



Vorsteuerabzug aus Heizungsanlage bei umsatzsteuerfreier Wohnungsvermietung

Eine Vermieterin vermietete ein Haus mit zwei Wohnungen zu Wohnzwecken. Die Miete über eine Wohnung setzte sich aus der Grundmiete, den "kalten" Betriebskosten sowie den Heizungs-
betriebskosten zusammen. Im September 2016 installierte die Klägerin als Ersatz für die bisherige Anlage eine neue Kessel-
und Heizungsanlage für die vermieteten Wohnungen. Für jede Wohnung wurden eigene Einzelzähler zur Erfassung der Wär-
memengen installiert und die Mieter erhielten die Möglichkeit, die Heizungs- und Wassertemperaturen individuell zu regulie-
ren.

Die Klägerin gab ab Oktober 2016 Umsatzsteuervoranmeldun-
gen ab, mit denen sie auf die Kleinunternehmerregelung ver-
zichtete, steuerpflichtige Umsätze zu 19 % aus den Energielie-
ferungen an die Mieter angab und die Vorsteuern aus der Rech-
nung über die Installation der Heizungsanlage sowie den Gaslie-
ferungen geltend machte, was im Ergebnis zu Erstattungsbeträ-
gen führte. Das Finanzamt setzte demgegenüber die Umsatz-
steuervorauszahlungen für Oktober bis Dezember 2016 auf je-
weils 0 Euro fest, weil die Energielieferungen an die Mieter un-
selbstständige Nebenleistungen zu der steuerfreien Wohnungs-
vermietung darstellten.

Die Klage hatte vor dem Finanzgericht Münster Erfolg.

Der Bundesfinanzhof teilte die Auffassung des Finanzgerichts jedoch nicht.

Der Vorsteuerabzug ist ausgeschlossen, da Erwerb und Installation der Heizungsanlage in einem direkten und unmittelbaren Zusammenhang mit der steuerfreien Vermietung standen. 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 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.