



---

## Aktuelles zur Umsatzsteuer: Umsatzsteuerliche Behandlung von Mietnebenkosten

---

Mit Urteil vom 14.4.2015 (Rs. C-42/14) stellt der EuGH die derzeitige Sichtweise der Finanzverwaltung, dass übliche Mietnebenkosten (u. a. Heizung, Wasserversorgung, Reinigungsleistungen und Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen) regelmäßig als Nebenleistungen zur Grundstücksvermietung anzusehen sind, in Frage.

### Entscheidung des EuGH

Der EuGH stellt zunächst klar, dass auch dann Leistungen des Vermieters an den Mieter vorliegen, wenn die unmittelbar dem Mieter zu Gute kommenden Leistungen nicht durch den Vermieter selbst, sondern durch Dritte erbracht werden, und der Vermieter die anfallenden Kosten auf den Mieter umlegt.

Diese Sichtweise wirft jedoch die Frage auf, ob diese zusätzlichen Leistungen des Vermieters eigenständig zu beurteilende Leistungen darstellen oder zusammen mit der Vermietung eine einheitliche Leistung bilden. Der EuGH stellt in seiner Entscheidung Abgrenzungskriterien auf, wonach es insbesondere darauf ankommt, ob der Mieter die Möglichkeit hat, auf die Auswahl des Dritten oder die Modalitäten des Vertrags Einfluss zu nehmen. Eine derartige Auswahlmöglichkeit spricht gegen eine einheitliche Vermietungsleistung. Ferner liegt eine entsprechende Entscheidungsbefugnis nach Auffassung des EuGH auch in der individuellen Ermittlung des Verbrauchs von Wärme, Wasser oder Strom durch den Mieter. Zudem ist im gesonderten Ausweis der Nebenkosten durch den Vermieter ein Indiz für eine getrennte Leistung zu sehen. Dabei genügt die bloße Auswahlmöglichkeit, so dass auch von getrennten Leistungen auszugehen ist, wenn der Mieter sein Wahlrecht nicht ausübt, sondern dem Vermieter die Auswahl aus Gründen der Einfachheit überlässt. Lediglich sofern zwischen Vermietung und Nebenkosten eine objektive Einheit bestünde, könne von einer einheitlichen Leistung ausgegangen werden. Dies sei aber nach EuGH-Auffassung nur in besonderen Fällen gegeben (z. B. schlüsselfertige Vermietung von Büroimmobilien, kurzzeitige Vermietung mit weiteren Leistungen).

### Praxisauswirkungen

Eine grundsätzliche Beurteilung als einheitliche Leistung, wie sie die Finanzverwaltung derzeit annimmt, steht damit im eindeutigen Widerspruch zur Rechtsprechung des EuGH. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle, wären die Nebenkosten getrennt von der Vermietung zu behandeln, so dass insoweit insbesondere bei der steuerfreien Wohnraumvermietung Umsatzsteuer anfallen wird. Solange die Finanzverwaltung ihre Sichtweise im Umsatzsteueranwendungserlass nicht an die EuGH-Auffassung anpasst, können sich Mieter und Vermieter jedoch weiterhin hierauf berufen. Über die weiteren Entwicklungen, insbesondere die Reaktion der Finanzverwaltung auf die Entscheidung des EuGH, halten wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden. Gerne steht Ihnen das Umsatzsteuer-Team von Sonntag & Partner bei Fragen zu diesem Thema zur Verfügung.



## Ihre Ansprechpartnerin:



Dr. Stefanie Becker  
Steuerberaterin  
[stefanie.becker@sonntag-partner.de](mailto:stefanie.becker@sonntag-partner.de)  
Tel.: + 49 821 57058 - 0

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Sonntag & Partner

Sonntag & Partner ist eine unabhängige multidisziplinäre Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mit Büros in Augsburg, München, Frankfurt a.M. und Ulm. Mit derzeit mehr als 250 Partnern und Mitarbeitern bieten wir Ihnen eine fachübergreifende und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Beratung und Vertretung Ihrer Interessen, sowohl deutschlandweit als auch im internationalen Kontext.

Unser Dienstleistungsangebot in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung und weiteren speziellen Beratungsfeldern rundet unser Kanzleiprofil ab.

## Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter [www.sonntag-partner.de](http://www.sonntag-partner.de)