

B & K Steuer-Tipp

08/2020

Die Vermietung von Garagen und Stellplätzen aus umsatzsteuerlicher Sicht

I. Ausgangslage

In der Praxis ist immer wieder zu beobachten, dass Garagen und Stellplätze umsatzsteuerfrei vermietet werden, da man davon ausgeht, dass es unerheblich ist, ob man eine Wohnung oder eine Garage vermietet. Fordert das Finanzamt die Mietverträge an, können unter Umständen Umsatzsteuernachzahlungen drohen, welche z.B. bei Vorliegen eines Mietvertrages mit Bruttoentgeltvereinbarung nicht mehr vom Mieter nachgefordert werden können.

II. Garagenvermietung und Umsatzsteuer

Nach § 4 Nr. 12a UStG ist die Vermietung von Grundstücken grundsätzlich umsatzsteuerbefreit. Ausnahmen gelten z. B. für die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung, die kurzfristige Vermietung von Campingplätzen aber auch die alleinige Vermietung von PKW-Stellplätzen. Etwas Anderes gilt bisher nur, wenn es sich bei der Vermietung lediglich um eine Nebenleistung zur Hauptleistung handelt, das heißt, wenn Garage

und Wohnung an denselben Mieter vermietet wurden und nicht zur Umsatzsteuer optiert wurde. Liegt dagegen ein separates Vertragsverhältnis über die Garage bzw. den Stellplatz vor, z.B. zwei Mietverträge mit demselben Mieter oder aber Wohnung und Garage werden an verschiedene Mieter vermietet, ist diese Vermietung grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Die Umsatzsteuer wird nur dann nicht erhoben, wenn die Voraussetzungen der Kleinunternehmerregelung vorliegen.

Doch damit noch nicht genug. Das Finanzgericht Thüringen hat in seinem Urteil vom 27.06.2019 auch bei der Vermietung von PKW-Stellplätzen an Wohnungsmieter eine umsatzsteuerpflichtige Leistung angenommen. Begründet wurde dies im vorliegenden Fall mit dem Argument, dass kein erforderlicher enger räumlicher Zusammenhang zwischen Wohnraum und Stellplatz vorliege, da der Zugang zur Tiefgarage auch externen Mietern von Stellplätzen ungehindert möglich war. Darüber hinaus sah das Finanzgericht auch jeweils einen eigenständigen Vermietungsmarkt, sodass kein ausreichender wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Wohnungs-

und der Stellplatzvermietung bestand. Dem zufolge handelt es sich bei der Stellplatzvermietung um eine eigenständige Leistung, welche von der Umsatzsteuerbefreiung ausdrücklich ausgenommen ist. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und steht auch im klaren Widerspruch zur derzeitigen Auffassung der Finanzverwaltung und der obersten Rechtsprechung. Die Revision beim Bundesfinanzhof ist anhängig.

III. Unser Tipp

Sollte der Bundesfinanzhof im Revisionsverfahren dem Finanzgericht Thüringen folgen, würde dem Urteil erhebliche Bedeutung für die Praxis zukommen. Dann müssten Vermieter die Stellplatzvermietung größtenteils umsatzsteuerpflichtig behandeln. Dies wäre insbesondere für die

Steuerpflichtigen von Bedeutung, für die die Kleinunternehmerregelung keine Anwendung findet, z.B. für Steuerpflichtige welche neben der Vermietung noch andere umsatzsteuerpflichtige Tatbestände verwirklichen. Im Gegenzug wären die mit der Errichtung der Stellplätze angefallenen Vorsteuern grundsätzlich zum Abzug berechtigt. Bis zur Entscheidung durch den Bundesfinanzhof sollten Sie daher Ihre Stellplatzmietverträge, insbesondere bei getrennt vorliegenden Mietverträgen hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Folgen überprüfen. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen