



Sonderinformation | Aktuelles zur (umsatzsteuerfreien) Vermietung von Betriebsvorrichtungen

Bisher wurde die Vermietung von Betriebsvorrichtungen und sonstigen Einrichtungen von der Rechtsprechung und der Finanzverwaltung unter Heranziehung des § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG als selbständige Leistung neben der Grundstücksvermietung angesehen, so dass erstere unabhängig von der umsatzsteuerlichen Behandlung der Grundstücksvermietung immer umsatzsteuerpflichtig erfolgte.

Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der BFH mit Beschluss vom 18.08.2023 (V R 7/23) entschieden, dass die Verpachtung von auf Dauer eingebauten Betriebseinrichtungen steuerfrei ist, wenn es sich bei dieser um eine Nebenleistung zu der nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG (steuerfreien) Verpachtung eines Grundstücks bzw. Gebäudes handelt. Das in § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG enthaltene nationale Aufteilungsgebot ist damit richtlinienkonform auszulegen und insbesondere nachrangig im Verhältnis zum Grundsatz der Einheitlichkeit der Leistung.

Der der Entscheidung zugrundeliegende Fall betraf einen Pachtvertrag über ein Stallgebäude zur Putenaufzucht mit darauf zugeschnittenen und auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen. Das Finanzamt hatte die beiden Verpachtungsgegenstände im Hinblick auf das Aufteilungsgebot nach § 4 Nr. 12 S. 2 UStG als selbständige Leistungen betrachtet und folglich jeweils anteilig steuerfrei (Vermietung Stallgebäude) bzw. steuerpflichtig (Vermietung Betriebsvorrichtungen) behandelt. Somit erhob es auf den Anteil des einheitlichen Entgelts, der auf die Vermietung der Betriebsvorrichtungen entfiel, Umsatzsteuer.

Der BFH folgte mit seinem Beschluss demgegenüber der vorangehenden Entscheidung des EuGH in diesem Fall (Urteil v. 04.05.2023, C-516/21, Rs. Finanzamt X) und entschied, dass die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen im vorliegenden Fall die vertragsgemäße Nutzung des Mietobjektes ermöglicht und damit als reine Nebenleistung eine untrennbare wirtschaftliche Einheit zur (steuerfreien) Verpachtung des Grundstücks bildet. Die Vermietung ist damit insgesamt als steuerbefreite Leistung anzusehen.



Ähnlich gelagerte Fälle können daher zukünftig im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach Folgendem Prüfungsschema bewertet werden:

1. Liegt eine einheitliche Leistung vor?

Dies ist der Fall, wenn mehrere Leistungen im Verhältnis von Haupt- und Nebenleistung zueinanderstehen oder eine einzige untrennbare Leistung darstellen.

2. Wenn ja, ist die gesamte Leistung

steuerfrei, sofern die **Vermietung des Grundstücks die Hauptleistung** ist und nicht zur Steuerpflicht optiert wurde, bzw. steuerpflichtig, wenn die **Vermietung der Betriebsvorrichtung Hauptleistung** ist.

3. Wenn nein, greift das Aufteilungsgebot, so dass

der auf die (nicht optierte) Vermietung des Grundstücks entfallende Entgeltanteil steuerfrei und der auf die Vermietung der Betriebsvorrichtung entfallende Entgeltanteil steuerpflichtig ist.

Zu beachten ist, dass als Folge einer (auch) steuerfreien Vermietung der Betriebsvorrichtung, die mit dieser im Zusammenhang stehenden Vorsteuerbeträge dem Abzugsverbot des § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG unterliegen.

Ausgehend von der aktuellen Rechtsprechung wird auch die Finanzverwaltung ihre in Abschn. 4.12.10 UStAE enthaltene Auffassung zur Steuerpflichtigkeit der Vermietung von Betriebsvorrichtungen anpassen müssen.

Daneben bleibt abzuwarten, wie sich die vorliegende Entscheidung auf andere beim BFH anhängige Verfahren auswirkt; z. B. zur Behandlung von Stromlieferungen als Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Vermietung (V R 15/21, XI R 8/21) sowie zur Behandlung von Zusatzleistungen bei Beherbergungsumsätzen (XI R 11/23, XI R 14/23).

Ihre Ansprechpartner



Dr. Thomas Sanna
Partner,
Rechtsanwalt,
Steuerberater,
Fachanwalt für
Steuerrecht



Eileen Danner
Rechtsanwältin,
Steuerberaterin

thomas.sanna@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58-0

eileen.danner@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58-0



Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.