

By PwC Deutschland | 18 March 2024

# Wohnraumvermietung und Vorsteuerabzug aus Heizungsanlage

**Schuldet der Vermieter von Wohnraum zum vertragsgemäßen Gebrauch auch die Versorgung mit Wärme und warmem Wasser, stehen Kosten des Vermieters für eine neue Heizungsanlage jedenfalls dann im direkten und unmittelbaren Zusammenhang zur steuerfreien Vermietung, wenn es sich dabei nicht um Betriebskosten handelt, die der Mieter gesondert zu tragen hat. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.**

## Sachverhalt

Die Klägerin vermietet ein Grundstück, auf dem sich unter anderem ein Haupthaus mit zwei Wohnungen befindet. Die Mieter leisten monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, die jährlich (zum Teil nach Verbrauch und zum Teil nach Wohnfläche) abgerechnet werden. Im Streitjahr 2016 installierte die Klägerin eine neue Heizungsanlage für die Wohnungen im Haupthaus. Die Mieter erhielten die Möglichkeit, die Heizungs- und Wassertemperaturen individuell zu regulieren und bei Beschwerden den Anlagenhersteller direkt zu kontaktieren. Für jeden Mieter wurden eigene Einzelzähler zur Erfassung der Wärmemengen installiert.

Die Klägerin gab ab Oktober 2016 Umsatzsteuervoranmeldungen ab, mit denen sie auf die Kleinunternehmerregelung verzichtete, steuerpflichtige Umsätze aus den Energielieferungen an die Mieter angab und die Vorsteuern aus der Rechnung über die Installation der Heizungsanlage sowie den Gaslieferungen geltend machte, was im Ergebnis zu Erstattungsbeträgen führte. Das Finanzamt setzte demgegenüber die Umsatzsteuervorauszahlungen für Oktober bis Dezember 2016 auf jeweils 0,- € fest, weil die Energielieferungen an die Mieter unselbstständige Nebenleistungen zu den steuerfreien Wohnungsvermietung darstellten. Während des Klageverfahrens erließ es einen Umsatzsteuerjahresbescheid für 2016 über ebenfalls 0,- €.

Die Klage vor dem Finanzgericht Münster hatte überwiegend Erfolg.

## Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben und die Entscheidung der Vorinstanz, soweit sie der Klage stattgegeben hatte, aufgehoben.

Entgegen dem Urteil des Finanzgerichts ist der Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 UStG ausgeschlossen, da Erwerb und Installation der Heizungsanlage in einem direkten und unmittelbaren Zusammenhang mit der nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG steuerfreien Vermietung standen.

Erbringt der Unternehmer neben steuerpflichtigen Leistungen mit Recht auf Vorsteuerabzug auch steuerfreie Leistungen, für die der Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist, hängt das Recht zum Vorsteuerabzug unter anderem davon ab, ob zwischen Eingangs- und Ausgangsleistung der hierfür erforderliche Zusammenhang besteht.

Schuldet der Vermieter von Wohnraum zum vertragsgemäßen Gebrauch auch die Versorgung mit Wärme und warmem Wasser, stehen Kosten des Vermieters für eine neue Heizungsanlage jedenfalls dann im direkten und unmittelbaren Zusammenhang zur steuerfreien Vermietung, wenn es sich dabei nicht um Betriebskosten handelt, die der Mieter gesondert zu tragen hat. Letzteres trifft auf den Streitfall zu, da die Kosten für Erwerb und Installation der Heizungsanlage vom Mieter nicht neben der Miete gesondert nach § 556 BGB als Betriebskosten zu tragen waren.

## Fundstelle

BFH, Urteil vom 7. Dezember 2023 ([V R 15/21](#)), veröffentlicht am 14. März 2024.

**Keywords**

[Umsatzsteuerfreiheit](#), [Umsatzsteuerrecht](#), [Vermietung und Verpachtung](#)