



KEINE FESTE NIEDERLASSUNG OHNE EIGENES PERSONAL

Das Bundesfinanzgericht (Österreich) legte dem EuGH die Frage vor, ob eine in einem Mitgliedstaat vermietete Immobilie eine feste Niederlassung im Sinne des Art. 43 der RL 2006/112 sowie der Art. 44 und 45 der RL 2006/112 in ihrer geänderten Fassung darstellt, wenn der Immobilieneigentümer nicht über eigenes Personal für die Leistungsbewirkung im Zusammenhang mit der Vermietung verfügt.

KEINE FESTE NIEDERLASSUNG MANGELS PERSONELLER AUSSTATTUNG?

Die Klägerin („Titanium Ltd.“) war eine Gesellschaft mit Sitz und Geschäftsleitung auf Jersey. Sie vermietete Immobilien umsatzsteuerpflichtig an Unternehmer in Österreich. Zur Verwaltung in Österreich beauftragte die Klägerin eine österreichische Hausverwaltungsgesellschaft. Diese kümmerte sich um die Vermittlung von Dienstleistern und Lieferanten, die Abrechnung der Mieten und Betriebskosten, die Führung von Geschäftsaufzeichnungen sowie um die Vorbereitung der Umsatzsteuer-Melddaten. Die Klägerin behielt die Entscheidungsgewalt über die Begründung und Auflösung von Mietverhältnissen, über die Durchführung von Investitionen und Reparaturmaßnahmen und deren Finanzierung, über die Auswahl von Dritten zur

Erbringung anderer Vorleistungen und zuletzt über die Auswahl, Beauftragung und Überwachung der Hausverwaltung selbst. Die Klägerin war der Auffassung, dass sie für ihre Vermietungstätigkeit im Zusammenhang mit der Immobilie keine Umsatzsteuer schulde, da sie keine feste Niederlassung in Österreich begründete. Aufgrund fehlender personeller Ausstattung könne die von ihr vermietete Immobilie nicht als feste Niederlassung angesehen werden. Das zuständige Finanzamt war hingegen der Ansicht, dass eine vermietete Immobilie eine feste Niederlassung darstellt. Dies begründete die Finanzverwaltung durch einen Verweis auf die Umsatzsteuerrichtlinie 2000, wonach ein im Ausland ansässiger Unternehmer, der in Österreich ein Grundstück besitzt und vermietet, als inländischer Unternehmer zu behandeln sei, so dass immer von einer festen Niederlassung auszugehen sei.

EUGH: KEIN VORLIEGEN EINER FESTEN NIEDERLASSUNG

Der EuGH lehnt mit seinem Urteil vom 03.06.2021 (Rs. C-931/19 - Titanium) das Vorliegen einer festen Niederlassung ab. Nach ständiger Rechtsprechung des Gerichtshofs verlange der Begriff der festen Niederlassung einen durch das ständige Zusammenwirken der für die Erbringung bestimmter Dienstleistungen erforderlichen Personal- und Sachmittel gebildeten Mindestbestand. Insbesondere sei bei einer Struktur, bei der es an eigenem Personal fehle, keine Subsumtion unter den Begriff „feste Niederlassung“ möglich. Dies ergebe sich auch aus Art. 11 MwStVO, wonach eine feste Niederlassung eine „von der personellen und technischen Ausstattung her“ geeignete Struktur aufweisen müsse.

BEWERTUNG

Die Entscheidung ist im Hinblick auf ihre Knappheit und Klarheit bezüglich der Frage der festen Niederlassung zu begrüßen.

Auswirkungen für ausländische Unternehmer mit Immobilien in Deutschland ...

Obgleich die Entscheidung zu einem österreichischen Sachverhalt ergangen ist, ist mit einer Ausstrahlungswirkung auf inländische Umsatzsteuersachverhalte zu rechnen. Dies betrifft insbesondere ausländische Immobilienbesitzer, die in Deutschland belegenen Grundbesitz vermieten. Bisher fingiert die deutsche Finanzverwaltung über A 13b.11 Abs. 2 Satz 2 UStAE und A 18.10 Abs. 1 Satz 4 UStAE eine fiktive Ansässigkeit im Hinblick auf die inländischen Vermietungsumsätze, die zu einer Umsatzsteuerschuldnerschaft des im Ausland ansässigen Immobilieneigentümers und damit zu einer Registrierungspflicht führt.

Diese Verwaltungsauffassung ist auf Basis der Grundsätze der vorliegenden EuGH-Entscheidung nicht mehr haltbar. Anpassungen des UStAE sind erforderlich.

Betroffen sind aber auch Grundstücksmieter von im Ausland ansässigen Immobilieneigentümern, die die Umsatzsteuer (bisher) der deutschen Verwaltungsauffassung folgend, an den Vermieter und nicht nach § 13b Abs. 2 Nr. 1, Abs. 5 UStG an das für sie zuständige Finanzamt abführen.

