

PV-Anlage: Lieferung von Mieterstrom stellt eine selbstständige Hauptleistung dar

FÜR UMSATZSTEUERPFLICHTIGE

Der Kläger war Eigentümer eines umsatzsteuerfrei vermieteten Mehrfamilienhauses und lieferte seinen Mietern Strom, den er über die Betriebskosten abrechnete. Auf dem Mehrfamilienhaus installierte der Kläger eine PV-Anlage. Im Rahmen einer Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau hatte sich der Kläger dazu verpflichtet, 50 % der Stromlieferungen innerhalb des Mietobjekts abzunehmen. Soweit der durch die PV-Anlage produzierte Strom nicht ausreichte, gewährleistete der Kläger die Stromversorgung durch den Bezug und die Weiterlieferung externen Stroms. Aus der Anschaffung der PV-Anlage machte er einen Vorsteuerabzug geltend. Das beklagte Finanzamt gelangte demgegenüber im Rahmen einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung zu dem Ergebnis, dass die beiden Leistungen Vermietung und Stromlieferung so eng zusammenhingen, dass die Stromlieferung als Nebenleistung umsatzsteuerrechtlich das Schicksal der Hauptleistung (Vermietung) teile. Da die Wohnungen umsatzsteuerfrei vermietet würden, sei der Vorsteuerabzug aus der Anschaffung der PV-Anlage insoweit – also um 50 % – ausgeschlossen.

Das Finanzgericht Münster gab der hiergegen gerichteten Klage statt (Az. 15 K 128/21). Die PV-Anlage werde vorliegend vollumfänglich für steuerpflichtige Ausgangsumsätze des Klägers verwendet. Die Stromlieferungen des Klägers an seine Mieter stellen keine unselbstständigen Nebenleistungen zu den umsatzsteuerfreien Vermietungsleistungen (§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG), sondern selbstständige Hauptleistungen in Form von Lieferungen dar. Dies gelte sowohl für den vom Kläger mit der Photovoltaikanlage eigenproduzierten als auch für den von externen Stromanbietern bezogenen Strom.

HINWEIS

Eine einheitliche Leistung liegt vor, wenn mehrere Einzelleistungen oder Handlungen des Steuerpflichtigen für den Kunden so eng miteinander verbunden sind, dass sie objektiv eine einzig untrennbar wirtschaftliche Leistung bilden, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden: Verfügt der Mieter über die Möglichkeit, die Lieferanten und/oder die Nutzungsmodalitäten der in Rede stehenden Gegenstände oder Dienstleistungen auszuwählen, können die entsprechenden Leistungen als von der Vermietung getrennt angesehen werden. Dies gilt insbesondere, wenn der Mieter über den Umfang der erhaltenen Leistungen, die in Abhängigkeit des Verbrauchs abgerechnet werden können, entscheiden kann. Sofern demgegenüber die Vermietung eines Gebäudes in wirtschaftlicher Hinsicht offensichtlich mit den begleitenden Leistungen objektiv eine Gesamtheit bildet, kann davon ausgegangen werden, dass die Leistung mit der Vermietung eine einheitliche Leistung bildet.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Mai 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung.
Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de