



Photovoltaik, Grundstücksvermietung und Umsatzsteuer

Ist die Stromlieferung eine Nebenleistung?

Immer häufiger installieren Vermieter Photovoltaikanlagen auf ihren Immobilien und bieten ihren Mietern den selbst produzierten Strom zum Erwerb an. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist die Stromlieferung unselbstständiger Teil der Hauptleistung „(umsatzsteuerfreie) Vermietung“, und ein Vorsteuerabzug aus der Photovoltaikanlage ist nicht möglich. Das Niedersächsische Finanzgericht ist dieser Auffassung nun entgegengetreten (Urteil v. 25.02.2021, Az. 11 K 201/19).

Im Streitfall hat der Kläger ein Mehrfamilienhaus vermietet und auf diesem eine Photovoltaikanlage nebst Speicher installiert. Mit seinen Mietern hat er eine „Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag über Stromversorgung“ abgeschlossen und separate Zähler zur Erfassung des von den Mietern verbrauchten Stroms installiert. Er vertrat nun gegenüber dem Finanzamt die Auffassung, dass seine Stromlieferung an die Mieter eine eigenständige, umsatzsteuerpflichtige Leistung sei und ihm folglich aus der Anschaffung und Installation der Photovoltaikanlage der Vorsteuerabzug zustehen würde. Das Finanzamt

folgte dieser Einschätzung nicht und vertrat die Auffassung, dass es sich bei der Stromlieferung um eine unselbstständige Nebenleistung zur steuerfreien Vermietung handeln würde.

Der Vermieter wehrte sich gegen diese Entscheidung mit einer Klage vor dem Finanzgericht – und hatte Erfolg. Zwar sei jeder Umsatz als eigenständige, selbstständige Leistung zu betrachten; allerdings dürfe eine wirtschaftlich einheitliche Dienstleistung im Interesse eines funktionierenden Mehrwertsteuersystems auch nicht künstlich aufgespalten werden, so das Gericht. Eine einheitliche Leistung liege insbesondere dann vor, wenn ein oder mehrere Teile die Hauptleistung, ein oder mehrere andere Teile dagegen Nebenleistungen sind. Weiter verweist das Finanzgericht auf die neuere Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), wonach das Vorhandensein von individuellen Zählern – wie im Streitfall – zur Ermittlung des jeweiligen Verbrauchs als wichtiges Indiz dafür anzusehen sei, dass die Lieferung von Versorgungsleistungen wie z. B. Strom als eine von der Vermietung getrennte Leistung anzusehen ist.



Marco Finke
Steuerberater
Partner der Sozietät VOSS SCHNITGER
STEENKEN BÜNGER & PARTNER
in Oldenburg, Fachberater für Controlling
und Finanzwirtschaft (DStV e. V.)
marco.finke@obic.de

Dafür spreche auch, dass der Kläger mit seinen Mietern individuelle (Zusatz-)Vereinbarungen über die Stromlieferung abgeschlossen hat, in denen auch vom Mietvertrag abweichende Kündigungsmöglichkeiten des Stromlieferungsvertrags vorgesehen sind. Letztlich bleibe es dem Mieter auch unbenommen, einen anderen Stromanbieter zu wählen. Die Stromlieferung sei daher im Ergebnis eine eigenständige Leistung und der begehrte Vorsteuerabzug zu gewähren. Das Finanzamt ist in Revision gegangen. Das Revisionsverfahren ist beim Bundesfinanzhof unter dem Az. . XI R 8/21 anhängig. Betroffene Vermieter sollten sich fachkundigen Rat einholen, ob ein Rechtsbehelfsverfahren auch in ihrem Fall sinnvoll sein kann.



www.obic.de

Die Berater.



VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER
STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB

OBIC REVISION GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESellschaft



26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 04 41 - 97 16 - 23 02 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)