... aber auch für deutsche Unternehmen

Aber nicht nur ausländische Grundstücksvermieter und deren Grundstücksmieter sollten das Urteil beachten. Auch Betreiber von personalarmen Anlagen (z. B. Windkraftanlagen, IT-Serveranlagen) sollten nun genau prüfen, ob sie auch nach diesem Urteil noch Betriebsstätten unterhalten. Dies gilt umso mehr, als für solche Unternehmen nach der Neufassung des Umsatzsteuergesetzes (§ 18 Abs. 9 Satz 3 UStG) ein unrichtiger Steuerausweis (§ 14c Abs. 1 UStG) einen Vorsteuerabzug nicht im Regelbesteuerungsverfahren (beim Finanzamt), sondern nur im Vorsteuervergütungsverfahren (beim Bundeszentralamt für Steuern) mit strengen Ausschlussfristen zulässt.

FOLGEN FÜR DIE PRAXIS

Grundsätzlich sollte die weitere Rechtsentwicklung sehr genau beobachtet werden. Denn es besteht aufgrund der bisherigen Erfahrungen in ähnlichen Konstellationen, trotz der vorliegenden (zum Urteilsfall abweichenden) Verwaltungsauffassung, die Gefahr von negativen Folgen für betroffene Mieter und Vermieter:

Folgen für Mieter von Immobilien ausländischer Vermieter

Insbesondere Mieter von Immobilien ausländischer Vermieter sollten ihre Vermieter im Zweifel kontaktieren, um letztlich in Abstimmung mit den zuständigen Finanzbehörden zu treten. Schließlich gilt es hier zu klären, ob der Mieter einen Vorsteuerabzug der bislang separat in Rechnung gestellten Umsatzsteuer beanspruchen kann.

Handlungsbedarf für ausländische Immobilienvermieter

Aber auch für ausländische Immobilienvermieter, die im Inland ausschließlich steuerpflichtig vermieten, besteht Handlungsbedarf. Dies gilt zwar weniger im Hinblick auf die vom Mieter vereinnahmte Miete, die im Regelverfahren an das Finanzamt abzuführen ist, jedoch hinsichtlich abzugsfähiger Vorsteuerbeträge aus dem Bezug von Eingangsleistungen. Einem Abzug im Regelverfahren steht die Neufassung des § 18 Abs. 9 Satz 3 UStG entgegen, so dass die Erstattung dem besonderen Vorsteuervergütungsverfahren vorbehalten ist. Hier sind strenge Ausschlussfristen zu beachten.

Trotz abweichender Verwaltungsauffassung bestehen u. E. bereits heute im Rahmen des Umsatzsteuergesetzes Möglichkeiten, in Abstimmung mit den Finanzbehörden zu treten, die für Vermieter und Mieter eine zusätzliche Absicherung über den Vertrauensschutz hinaus bieten. Kommen Sie bei Fragen auf uns zu. Wir unterstützen Sie gerne.

IHRE ANSPRECHPARTNER



Dr. Sandro Nücken

Partner, Rechtsanwalt, Fachanwalt
für Steuerrecht
Tel. +49 89 549018-249
sandro.nuecken@ebnerstolz.de



Alexander Michelutti

Partner,
Steuerberater
Tel. +49 711 2049-1373
alexander.michelutti@ebnerstolz.de



Robert Backes

Partner,
Steuerberater
Tel. +49 221 20643-174
robert.backes@ebnerstolz.de



Steffen Lehmann

Director,
Rechtsanwalt, Steuerberater
Tel. +49 40 37097-416
steffen.lehmann@ebnerstolz.de



Christine Kauffmann-Braun

Director,
Rechtsanwältin, Steuerberaterin
Tel. +49 711 2049-1465
christine.kauffmann-braun
@ebnerstolz.de

Herausgeber:

Ebner Stolz Mönning Bachem
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft mbH
www.ebnerstolz.de

Rechtsstand: 28.06.2021

Redaktion:

Dr. Ulrike Höreth, Tel. +49 711 2049-1371
Brigitte Stelzer, Tel. +49 711 2049-1535

Diese Publikation enthält lediglich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, darauf im Einzelfall Entscheidungen zu gründen. Der Herausgeber

und die Autoren übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Sollte der Leser dieser Publikation eine darin enthaltene Information für sich als relevant erachten, obliegt es ausschließlich ihm bzw. seinen Beratern, die sachliche Richtigkeit der Information zu verifizieren; in keinem Fall sind die vorstehenden Informationen geeignet, eine kompetente Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen der Herausgeber gerne zur Verfügung.

Die Ausführungen unterliegen urheberrechtlichem Schutz. Eine Speicherung zu eigenen privaten Zwecken oder die Weiterleitung zu privaten Zwecken (nur in vollständiger Form) ist gestattet. Kommerzielle Verwertungsarten, insbesondere der (auch auszugsweise) Abdruck in anderen Newslettern oder die Veröffentlichung auf Websites, bedürfen der Zustimmung der Herausgeber.