DEUTSCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 20/21
10117 Berlin

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E. V.
Burgstr. 28
10178 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.
Wilhelmstr. 43/43 G
10117 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE) DER EINZELHANDEL E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL, AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

19. Dezember 2025

Herrn
MR Frank van Nahmen
Vertreter der Unterabteilungsleiterin III C
Bundesministerium der Finanzen
11016 Berlin

per E-Mail: IIIC3@bmf.bund.de

Stellungnahme zum Entwurf eines Anwendungsschreibens zur Umsatzsteuerbefreiung für die Verpachtung von Betriebsvorrichtungen
Umsetzung BFH-Beschluss V R 7/23 (V R 22/20) vom 17. August 2023
GZ: III C 3 – S 7168/00035/001/053; DOK: COO.7005.100.4.13200769

Sehr geehrter Herr van Nahmen,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Anwendungsschreibens zur Umsatzsteuerbefreiung bei der Verpachtung von Betriebsvorrichtungen.

Das Wichtigste in Kürze

Aus überwiegender Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Anpassung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses (UStAE) an die Rechtsprechung von EuGH und BFH als sachgerecht angesehen. Da der Entwurf bei der künftigen Beurteilung von Grundstücken mit Betriebsvorrichtungen auf

die allgemeinen Grundsätze zur Einheitlichkeit der Leistung in Abschnitt 3.10 UStAE verweist, sollten auch diese an die aktuelle Rechtsprechung von EuGH und BFH angepasst und möglichst klar gefasst werden. Dabei sollten klare Kriterien für die Einordnung als einheitliche Leistung oder als Haupt- und Nebenleistung aufgeführt werden. Ggf. könnten Beispiele hilfreich sein. Im Ergebnis ist es sowohl für die Finanzverwaltung als auch für die Unternehmen wesentlich, dass die umsatzsteuerliche Beurteilung klar und rechtssicher erfolgen kann.

Zudem ist eine angemessene Übergangsregelung erforderlich, die insbesondere auch die Vielzahl von Altfällen adäquat berücksichtigt. Um aufwändige und teilweise viele Jahre in die Vergangenheit zurückreichende Korrekturen zu vermeiden, sollte es nicht beanstandet werden, wenn für Altfälle dauerhaft an der bisherigen Handhabung festgehalten wird.

Inhaltliche Ausführungen

Mit dem BMF-Entwurf soll der Umsatzsteueranwendungserlass (UStAE) an die Rechtsprechung von EuGH und BFH zur Umsatzsteuerbefreiung für die Verpachtung von Betriebsvorrichtungen angepasst werden. Bei der Verpachtung eines Gebäudes mit Betriebsvorrichtungen ist bislang in Abschnitt 4.12.10 UStAE eine Aufteilung in eine ggf. umsatzsteuerfreie Grundstücksüberlassung und eine umsatzsteuerpflichtige Überlassung der Betriebsvorrichtung vorgegeben – unabhängig davon, ob es sich um einheitliche Leistungen handelt oder diese im Verhältnis von Haupt- und Nebenleistung zueinanderstehen und welche dem gesamten Vorgang das sog. „Gepräge“ gibt und damit für die Besteuerung entscheidend ist.

In Abschn. 4.12.10 UStAE-E wird nunmehr klargestellt, dass es sich bei der Vermietung/Verpachtung von Gebäuden mit Betriebsvorrichtungen um eine einheitliche Leistung handeln kann. Dabei kann entweder die Überlassung des Gebäudes oder die Überlassung der Betriebsvorrichtung der führende Leistungsbestandteil sein, der über die umsatzsteuerliche Behandlung entscheidet.

