

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Steuerliche Behandlung von
Vermieterdienstleistungen

– FG Münster, Urteil vom 06.04.2021 – Az.: 5 K 3866/18 U

→ Maßgebender Zeitpunkt für die Ermittlung der
ortsüblichen Vergleichsmiete

– BGH, Urteil vom 26.05.2021 – Az.: VII ZR 93/20

→ Steuerliche Behandlung von Vermieterdienstleistungen

FG Münster, Urteil vom 06.04.2021 – Az.: 5 K 3866/18 U

Energielieferungen sind grundsätzlich als steuerpflichtige Hauptleistungen anzusehen und nicht als Nebenleistung zur steuerfreien Wohnungsvermietung.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem sich ein Haupthaus mit zwei Wohnungen, ein Bungalow, ein Garagenhaus und ein Carport, sowie ein Bootsschuppen befindet. Im Haupthaus hatte die Klägerin 2016 eine neue Heizungsanlage errichtet.

Die Klage richtet sich gegen Bescheide des Finanzamtes, mit welchen die Vorsteuer für die neue Heizungsanlage auf EUR 0,00 festgesetzt wurde.

Die Mieter konnten besagte Anlage individuell regulieren und so selbst Heizungs- und Wassertemperaturen einstellen. Bei Beschwerden wurden die Mieter aufgefordert, sich direkt an den Hersteller der Heizungsanlage zu wenden. Die ausgewiesene Umsatzsteuer, welche die Klägerin auf die einzelnen Häuser aufteilte, wollte sie anteilig (nicht für das Bungalow, hier wurde erst 2020 die neue Anlage in Betrieb genommen) im Wege der Umsatzsteuervoranmeldung geltend machen. Sie verzichtete auf die Kleinunternehmerregelung.

Nachdem dies zunächst vom Finanzamt bestätigt wurde, erfolgte eine Umsatzsteuer-Sonderprüfung bei der Klägerin. Nach Ansicht der Prüferin handelte es sich bei der Wärmelieferung an die Mieter nur um eine typische Nebenleistung zur steuerfreien Wohnungsvermietung. Das Finanzamt folgte den Feststellungen und setzte die Vorsteuerzahlung auf EUR 0,00 fest.

Das Finanzgericht entschied jedoch jetzt, dass es sich bei der Energielieferung durch den Vermieter um steuerpflichtige Hauptleistungen handelt und nicht um bloße Nebenleistungen zum Mietvertrag.

Zur Begründung führte das Finanzgericht an, es handele sich bei Vermietung und Ener-

gielieferung um zwei formal eigenständige Leistungen, welche getrennt voneinander zur Besteuerung oder auch einer Befreiung führen können.

Hierbei folgt es den Grundsätzen des Europäischen Gerichtshofs (EuGH Urteil vom 16.04.2015) nachdem einheitliche Leistungen (Hauptleistung mit Nebenleistung) nur objektiv untrennbare wirtschaftliche Einheiten seien, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre, oder Nebenleistungen, welche für den Vertragspartner keinen eigenen Zweck haben, sondern nur der optimalen Nutzung der Hauptleistung dienen.

Nach Ansicht des Finanzgerichts liegen diese Voraussetzungen hier nicht vor. Die Nebenkostenabrechnung erfolge getrennt. Der Verbrauch sei individuell regelbar und der nicht zwingende Zusammenhang zwischen Vermietung und Energielieferung würde im Fall dadurch deutlich, dass das Bungalow zwar vermietet wurde, hier jedoch keine Energielieferung erbracht wurde.

Weiterhin schadet es auch nicht, dass die Kosten teilweise nach Mietfläche umgelegt werden und nicht einzig und allein nach Verbrauch. Nach Ansicht des Gerichts betreffe dies gerade nicht einen untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, sondern lediglich die Berechnung des Entgelts. Mithin handelt es sich im vorliegenden Fall um eine steuerpflichtige Hauptleistung.

