



FG Thüringen: Vermietung von PKW-Stellplätzen an Wohnungsmieter steuerpflichtig

1 Einleitung

Nach Auffassung des FG Thüringen in seinem Urteil vom 27.06.2019 (Az.: 3 K 246/19) handelt es sich bei einer Vermietung von PKW-Stellplätzen an Wohnungsmieter um eine steuerpflichtige Leistung. Damit steht das Urteil im Widerspruch zur Auffassung der Finanzverwaltung sowie der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Revision ist beim BFH anhängig (Az.: V R 41/19).

2 Sachverhalt

Streitgegenständlich ist die Berichtigung von Vorsteuerbeträgen gemäß § 15a UStG. Der Kl. errichtete in den Jahren 2011 bis 2014 ein Gebäude und beabsichtigte, dieses für steuerpflichtige Vermietungsumsätze zu verwenden. Dementsprechend nahm der Kl. aus den Eingangsrechnungen für die Errichtung des Gebäudes den Vorsteuerabzug vor. Im Jahr 2014 änderte der Kl. seine Nutzungsabsicht für das Gebäude. Er beabsichtigte nunmehr die steuerfreie Vermietung der Gebäudefläche. Dem Gebäude gehört eine Tiefgarage an, deren Stellplätze überwiegend an Wohnraummieter im Haus vermietet sind.

Im Rahmen einer Umsatzsteuersonderprüfung nahm die Finanzverwaltung eine einheitliche Leistung an, bestehend aus Wohnraum- und Stellplatzvermietung. Nach Auffassung der Finanzverwaltung stellt die Stellplatzvermietung die Nebenleistung zur Wohnraumvermietung dar und teilt somit das umsatzsteuerliche Schicksal der steuerfreien Wohnraumvermie-



Dr. Matthias Oldiges
Rechtsanwalt

+49 (0) 211 54 095-366
matthias.oldiges@kmlz.de

tung. Bereits gezogene Vorsteuern aus der Errichtungsphase des Gebäudes seien entsprechend gemäß § 15a UStG zu berichtigen. Nach erfolglosem Einspruch gegen die Vorsteuerberichtigung reichte der Kl. Klage beim zuständigen Finanzgericht ein. Der Kl. vertritt die Auffassung, dass die Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG rechtswidrig ist, da die Wohnraum- und die Stellplatzvermietung keine einheitliche Leistung darstellten. Nach Auffassung des Kl. ist die Stellplatzvermietung als eigenständige Leistung umsatzsteuerpflichtig und eröffnet die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug in Bezug auf die im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze bezogenen Eingangsleistungen.

3 Entscheidung des Gerichts

Das FG Thüringen folgt der Auffassung des Kl. und hält die Klage für begründet. Gemäß dem Urteil des FG Thüringen handelt es sich bei der Wohnraum- und der Stellplatzvermietung nicht um eine einheitliche Leistung. Zur Begründung führt das FG Thüringen aus, dass kein erforderlicher enger räumlicher Zusammenhang zwischen Wohnraum und Stellplatz vorliegt. Denn der Zugang zur Tiefgarage war insbesondere auch externen Mietern von Stellplätzen möglich. Zudem verneint das FG Thüringen einen ausreichenden wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Wohnraum- und der Stellplatzvermietung. Denn sowohl für die Wohnraum- als auch für die Stellplatzvermietung gibt es jeweils einen eigenständigen Markt. Insofern handelt es sich bei der Stellplatzvermietung nach Auffassung des FG Thüringen um eine eigenständige Leistung, die von der Steuerbefreiung ausdrücklich ausgenommen ist (vgl. § 4 Nr. 12 S. 2 Var. 2 UStG). Der im Zusammenhang mit der Stellplatzvermietung vorgenommene Vorsteuerabzug ist daher nach Auffassung des FG Thüringen nicht zu berichtigen.

4 Kritik

Das Urteil des FG Thüringen steht nicht nur im Widerspruch zur Auffassung der Finanzverwaltung (vgl. Abschn. 4.12.2 Abs. 3 UStAE), sondern auch zur höchstrichterlichen Rechtsprechung. Nach Auffassung des BFH ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, die Einräumung von Parkmöglichkeiten im vergleichbaren Fall einer Hotelübernachtung als Nebenleistung zur Beherbergungsleistung zu qualifizieren (BFH, Urteil v. 01.03.2016 – XI R 11/14, Rz. 19 ff.). Für die Qualifizierung der Stellplatzüberlassung als Nebenleistung war es für den BFH irrelevant, dass die Parkmöglichkeiten „keinen konkreten (räumlichen) Bezug zu der Nutzung des Zimmers aufweisen“ (Rz. 31). Dem widerspricht das FG Thüringen, indem es eine Nebenleistung u. a. mit dem Argument verneint, dass kein enger räumlicher Zusammenhang zwischen Wohnraum und Stellplatz vorliege. Zudem überzeugt das Argument des fehlenden wirtschaftlichen Zusammenhangs nicht. Denn insbesondere bei der angespannten Parksituation im städtischen Raum ist der PKW-Stellplatz für viele Mieter eine wesentliche Bedingung für die Anmietung einer Wohnung. Insofern ist ein ausreichender wirtschaftlicher Zusammenhang zu bejahen.

Sollte der BFH, in Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung, dem FG Thüringen folgen, kommt dem Urteil erhebliche Bedeutung für die Praxis zu. Dann müssten Vermieter die Stellplatzvermietung, auch wenn sie im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses erfolgt, als umsatzsteuerpflichtig behandeln. Durch eine isolierte Besteuerung der Stellplatzvermietung würden zahlreichen Vermietern umsatzsteuerliche Pflichten auferlegt werden, sofern die Kleinunternehmerregelung keine Anwendung findet (Ausstellung von Rechnungen, Abgabe von Umsatzsteuererklärungen). Dann wären die Vermieter von PKW-Stellplätzen hinsichtlich der Eingangsleistungen, die sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze in Anspruch genommen haben, grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt.