



## Wann ist ein Vorsteuerabzug bei der Vermietung von Wohnraum an einen Gesellschafter ausgeschlossen?

Bei der Vermietung von Wohnungen oder Wohnhäusern an Gesellschafter stellt sich aus Sicht einer Kapitalgesellschaft (z.B. GmbH) häufig die Frage nach dem Vorsteuerabzug für die damit einhergehenden Aufwendungen. Die Finanzverwaltung hat in ihrem letzten Wartungserlass zu den Umsatzsteuerrichtlinien näher ausgeführt, unter welchen Voraussetzungen die Vermietung von Wohnraum an einen Gesellschafter umsatzsteuerlich anerkannt wird.

Im ersten Schritt muss beurteilt werden, ob die Vermietung überhaupt eine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes begründet. Zu diesem Zweck sind die Umstände, unter denen die Immobilie tatsächlich genutzt wird, mit den Umständen, unter denen eine entsprechende wirtschaftliche Tätigkeit gewöhnlich ausgeübt wird, für den jeweiligen Einzelfall zu vergleichen. Dabei ist insbesondere auf die Fremdüblichkeit des Mietentgelts (wobei moderate Abweichungen unschädlich sind) und des Mietvertrags (z.B. Kündigungsmodalitäten, Vorhandensein oder Fehlen von Indexklauseln) zu achten.

Generell keine unternehmerische Tätigkeit liegt vor, wenn dem Gesellschafter durch die Überlassung der Immobilie ein Vorteil zugewendet werden soll, statt damit Einkünfte zu erzielen. Das wird etwa bei Luxusimmobilien in der außerbetrieblichen Sphäre einer Kapitalgesellschaft regelmäßig der Fall sein.

Begründet die Vermietung eine unternehmerische Tätigkeit, muss in einem zweiten Schritt nach ertragsteuerlichen Grundsätzen geprüft werden, ob dadurch eine verdeckte Gewinnausschüttung an den Gesellschafter bewirkt wird. Dabei ist ein umfassender Fremdvergleich anzustellen, in den insbesondere einfließt, ob es für eine Immobilie in der gegebenen Bauart, Größe und Ausstattung einen funktionierenden Mietenmarkt gibt. Ein solcher ist nur dann gegeben, wenn ein fremder, ausschließlich am Mietertrag interessierter Vermieter ein vergleichbares Objekt gewinnbringend am Markt vermieten würde. Ist das der Fall und wird die Immobilie zu einem marktüblichen Mietentgelt an den Gesellschafter vermietet, dann liegt keine verdeckte Gewinnausschüttung vor.

Ohne funktionierenden Mietenmarkt muss der Fremdvergleich anhand einer abstrakten Renditeberechnung angestellt werden. Dabei werden Mietentgelte in Höhe von 3 % bis 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten regelmäßig als fremdüblich anerkannt und bewirken somit keine verdeckte Gewinnausschüttung.

Begründet die Vermietung von Wohnraum an den Gesellschafter im Ergebnis also entweder keine unternehmerische Tätigkeit oder wird dadurch eine verdeckte Gewinnausschüttung bewirkt, dann ist ein Vorsteuerabzug für die damit einhergehenden Aufwendungen ausgeschlossen. Der für die Beurteilung notwendige Fremdvergleich nach ertragsteuerlichen Grundsätzen ist in der Praxis aber

regelmäßig schwierig und hängt in besonderem Maß von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles ab. Daher sollte jedenfalls fachkundige Beratung in Anspruch genommen werden, um steuerliche Nachteile zu vermeiden.

Stichwörter: Vorsteuer, Steuerberater, Gesellschafter, Vermietung, Wohnraum

Stand: Juli 2020 | LBG