



KMLZ UMSATZSTEUER NEWSLETTER

Vorsteuerberichtigungsbedarf bei langfristiger Vermietung möblierter Wohnungen

1. Bisherige Verwaltungspraxis

Nach der bis jetzt geltenden Verwaltungspraxis erstreckte sich die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG in der Regel nicht auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände, z. B. auf das Büromobiliar (Abschn. 4.12.1 Abs. 6 S. 2 UStAE). Insoweit wich die Auffassung der Finanzverwaltung von der BFH-Rechtsprechung (BFH, Urt. v. 11.11.2015 – V R 37/14) ab.

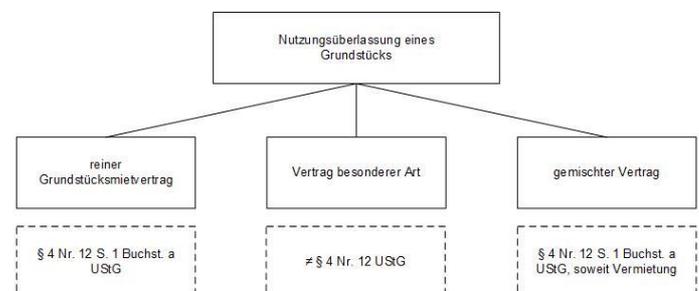
2. Rechtliche Würdigung des BFH

Mit seinem Urteil vom 11.11.2015 – V R 37/14 hat der BFH entschieden, dass die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG auch die Vermietung möblierter Räume oder Gebäude umfasst, sofern diese auf Dauer angelegt ist. Die Leistungen, die für die Nutzung einer gemieteten Immobilie nützlich oder sogar notwendig sind, können im jeweiligen Einzelfall entweder unabhängig von der Vermietung der

Vermietung von möblierten Wohnungen spätestens ab 01.01.2018 steuerfrei

Das BMF setzt die Rechtsprechung des BFH vom 11.11.2015 – V R 37/14 um, wonach die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG auch die Vermietung möblierter Räume oder Gebäude umfasst, wenn diese auf Dauer angelegt ist. Vermieter müssen die neue Regelung spätestens zum 01.01.2018 beachten. Vorsteuerkorrekturen nach § 15a UStG sind ggf. vorzunehmen.

Immobilie bestehen, Nebenleistungen darstellen oder von der Vermietung untrennbar sein und mit dieser eine einheitliche Leistung bilden. Die Feststellung, ob im konkreten Fall eine einheitliche Leistung vorliegt, beruht auf einer Tatsachenwürdigung im Einzelfall.



3. Umsetzung der Rechtsprechung

Die Finanzverwaltung hat sich nunmehr der Auffassung des BFH angeschlossen und die Verwaltungsanweisung entsprechend angepasst. Abschn. 4.12.1 Abs. 6 UStAE wurde gestrichen und Abschn. 4.12.1 Abs. 3 UStAE um den folgenden Satz 3 ergänzt:



Ansprechpartner: Prof. Dr. Thomas Küffner
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht,
Steuerberater, Wirtschaftsprüfer
Tel.: 089 / 217 50 12 - 30
thomas.kueffner@kmlz.de

„³Die Steuerbefreiung erstreckt sich in der Regel auch auf mitvermietete oder mitverpachtete Einrichtungsgegenstände, z.B. auf das bewegliche Büromobil oder das bewegliche Inventar eines Seniorenheims (vgl. BFH-Urteil vom 11.11.2015, V R 37/14 [...]); vgl. aber Abschnitt 4.12.10 zur Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen.“

4. Kurze Übergangszeit

Das BMF-Schreiben gilt für alle noch offenen Fälle. Für Umsätze, die vor dem 01.01.2018 ausgeführt werden, wird es nicht beanstandet, wenn der Unternehmer seine Leistungen abweichend von Abschn. 4.12.1 Abs. 3 Satz 3 (neu) UStAE umsatzsteuerpflichtig behandelt.

5. Auswirkungen in der Praxis

Diese auf den ersten Blick vielleicht positiv wirkende Änderung der Finanzverwaltungsauffassung birgt jedoch auch einige Fallstricke in sich.

Zukünftig rückt nunmehr die Abgrenzung der Einrichtungsgegenstände zu den Betriebsvorrichtungen mehr in den Fokus.

Viel gravierender dürften jedoch die Folgen im Lichte des § 15a UStG sein. Nach Abschn. 15a.2 Abs. 2 S. 3 Nr. 5 UStAE liegt eine Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 15a UStG unter anderem auch dann vor, wenn sich eine Rechtsänderung nach dem Leistungsbezug auf die Beurteilung des Vorsteuerabzugs auswirkt.

Das bedeutet: Haben Vermieter in der Vergangenheit aus der Anschaffung von Einrichtungsgegenständen den Vorsteuerabzug geltend gemacht, so kommt es zur Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG, sofern der Berichtigungszeitraum nicht abgelaufen ist. Vgl. dazu die Sonderregelung in § 44 UStDV.

Zudem darf ab 01.01.2018 keine Umsatzsteuer mehr in Rechnungen oder im Mietvertrag ausgewiesen werden, da sonst eine Steuerschuld nach § 14c UStG entsteht.

Vor diesem Hintergrund bekommt auch die sehr knapp bemessene Übergangszeit eine ganz andere Bedeutung. Wir Steuerberater wissen, was über die Feiertage zu tun ist. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen allen ein frohes Fest!