Für die Beurteilung wird auf die allgemeinen Regelungen zur Einheitlichkeit der Leistung in Abschnitt 3.10 UStAE verwiesen. Dieser Abschnitt sollte an die Rechtsprechung von EuGH und BFH der letzten Jahre angepasst werden. Das betrifft insbesondere die EuGH-Urteile vom 18. Januar 2018, C-463/16 – RS Stadion Amsterdam GV, vom 1. August 2025, C-427/23, Határ Diszkont; vom 23.Oktober 2025, C-234/24, Brose Prievidza sowie die BFH-Urteile vom 10. Januar 2013, V R 31/10; vom 28. Oktober 2014, V B 92/14; vom 24. Juni 2015, XI B 61/14 + 62/14; vom 13. Juni 2018, XI R 2/16; vom 29. Mai 2024, XI B 3/23; vom 7. Dezember 2023, V R 15/21; vom 17. Juli 2024, XI R 8/21 und vom 9. Juli 2025, XI R 29/23, deren Grundsätze sich bislang nicht im UStAE widerspiegeln. Dabei sollten die Ausführungen konkretisiert werden, um sowohl der Finanzverwaltung als auch den Unternehmen eine rechtssichere Einordnung der Leistungen zu erleichtern. Ggf. könnten Beispiele hilfreich sein.

Aus Praxissicht wäre es hilfreich, die allgemeinen Grundsätze in Abschn. 3.10 UStAE präziser zu fassen und mit Regelbeispielen zu unterlegen. Hilfreich wären insbesondere:

- klare Kriterien zur Abgrenzung Haupt-/Nebenleistung,
- Berücksichtigung auch zusätzlicher Vermieterleistungen (z. B. Aufsicht / Verwaltung / Reinigung / etc.) oder die Auswirkung unterschiedlicher Verträge / Vertragsdauer,
- Begriffspräzisierungen (z. B. „komplexe Betriebsvorrichtung“) und eine greifbare Formulierung zur maßgeblichen Sicht des Durchschnittsverbrauchers.

Angemessene Übergangsregelung – Nichtbeanstandungsregelung für Altfälle

Entsprechend der bisherigen Sichtweise der Finanzverwaltung haben Unternehmen die Immobilie umsatzsteuerfrei vermietet und die anteilige Miete für die Betriebsvorrichtungen umsatzsteuerpflichtig behandelt. Für die mitvermieteten Betriebsvorrichtungen wurde der Vorsteuerabzug geltend gemacht. Für diese Unternehmen entfällt nun (soweit die mitvermieteten Betriebsvorrichtungen künftig nach Auffassung der Finanzverwaltung als Nebenleistung anzusehen sind) die Umsatzsteuerpflicht, gleichzeitig kann es zur Berichtigung von Vorsteuern nach § 15a UStG kommen. In diesen Fällen muss auch die Rechnungsstellung angepasst werden. Die geänderte Sichtweise bei der Vermietung/Verpachtung von Betriebsvorrichtungen hat damit erhebliche Folgewirkungen.

Daher sollte klargestellt werden, dass auf bis zur Veröffentlichung dieses BMF-Schreibens geschlossene Altverträge beruhende Verpachtungsumsätze auch weiterhin auf Basis des bisherigen Rechts, d. h. noch unter Anwendung des Aufteilungsgebots, besteuert werden können. Anderenfalls müsste eine Vielzahl von Verträgen überprüft und deren umsatzsteuerliche Einordnung neu bewertet werden. Dabei können sich zwischen den Vertragspartnern unterschiedliche Beurteilungen ergeben, deren Klärung zu erheblichen Schwierigkeiten führen und lange Zeit in Anspruch nehmen können.

Für Neufälle sollte ebenfalls eine angemessene Übergangsregelung vorgesehen werden. Da mit einer Veröffentlichung des endgültigen BMF-Schreibens erst im Frühjahr 2026 gerechnet werden kann, wäre aus Sicht der Unternehmen eine zwingende Anwendung für Umsätze nach dem 31. Dezember 2026 sinnvoll.

Für Fragen und den weiteren Austausch stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
Brigitte Neugebauer



BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.
Dr. Monika Wünnemann



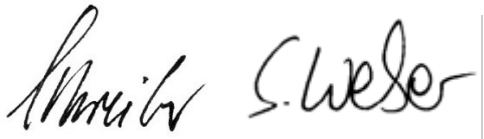
ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.
Mareike Drexler-Röckendorf



BUNDESVEREINIGUNG DER ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.
Arne Franke



BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E. V.
Heiko Schreiber Sabine Weber



GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.
Jochen Bohne Markus Kunz



HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE) DER EINZELHANDEL E. V.
Ralph Brügelmann



BUNDESVERBAND GROSSHANDEL, AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.
Michael Alber

