



UMSATZSTEUER
NEWSLETTER

BFH zum Vorsteuerabzug bei Immobiliensanierungen – Finanzierung, Nutzungskonzept und private Mitveranlassung

01 | 2026

1 Hintergrund

Die umsatzsteuerliche Behandlung von Bau- und Sanierungsleistungen bei Immobilien wirft regelmäßig komplexe Fragen auf. Ob und in welchem Umfang die Vorsteuer aus diesen Leistungen abziehbar ist, beschäftigt Praxis und Rechtsprechung immer wieder. Neben dieser Fragestellung musste sich der BFH in seinem Urteil vom 09.07.2025 (XI R 32/22) in dem zugrunde liegenden Fall zu weiteren „Klassikern“ äußern: Welche Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug hat die Finanzierung der Maßnahme durch Spenden oder Zuschüsse? Was sind die Anforderungen an die unternehmerische Tätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG bei dauerdefizitären Tätigkeiten? Wann liegt ein vorsteuerschädlicher Repräsentationsaufwand (§ 15 Abs. 1a UStG) vor?

2 Sachverhalt

Der Kläger sanierte eine als Kulturdenkmal eingestufte Burg über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren. Die Finanzierung erfolgte größtenteils durch öffentliche Fördermittel und private Spenden. Das Gesamtkonzept sah – neben der unstrittig steuerpflichtigen Nutzung eines sanierten Pferdestalls und eines Kornspeichers – vor, den Großteil der Burg (89 %) künftig umsatzsteuerpflichtig zu vermieten, etwa als Gästezimmer zur Beherbergung, für Veranstaltungen / Seminare sowie als Museumsfläche. Ein kleiner Teil (11 %) war für die private Nutzung und die Verwaltung des Gebäudes vorgesehen. Die Sanierung verzögerte sich durch unerwartete Schadstoffbelastungen sowie einen finanziellen Engpass. Die private Nutzung fiel letztendlich umfangreicher aus als ursprünglich geplant. Das Finanzamt lehnte den Vorsteuerabzug ab und argumentierte, es fehle an einer nachweisbaren unternehmerischen Absicht; die Maßnahmen seien überwiegend privat motiviert und als Repräsentationsaufwand zu werten. Das Finanzgericht dagegen folgte der Sichtweise des Klägers.



Dr. Jochen Tillmanns
Rechtsanwalt,
Dipl.-Finanzwirt (FH)

+49 (0) 211 54 095-381
jochen.tillmanns@kmlz.de

3 Entscheidung des BFH

Der BFH bestätigt das Urteil des Finanzgerichtes dem Grunde nach. Der Kläger sei im Hinblick auf die Sanierung der Burg unternehmerisch tätig gewesen. Dabei spiele es insbesondere keine Rolle, ob die Tätigkeit auf die Erzielung von Gewinnen gerichtet ist. Ein typisch unternehmerisches, marktübliches Verhalten bleibt auch im Verlustfall unternehmerisch. Das Gesamtkonzept aus dem Jahr 2008 lasse darauf schließen, dass die vom Kläger dargelegte Absicht – ergänzend zu der vorsteuerunschädlichen Nutzung des sanierten Kornspeichers und des Pferdestalls –, künftig Gästezimmer in der sanierten Burg gegen Entgelt kurzfristig an Übernachtungsgäste zur Beherbergung zu überlassen und weiteren steuerpflichtigen Nutzungen nachzugehen, tatsächlich bestand und ernsthaft verfolgt wurde. Die langjährige Sanierung spreche aufgrund der Sachverhaltsumstände nicht gegen die Annahme dieser Absicht. Dem Vorsteuerabzug des Klägers stehe auch nicht § 15 Abs. 1a UStG entgegen. Der BFH stellt fest: Mit dem Ziel der Vermietungen verfolgt der Kläger keine ähnlichen Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 4 EStG. Die Aufwendungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Lebensführung des Klägers oder seiner Geschäftsfreunde. Irrelevant ist, dass die bezogenen Leistungen zugleich dem Erhalt des Familienbesitzes dienen. Ein Vorsteuerabzug ist daher möglich, wenn und soweit bei Leistungsbezug die Absicht, künftig steuerpflichtige Vermietungsumsätze zu erzielen, durch objektive Anhaltspunkte belegt ist und ein direkter Zusammenhang zu diesen Umsätzen besteht. Die Finanzierung der Sanierung (z. B. durch Spenden oder Zuschüsse) spielt insoweit keine Rolle. Denn maßgeblich ist nicht, wie eine Eingangsleistung finanziert wird, sondern wie bzw. für welche Ausgangsumsätze sie verwendet wird. Ausgeschlossen wird der Vorsteuerabzug jedoch dann, wenn die Eingangsleistungen mit steuerfreien, nicht steuerbaren Umsätzen oder privater Nutzung zusammenhängen. Hier ist eine sachgerechte Aufteilung vorzunehmen. Insofern verweist der BFH auf die durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden. Das Finanzgericht muss die genaue Höhe des abziehbaren Vorsteueranteils und etwaige Berichtigungen noch klären. Dabei ist im Hinblick auf die Abweichung von dem Gesamtkonzept zu verifizieren, wann eine Absichtsänderung durch die private Mehrnutzung erfolgte und ob dies bereits den Vorsteuerabzug betrifft oder sich auf eine spätere Vorsteuerberichtigung beschränkt.

4 Auswirkungen auf die Praxis

Vor dem Hintergrund der zahlreichen für den Vorsteuerabzug relevanten Fragestellungen verdient das BFH-Urteil besondere Aufmerksamkeit. Hinsichtlich der Bau- und Sanierungsphase kommt es regelmäßig zur Diskussion mit der Finanzverwaltung. Das gilt vor allem dann, wenn die tatsächliche Verwendung des Objekts nach Abschluss der Baumaßnahmen von der geplanten Absicht, die auch dem ursprünglichen Vorsteuerabzug zugrunde lag, abweicht. Zur Absicherung des Vorsteuerabzugs ist eine vollständige und nachvollziehbare Dokumentation der maßgeblichen Nutzungsabsicht zum Bezugszeitpunkt für die Eingangsleistungen erforderlich. Bei der Ermittlung der Vorsteuerquote sind die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze maßgeblich, die inzwischen in Abschn. 15.17 Abs. 5 – 8 UStAE sowie durch das Gesetz zur Modernisierung und Digitalisierung der Schwarzarbeitsbekämpfung in § 15 Abs. 4 S. 4 UStG verankert wurden.

Bei fehlender Gewinnerzielungsabsicht bleibt die Liebhaberei im Umsatzsteuerrecht ohne Bedeutung (vgl. dazu auch KMLZ Umsatzsteuer Newsletter 18 | 2023). Für die Unternehmereigenschaft ist ein typisch unternehmerisches, marktübliches Verhalten entscheidend. Sanierungsaufwendungen für Immobilien, die überwiegend unternehmerisch genutzt werden, sind grundsätzlich kein nicht abziehbarer Repräsentationsaufwand i. S. d. § 15 Abs. 1a UStG i.V.m. § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 4 oder Nr. 7 EStG, wenn sie als Teil eines unternehmerischen Gesamtkonzepts erfolgen und die private Nutzung nur untergeordnet ist. Schließlich bestätigt der BFH abermals, dass die Art der Finanzierung – etwa durch Zuschüsse – dem Vorsteuerabzug nicht entgegensteht, wenn die Eingangsleistungen für steuerpflichtige Ausgangsleistungen bezogen werden.