiken bei Nichtbeachtung

- Geldbußen
- Sanktionen

Und zu guter Letzt:

- Anschluss verpasst



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

E-Rechnungspflicht KOMPAKT: Weitere Informationen zur E-Rechnungspflicht aus juristischer Sicht lesen Sie online unter:

<https://www.vermieter-ratgeber.de/fachmagazin/fachartikel/e-rechnungspflicht-das-muessen-verwalter-jetzt-wissen.html>



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

**Ich bedanke mich herzlich für Ihre Aufmerksamkeit
und wünsche Ihnen eine problemfreie Umsetzung
des Themas E-Rechnung!**

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile