

Postweg 4a
83209 Prien am Chiemsee
Tel 0 80 51 9 65 56-0
www.vlp-steuerberatung.de

Vorsteuerabzug aus Errichtung Carport i.V.m. Photovoltaikanlage

[Aktueller Fall]

09.01.2014

Allgemeines

Gem. § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG sind alle ausgeführten Umsätze aus der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen ohne Rücksicht auf die Vermietungsdauer von der Steuerbefreiung des § 4 Nr. 12 UStG ausgeschlossen und somit steuerpflichtig.

Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG greift nur dann, wenn es sich um eine unselbständige Nebenleistung zu einer steuerfreien Grundstücksvermietung handelt.

Das ist z.B. dann der Fall, wenn eine Wohnungsvermietung und eine Stellplatzvermietung einen einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang darstellen und diese beiden Gegenstände von ein und demselben Vermieter an ein und denselben Mieter vermietet werden.

Beispiel I zur Errichtung eines Carports

Sachverhalt

Es wird ein Carport errichtet, der wie folgt genutzt wird:

- Unterstellmöglichkeit für Privat-Pkw des Carporteigentümers
- Dachfläche trägt Photovoltaikanlage

Die Herstellungskosten des Carports betragen 10.000 netto + 1.900 USt.

Fiktive Mietpreise:

Stellplatz für Pkw	40 Euro monatlich
Dachfläche für PV-Anlage	10 Euro monatlich

Lösung

Gesamte mögliche Mieteinnahme 50 Euro monatlich.

Davon entfallen 20 % auf die durch die PV-Anlage bedeckte Dachfläche.
Somit sind 20 % der Vorsteuern aus der Errichtung des Carports abziehbar.
20 % von 1.900 Euro = 380 Euro

Beispiel II zur Errichtung eines Carports

Sachverhalt

Es wird ein Carport errichtet, der wie folgt genutzt wird:

- Unterstellmöglichkeit für Pkw des Wohnungsmieters
- Eigentümer und Vermieter der Wohnung ist der Carporterrichter
- Dachfläche trägt Photovoltaikanlage

Die Herstellungskosten des Carports betragen 10.000 netto + 1.900 USt.

Mietpreise:

Tatsächliche Miete Stellplatz für Pkw	40 Euro monatlich
Fiktive Miete der Dachfläche für PV-Anlage	10 Euro monatlich

Lösung

Gesamte mögliche Mieteinnahme 50 Euro monatlich.

Davon entfallen 20 % auf die durch die PV-Anlage bedeckte Dachfläche.

Somit sind 20 % der Vorsteuern aus der Errichtung des Carports abziehbar.
20 % von 1.900 Euro = 380 Euro

Die Wohnungsvermietung ist umsatzsteuerfrei. Ein Vorsteuerabzug ist insofern nicht möglich.

Beispiel III zur Errichtung eines Carports

Sachverhalt

Es wird ein Carport errichtet, der wie folgt genutzt wird:

- Unterstellmöglichkeit für Pkw eines Dritten
- An den Dritten wird ausschließlich das Carport überlassen.
- Dachfläche trägt Photovoltaikanlage

Die Herstellungskosten des Carports betragen 10.000 netto + 1.900 USt.

Mietpreise:

Tatsächliche Miete Stellplatz für Pkw	40 Euro monatlich
Fiktive Miete der Dachfläche für PV-Anlage	10 Euro monatlich

Lösung

Gesamte mögliche Mieteinnahme 50 Euro monatlich.

Davon entfallen 20 % auf die durch die PV-Anlage bedeckte Dachfläche.

Somit sind 20 % der Vorsteuern aus der Errichtung des Carports abziehbar.

20 % von 1.900 Euro = 380 Euro

Die Vermietung der Stellfläche ist von der Steuerbefreiung des § 4 Nr. 12 UStG ausgenommen. Somit sind auch die restlichen Vorsteuern von 80 % v. 1.900 Euro = 1.520 Euro abziehbar.

Umsatzsteuer-Anwendungserlass

Umfangreiche Ausführungen finden sich zu dieser Thematik auch in Abschn. 4.12.2. UStAE (Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen).