Downloaded from Blogs on 26.11.2026 06:02h

By PwC Deutschland | 14. Mai 2019

Aufteilung der Vorsteuer bei gemischt genutztem Gebäude nach dem Flächenschlüssel

Der Bundesfinanzhof hatte im Streitfall anlässlich der Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes und als Folge eines Urteils des Europäischen Gerichtshofs den Flächenschlüssen als angemessenen und einzig zulässigen Aufteilungsmaßstab beurteilt. Die obersten Steuerrichter hatten den Fall allerdings zur weiteren Sachaufklärung an das Finanzgericht Düsseldorf zurückverwiesen, welches nun sein Schlussurteil gefällt hat.

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 06:02h

Das beklagte Finanzamt hatte die Auffassung vertreten, dass die Vorsteuer nach dem so genannten Flächenschlüssel aufzuteilen sei und reduzierte den von der Klägerin begehrten Vorsteuerabzug. Soweit die Vorsteuer auf die steuerfrei vermietete Gebäudefläche entfalle, scheide ein Vorsteuerabzug der Klägerin aus.

Im ersten Rechtsgang gab das Finanzgericht Düsseldorf der Klägerin mit Urteil teilweise Recht. In dem Revisionsverfahren holte der BFH eine Vorabentscheidung des Europäischen Gerichtshofs ein (EuGH-Urteil vom 9. Juni 2016 in der Rs. C-332/14, *Wolfgang und Dr. Wilfried Rey Grundstücksgemeinschaft GbR*). Anschließend entschied der BFH mit Urteil vom 10. August 2016 (XI R 31/09), dass bei der Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes für den Vorsteuerabzug der objektbezogene Flächenschlüssel regelmäßig eine präzisere Aufteilung der Vorsteuer als der Umsatzschlüssel ermögliche.

Im zweiten Rechtsgang hat das Finanzgericht die Klage nun endgültig abgewiesen. Die Vorsteuer im Streitfall sei zu Recht nach dem Flächenschlüssel aufgeteilt worden sei. Der Steuerpflichtige trage die Feststellungslast für erhebliche Ausstattungsunterschiede, die die Anwendung des objektbezogenen Umsatzschlüssels rechtfertigen würden. Im Streitfall könne trotz der Unterschiede in Bauart und Ausstattung nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Herstellungskosten des Gebäudes nicht mehr annähernd gleichmäßig auf die Nutzflächen des Gebäudes verteilen würden. Angesichts der Vielzahl der Unterschiede in der Bauausführung, die teils zu höheren und teils zu niedrigeren Herstellungskosten geführt hätten, ließe sich nicht ermitteln, ob die Ausstattung der steuerpflichtig vermieteten Ladenlokale in einem solchen Maße von der Ausstattung der steuerfrei vermieteten Wohnungen abweiche, dass die Nutzflächen nicht mehr vergleichbar und die Aufteilung nach Flächen nicht mehr sachgerecht sei.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 20. Juli 2018 (Az. 1 K 2798/16 U); rechtskräftig

Schlagwörter

Umsatzsteuerrecht, flächenbezogene Vorsteueraufteilung, gemischt genutzte gebäude