Fazit:

Grundsätzlich können also Wärme- und Energielieferpflichten des Vermieters steuerpflichtig (und damit Herstellungskosten für Heizanlagen steuerlich absetzbar) sein. Dies ist auch auf andere (Dienst-) Leistungen (z.B. Reinigung) zu übertragen. Der EuGH auf den sich das Gericht bei dieser Entscheidung bezieht stellt sogar den Grundsatz der steuerlichen Teilbarkeit auf. Im Einzelfall können allerdings Vermieterleistungen auch mit der Vermietung als solche eine Einheit bilden – z.B. wenn Sinn des Vertrages nicht der bloße Zugriff auf Räumlichkeiten ist, sondern eine Gesamtheit von Dienstleistungen in Bezug auf diese Räumlichkeiten. Es bleibt somit im Ergebnis bei einer Einzelfallentscheidung.

→ Maßgebender Zeitpunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

BGH, Urteil vom 26.05.2021 - Az.: VII ZR 93/20

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht.

Irrelevant ist der Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet.

In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Rechtsstreit war die Beklagte Mieterin einer 55,13 m² großen Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin forderte von der Beklagten einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete ab dem 01. Oktober 2017 von 305,42 € auf 341,72 € zuzustimmen. Dies entsprach einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf 6,20€/m². Nachdem das Amtsgericht die Klage unter Heranziehung des Berliner Mietspiegels von 2017 abgewiesen hat, hat das Berufungsgericht der Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stattgegeben. Wegen Rechtsfehlern in den Ausführungen des Berufungsgerichts bezüglich der ortsüblichen Vergleichsmiete verwies der BGH nun die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück.

Zunächst einmal stellte der BGH klar, dass die Klägerin einen Anspruch aus § 558 BGB gegen die Beklagte auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat. Allerdings sei das Berufungsgericht nicht gemäß § 529 I Nr. 1 ZPO an die Tatsachenfeststellung des Amtsgericht gebunden gewesen. Letzteres schätzte unter Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2017 nach § 287 ZPO die ortsübliche Vergleichsmiete. Aufgrund der Einwendungen der Klägerin gegen die Richtigkeit und Repräsentativität des Mietspiegels stelle dieser keine geeignete Schätzgrundlage dar. Demnach stand es im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts nach §§ 287 I 2, II ZPO, die Einholung eines Sachverständigengutachtens durchzuführen

Bei der Einholung dieses Sachverständigengutachtens hat jedoch das Berufungsgericht den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichs-

miete maßgeblichen Stichtag rechtsfehlerhaft bestimmt. Anstatt auf den Zeitpunkt, an dem der Beklagten das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, stellte das Landgericht auf den Zeitpunkt ab, ab dem die Beklagte die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet.

Nach § 558 I 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Nach der in diesem Fall gemäß Art. 229 § 50 EGBGB anwendbaren, bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung des § 558 II 1 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier (aktuelle Fassung: sechs) Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Die sich aus § 558 II BGB aF ergebende Vierjahresfrist erstreckt sich vom Zugang des Erhöhungsverlangens im Juli 2017 vier Jahre zurück. Der maßgebende Beurteilungszeitraum ist also Juli 2013 bis Juli 2017 und nicht Oktober 2013 bis Oktober 2017. Insoweit als der Sachverständige zwei Vergleichswohnungen heranzog, für die das Mietentgelt im Jahr 2017 (neu) vereinbart wurde, ohne dass sich aus dem Gutachten ergibt, ob dies vor oder nach Juli 2017 geschah, lässt sich anhand der Feststellungen nicht beurteilen, ob ein Anspruch der Klägerin aus § 558 BGB besteht oder nicht.

Fazit:

Vermieter die eine Erhöhung der Miete auf das höchste, zulässige Maß durchsetzen möchten, sollten diese Entscheidung beachten. Ansonsten könnte sich die geplante Erhöhung des Cashflows in einen zeit- und kostspieligen Rechtsstreit mit am Ende negativen Ausgang verwandeln.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 06. Juli 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.