

Bei Lieferung von Mieterstrom zum Vorsteuerabzug berechtigt

Bei der Lieferung von Strom, den der Vermieter von Wohnraum über eine Photovoltaikanlage selbst erzeugt und an seine Mieter gegen Entgelt abgibt, handelt es sich nicht um eine unselbstständige Nebenleistung der umsatzsteuerfreien (langfristigen) Vermietung von Wohnraum, sondern um eine selbstständige umsatzsteuerpflichtige Leistung. Diese berechtigt zum Vorsteuerabzug aus den Eingangsleistungen, da kraft Gesetzes für den Mieter die Möglichkeit besteht, den Stromanbieter frei zu wählen, und die Stromlieferung getrennt und nach individuellem Verbrauch abgerechnet wird. So entschied der Bundesfinanzhof (Az. XI R 8/21).

Der Vermieter sah die Stromerzeugung und die Lieferung an die Mieter jeweils als eigenständige Leistung an, während das Finanzamt eine Gesamtleistung sah, nämlich die Vermietung einer Wohnung mit der dazugehörigen Stromlieferung.

Der Grund für die gegenteiligen Auffassungen lag selbstverständlich darin, dass der Vermieter den Vorsteuerabzug für die Photovoltaikanlage beanspruchte, während das Finanzamt dies ablehnte.

Der Bundesfinanzhof beurteilte diesen Fall insbesondere unter Berücksichtigung der hierfür abgeschlossenen Verträge. Da der Stromlieferungsvertrag unabhängig vom Mietvertrag über die Wohnräume bestand, handelte es sich nach seiner Auffassung um zwei verschiedene Leistungen. Die Vereinbarung über die Stromlieferung war unabhängig vom Mietvertrag kündbar. Dies ergibt sich auch aus § 42a Abs. 2 des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG), in dem ein ausdrückliches Koppelungsverbot zwischen dem Miet- und dem Energielieferungsvertrag enthalten ist. Die Mieter konnten daher unabhängig vom Mietvertrag den Stromlieferungsvertrag kündigen und danach den Strom von einem anderen Anbieter beziehen.