



---

## Aufteilungsschlüssel für Vorsteuern bei gemischt genutzten Grundstücken

---

### Hintergrund zur Vorsteueraufteilung

Zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs hat zunächst eine Zuordnung der bezogenen Eingangsleistungen zu Ausgangsumsätzen zu erfolgen. Vorsteuern können damit entweder voll abgezogen werden, da sie Umsätzen zuzurechnen sind, die zum Abzug berechtigen oder im umgekehrten Fall voll vom Abzug ausgeschlossen sein. Stehen die Eingangsleistungen sowohl mit Abzugsumsätzen (steuerpflichtig) als auch mit Ausschlussumsätzen (steuerfrei) in Verbindung, hat eine Aufteilung unter sachgerechter Schätzung zu erfolgen. Dabei kann gesetzlich ein Umsatzschlüssel nur zur Anwendung kommen, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich ist (§ 15 Abs. 4 S. 3 UStG). Bei Gebäuden wird infolgedessen regelmäßig der Flächenschlüssel als vorrangiger wirtschaftlicher Aufteilungsmaßstab herangezogen.

### Entscheidung des EuGH

Das Unionsrecht sieht in der MwStSystRL im Gegensatz zum nationalen Recht einen Umsatzschlüssel als grundsätzlichen Aufteilungsmaßstab vor. Die Frage, ob die Heranziehung des Flächenschlüssels bei gemischt genutzten Grundstücken (steuerpflichtig und steuerfrei) damit unionsrechtskonform ist, war bislang noch nicht abschließend geklärt. Der EuGH hatte entschieden, dass ein Flächenschlüssel grds. möglich sei, sofern er zu einer „präziseren“ Aufteilung führt. Er überließ diese Entscheidung aber ausdrücklich den nationalen Gerichten.

### Nachfolgeentscheidung des BFH

Der BFH kommt nun in seiner Nachfolgeentscheidung zum EuGH zu dem Ergebnis, dass eine Aufteilung nach Flächen für all jene Vorsteuerbeträge unionsrechtskonform sei, die einer Berichtigungspflicht nach § 15a UStG unterliegen. Fallen damit Vorsteuern für gemischt genutzte Vorsteuerberichtigungsobjekte an, so sind diese nach dem Flächenschlüssel aufzuteilen. Anwendung findet der Flächenschlüssel damit u. a. auf Anschaffungskosten, Herstellungskosten, nachträgliche Herstellungskosten, sowie sonstige Leistungen, die nicht bereits bei Leistungsbezug wirtschaftlich verbraucht sind, wie z. B. Fassadenanstrich und-reinigung eines Gebäudes oder Renovierungsarbeiten an Gebäuden.

Keiner Berichtigungspflicht unterliegen sonstige laufende Aufwendungen, wie z. B. übliche Reinigungsleistungen, Hausverwaltungsleistungen oder laufende Beratungskosten im Zusammenhang mit einem Grundstück. Welche Folgen sich aus obiger Eingrenzung auf den Vorsteuerabzug aus solchen Aufwendungen ergeben, lässt der BFH ausdrücklich offen. Es steht dem Unternehmer jedoch frei, sich insoweit auf den unionsrechtlichen Umsatzschlüssel zu berufen, sofern dieser für ihn günstiger ist.



## Fazit

Damit kann künftig unter Berufung auf den BFH und die MwStSystRL eine Aufteilung der Vorsteuerbeträge, die nicht unmittelbar einem bestimmten Ausgangsumsatz zugeordnet werden können und die nicht für ein Berichtigungsobjekt anfallen, nach dem Umsatzschlüssel erfolgen. Soweit hingegen Vorsteuern für Berichtigungsobjekte entstehen, ist der Flächenschlüssel zwingend anzuwenden. Eine einheitliche Anwendung des Flächenschlüssels bzw. Umsatzschlüssels ist nicht gefordert.

## Ihre Ansprechpartnerin:



Dr. Stefanie Becker  
Steuerberaterin  
[sbecker@sonntag-partner.de](mailto:sbecker@sonntag-partner.de)  
Tel.: + 49 821 57058 - 0  
Fax: + 49 821 57058 - 153

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 240 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)