

STELLPLATZ VERMIETUNG - UMSATZSTEUER PFLICHTIG ODER UMSATZSTEUERFREI?

RAW-AKTUELL 9/2021



Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei, wobei unter gewissen Voraussetzungen zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden kann. Allerdings gibt es Ausnahmen von dieser Regelung, wozu unter anderem die Überlassung von Plätzen zum Abstellen von Fahrzeugen zählt. Dieser Vorgang ist stets umsatzsteuerpflichtig – es sei denn die Stellplatzüberlassung erfolgt nur als sogenannte unselbständige Nebenleistung zu einer (anderen) umsatzsteuerfreien Vermietung. Der Bundesfinanzhof hatte nun vor kurzem die Gelegenheit, genauer abzugrenzen, wann eine Stellplatzvermietung in diesem Zusammenhang umsatzsteuerfrei bzw. umsatzsteuerpflichtig ist.

Im Streitfall errichtete der Kläger einen Gebäudekomplex. Dieser bestand aus einem Vorderhaus, einem Zwischenkomplex und einem Hinterhaus. Im Vorder- und im Hinterhaus war zunächst eine Hotelnutzung, später zum Teil eine Nutzung zu Wohnzwecken angedacht. Im Verbindungsteil zwischen beiden Häusern wurden Tiefgaragenstellplätze errichtet. Der Zugang zur Tiefgarage war möglich, ohne das Mietgebäude zu betreten.

Der Kläger nutzte die Tiefgaragenstellplätze teilweise selbst, vermietete den größten Teil aber. Für diese Vermietung schloss der Kläger mit den Mietern jeweils einen gesonderten Mietvertrag mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ab. Die Mietverträge über die Wohnungen und über die Stellplätze hatten unterschiedliche Kündigungsfristen. Ein Teil der Mieter der Tiefgaragenstellplätze war gleichzeitig auch Mieter einer Wohneinheit, allerdings gab es auch andere Mieter, bei denen dies nicht der Fall war.

Auf Grund der separaten Verträge behandelte der Kläger auch die Stellplatzvermietungen an Mieter, welche gleichzeitig auch Mieter einer Wohneinheit waren, als umsatzsteuerpflichtig. Vor dem Finanzgericht bekam der Kläger zunächst Recht, weil es aus Sicht der Finanzrichter an einem engen räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den zwei Mietverträgen fehlte.

Doch die Richter am Bundesfinanzhof sahen dies anders. Aus deren Sicht war der enge räumliche und wirtschaftliche Zusammenhang zwischen den zwei Mietverträgen durchaus gegeben. Zum einen spielte es nach ihrer Auffassung keine Rolle, dass es sich baulich um Vorderhaus mit Hinterhaus und Zwischenkom-

plex um verschiedene Teilgebäude handelte. Aus umsatzsteuerlicher Sicht ist danach trotzdem von einem einheitlichen Gebäudekomplex auszugehen.

Zum anderen ist es für das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ohne Bedeutung, ob andere (externe) Mieter von Stellplätzen Zugang zu diesen haben, ohne das Mietgebäude betreten zu müssen. Weiterhin kommt es auch nicht darauf an, dass die Wohnungsnutzung auch ohne Stellplatzanmietung möglich ist. Auch die separate Vermarktung der Stellplätze an Wohnungsmieter sowie an fremde Dritte (z. B. über Annoncen) war für die Richter kein Argument, den engen räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zu verneinen. Auf die Argumente hinsichtlich der zum Teil zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossenen Verträge sowie die unterschiedlichen Kündigungsfristen gingen die Richter des Bundesfinanzhofs nicht mehr ein. Daher ist davon auszugehen, dass dies aus Sicht der Richter ebenfalls kein Hindernis war, die Stellplatzvermietung als Abrundung des anderen Haupt-Mietverhältnisses anzusehen.

Zusammenfassend muss man daher auf Basis dieses Urteils wohl davon ausgehen, dass (auch separat abgeschlossene) Stellplatzvermietungen bei einem (großzügig) gegebenen räumlichen Zusammenhang umsatzsteuerlich stets das Schicksal eines gegebenenfalls vorhandenen anderen Mietverhältnisses (z. B. Wohnungen oder Büros etc.) teilt. Sofern dann also die Hauptvermietung umsatzsteuerfrei und der enge räumliche und wirtschaftliche Zusammenhang gegeben ist, ist dann zwangsläufig auch die Stellplatzvermietung umsatzsteuerfrei.

In Fällen, in denen zwischen zwei jeweils identischen Vertragsparteien also unterschiedliche umsatzbesteuerte Mietverträge für Stellplätze und andere Grundstück(steil)e existieren, sollte überprüft werden, ob dieses Vorgehen so korrekt ist. Andernfalls kann es auf Seiten des Vermieters unrichtig ausgewiesene Umsatzsteuer geben, welche entsprechende Rechnerkorrekturen notwendig macht. Hinzu kommen auf beiden Seiten mögliche rückwirkende Vorsteuerkürzungen/-korrekturen.