

E-Rechnung

Hinweise für den Versand Ihrer Rechnungen an uns

(Entgegennahme von Rechnungen im Rahmen unserer
Verwaltertätigkeit für den jeweiligen Grundbesitzer)

Stand 03/2025



Grundlagen

Mit dem Wachstumschancengesetz (BGBl. I 2024 Nr. 108) wurden die Regelungen zur Ausstellung von Rechnungen nach § 14 UStG für Umsätze **ab dem 1. Januar 2025** geändert. Kernpunkt ist die verpflichtende Verwendung elektronischer Rechnungen (auch E-Rechnung) bei inländischen B2B-Umsätzen. Eine elektronische Rechnung liegt nur vor, wenn sie in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird, wodurch eine elektronische Verarbeitung ermöglicht wird (§ 14 Absatz 1 Satz 3 UStG).

Welche Formate sind gesetzlich zulässig?

Eine elektronische Rechnung muss entweder der europäischen Norm EN 16931 gemäß der Richtlinie 2014/55/EU entsprechen oder zwischen Rechnungsaussteller und -empfänger vereinbart werden. Dabei muss das Format die vollständige und korrekte Extraktion der umsatzsteuerrechtlich erforderlichen Angaben ermöglichen und mit der EN 16931 kompatibel sein (§ 14 Absatz 1 Satz 6 UStG).

Insbesondere Rechnungen nach dem Standard **XRechnung** und nach dem **ZUGFeRD-Format ab Version 2.0.1**, ausgenommen die Profile MINIMUM und BASIC-WL, stellen grundsätzlich eine Rechnung in einem zulässigen strukturierten elektronischen Format dar.

Hybridformate

Ein hybrides Format kombiniert einen strukturierten Datenteil (z. B. eine XML-Datei) mit einem menschenlesbaren Datenteil, wobei beide Bestandteile in einer Datei integriert sind. Grundsätzlich sollten sich bei einer Hybrid-Rechnung der textliche Teil (PDF-Dokument) und der Datenteil (XML-Datei) inhaltlich vollständig entsprechen. Ein Beispiel für ein hybrides Rechnungsformat ist das ZUGFeRD-Format. **ZUGFeRD-Rechnungen erfüllen ab Version 2.0.1 die gesetzlichen Anforderungen an eine E-Rechnung.** Eine reine PDF-Datei ohne XML-Anhang gilt nicht als E-Rechnung.



ZUGFeRD

Hinweise

Zulässige Profile:

BASIC, EN 16931 (COMFORT),
EXTENDED

Knoten „BuyerTradeParty“:

Rechnungsempfänger =
Leistungsempfänger

Knoten „ShipToTradeParty“:

Objektinformationen =
WE-ID (Unsere Objektnummer) und-
Anschrift

Besondere Anforderungen an den Aufbau der ZUGFeRD XML-Datei

Bitte beachten Sie, dass ZUGFeRD-Rechnungen von uns nur dann ordnungsgemäß verarbeitet werden können, wenn sie den unten definierten Anforderungen entsprechen. Andernfalls ist es uns leider nicht möglich, die Werte aus diesen Rechnungen auszulesen und zu verarbeiten.

Knoten „BuyerTradeParty“: Leistungsempfänger gemäß § 14 UStG

```
<ram:BuyerTradeParty>  
  <ram:Name>Name Leistungsempfänger</ram:Name>  
  <ram:PostalTradeAddress>  
    <ram:PostcodeCode>PLZ</ram:PostcodeCode>  
    <ram:LineOne>Strasse Hausnr.</ram:LineOne>  
    <ram:CityName>Ort</ram:CityName>  
    <ram:CountryID>ID Land</ram:CountryID>  
  </ram:PostalTradeAddress>  
</ram:BuyerTradeParty>
```

Knoten „ShipToTradeParty“: Objektinformationen

```
<ram:ShipToTradeParty>  
  <ram:ID>WE-ID</ram:ID> sofern bekannt  
  <ram:Name>Objektname</ram:Name> Objektname ist optional  
  <ram:PostalTradeAddress>  
    <ram:PostcodeCode>PLZ</ram:PostcodeCode>  
    <ram:LineOne>Strasse Hausnr.</ram:LineOne>  
    <ram:CityName>Ort</ram:CityName>  
    <ram:CountryID>ID Land</ram:CountryID>  
  </ram:PostalTradeAddress>  
</ram:ShipToTradeParty>
```

Rechnungsbegründende Unterlagen müssen als Anlage in die PDF-Datei eingebettet werden und dürfen nicht separat gesendet werden.



Kontakt

Bitte senden Sie Ihre Rechnung im Format ZUGFeRD künftig per E-Mail an das folgende Rechnungspostfach:

rechnung_prc@strabag-pfs.com

Falls Sie Fragen zur Rechnungsstellung per E-Rechnung haben oder Unterstützung benötigen, senden Sie bitte eine E-Mail an:
rem-implementierung@strabag-pfs.com

Hinweis

Bitte beachten Sie, dass das in dieser Broschüre beschriebene Verfahren ausschließlich für Rechnungen anzuwenden ist, die wir im Rahmen eines laufenden Verwaltermandats im Namen und im Auftrag des Immobilieneigentümers entgegennehmen.

Für Rechnungen, die direkt an die STRABAG Property and Facility Services GmbH ausgestellt werden, gelten diese Hinweise ausdrücklich nicht. Für diesen Fall finden Sie Hinweise unter <https://einvoicing.strabag.com>.

STRABAG Property and Facility Services GmbH, Direktion LP Key Accounts FM & REM, Bereich Real Estate Management
Reeperbahn 1
20359 Hamburg / Deutschland
Sitz: Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 118350, UID Nr.: DE813285310,
Aufsichtsratsvorsitzender: Dipl.-Ing. Siegfried Wanker
Geschäftsführung: Marko Bohm, Dirk Brandt, Dr. Marion Henschel, Andrea Jager, Mike Kirschnerreit

