

Für Unternehmer

PV-Anlagen: Lieferung von Mieterstrom als selbstständige umsatzsteuerpflichtige Hauptleistung

| Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass **die Lieferung von Mieterstrom** aus der eigenen Photovoltaikanlage (**PV-Anlage**) des Vermieters keine unselbstständige Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnraumvermietung, sondern **eine selbstständige Hauptleistung** darstellt. Dadurch ist **ein Vorsteuerabzug aus den Anschaffungskosten der PV-Anlage möglich**. |

Sachverhalt

Der Steuerpflichtige vermietete 2018 ein Mehrfamilienhaus umsatzsteuerfrei und lieferte seinen Mietern Strom, den er über die Betriebskosten abrechnete. Auf dem Mehrfamilienhaus installierte er eine PV-Anlage. Im Rahmen einer Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau hatte er sich verpflichtet, 50 % der Stromlieferungen innerhalb des Mietobjekts abzunehmen. Soweit der selbst produzierte Strom nicht ausreichte, gewährleistete er die Stromversorgung durch den Bezug und die Weiterlieferung externen Stroms.

Nach Ansicht des Finanzamts teilte die Stromlieferung als Nebenleistung das Schicksal der Hauptleistung (steuerfreie Vermietung), sodass der Vorsteuerabzug aus der Anschaffung der Anlage insoweit ausgeschlossen sei. Nur bezüglich der Stromeinspeisung von 50 % in das externe Stromnetz könne von steuerpflichtigen Leistungen ausgegangen werden, sodass der Vorsteuerabzug nur zu 50 % zu gewähren sei. Doch das sah das Finanzgericht Münster anders: Es gewährte 100 %.

Das Finanzgericht Münster unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Hat **der Mieter** die Option, **die Lieferanten und/oder die Nutzungsmodalitäten auszuwählen**, können die Leistungen **als von der Vermietung getrennt** angesehen werden. Dies gilt vor allem, wenn der Mieter über den Umfang der erhaltenen Leistungen entscheiden kann. Und so verhielt es sich im Streitfall: **Die Mieter konnten** den Lieferanten und die Nutzungsmodalitäten des Stroms **frei wählen**.
- Sofern die Vermietung aber mit den begleitenden Leistungen **objektiv eine Gesamtheit** bildet, kann davon ausgegangen werden, dass die Leistung mit der Vermietung **eine einheitliche Leistung** bildet.

Auch **der Bundesfinanzhof** hat entschieden, dass es sich bei der Lieferung von Strom, der über eine PV-Anlage erzeugt und an die Mieter abgegeben wird, um **eine selbstständige umsatzsteuerpflichtige Leistung** handelt, die **zum Vorsteuerabzug** aus den Eingangsleistungen berechtigt. Denn kraft Gesetzes kann der Mieter den Stromanbieter frei wählen.

MERKE | Die Frage des Vorsteuerabzugs hat durch § 12 Abs. 3 Umsatzsteuergesetz (UStG) an Bedeutung verloren. Denn unter den dort genannten Voraussetzungen werden Betreiber von PV-Anlagen bei der Anschaffung der Anlage nicht mehr mit Umsatzsteuer belastet. § 12 Abs. 3 UStG ist am 1.1.2023 in Kraft getreten, wobei hier die Leistungserbringung, also regelmäßig die Abnahme der Anlage, entscheidend ist.

Quelle | FG Münster, Urteil vom 18.2.2025, Az. 15 K 128/21 U, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 247494; BFH-Urteil vom 17.7.2024, Az. XI R 8/21