
Newsletter (10)

Vermietung von Immobilien langfristig/kurzfristig

Wohl jede juristische Person des öffentlichen Rechts verfügt über Grundstücke, Gebäude, Räume, die sie nicht nur selbst nutzt, sondern auch anderen entgeltlich überlässt. Auch Kirchengemeinden sind oftmals Vermieter oder Verpächter von **unbebautem Grundbesitz (z.B. Landverpachtung)** oder **bebauten Grundstücken**. Das können Wohnungen, Geschäftsräume, aber auch besondere Einrichtungen, wie Schulungsräume und Gemeindehäuser sein.

Diese Vermietung von Objekten, Flächen und Sachen (z.B. Einrichtungsgegenstände) findet ausschließlich auf privatrechtlicher Grundlage statt und unterliegt somit ab dem 01.01.2023 grundsätzlich der Umsatzsteuer. Es ist also möglich, dass auch die Vermögensverwaltung eine umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft mit sich bringt.

Eine Vielzahl von Umsätzen aus der Vermietung und Verpachtung wird aufgrund der Befreiungsvorschrift in § 4 Nr. 12 UStG auch weiterhin umsatzsteuerfrei bleiben. Diese notwendige Differenzierung wird im Folgenden dargestellt.

Grundsätzlich ist die Vermietung von Gebäuden, die langfristig vermietet werden, d.h. länger als sechs Monate, umsatzsteuerfrei. Hierunter fallen auch Garagen- und Parkplatzvermietung, die als unselbständige Nebenleistung in einem direkten Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung stehen. Zu den steuerfreien Leistungen der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken gehören auch die damit in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen. Das sind Leistungen, die mit der Vermietung im engen Zusammenhang stehen und üblicherweise in dieser Konstellation vorkommen. Als Nebenleistungen anzusehen sind z.B.: Lieferung von Wärme, die Versorgung mit Wasser, auch mit Warmwasser, die Überlassung von Waschmaschinen, die Flur- und Treppenreinigung, die Treppenbeleuchtung sowie die Lieferung von Strom durch den Vermieter.

Die Mitvermietung von Inventar etc. (möblierter Raum/Gebäude) kann ebenfalls steuerfrei erfolgen, sofern diese Leistung mit der Hauptleistung (der Vermietung des Raumes/Gebäudes) untrennbar verbunden ist und mit dieser eine einheitliche Leistung bildet (Einbauküche).

Zur steuerpflichtigen Vermietung wird auf den Newsletter „Vermietung von gemeindlichen Räumen (9) verwiesen.

Steuerpflichtig ist dagegen die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die zur **kurzfristigen** Beherbergung von Fremden (z.B. Ferienwohnungen) bereitgehalten werden. **Kurzfristig** ist eine Beherbergung, wenn sie weniger als sechs Monate dauert und auch darauf angelegt ist.

Auch die **eigenständige** Vermietung (also ohne Verbindung zu langfristiger Wohnungsvermietung) von Plätzen oder Garagen für das Abstellen von Fahrzeugen ist **umsatzsteuerpflichtig**. Die Vermietung eines PKW Abstellplatzes oder einer Garage im Zusammenhang mit langfristiger Vermietung von Wohneigentum ist hingegen umsatzsteuerfrei.

Petra Schmidt

Projektleitung § 2b UStG / September 2022