

Übersicht Garagenmiet- und -pachtverträge

Auszug Umsatzsteuergesetz (UStG)

§ 4 Steuerbefreiungen bei Lieferungen und sonstigen Leistungen

Von den unter § 1 Abs. 1 Nr. 1 fallenden Umsätzen sind steuerfrei:

Nr. 12 Satz 1

- a) die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken, von Berechtigungen, für die die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke gelten, und von staatlichen Hoheitsrechten, die Nutzungen von Grund und Boden betreffen,
- b) die Überlassung von Grundstücken und Grundstücksteilen zur Nutzung auf Grund eines auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrags oder Vorvertrags,
- c) die Bestellung, die Übertragung und die Überlassung der Ausübung von dinglichen Nutzungsrechten an Grundstücken.

Nr. 12 Satz 2

Nicht befreit sind die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält, die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen, die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen und die Vermietung und die Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind.

Anwendungsfälle

1. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks und der Garage.

Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG ist aufgrund von § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG nicht anwendbar. Eine Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen liegt dann vor, wenn dem Fahrzeugbesitzer der Gebrauch einer Stellfläche überlassen wird. Die Bezeichnung des Platzes, dessen bauliche und technische Gestaltung und die Dauer der Nutzung als Stellplatz ist unerheblich (Abschn. 4.12.2 Abs. 1 Satz 3 und 4 UStAE). Ferner kommt es auch auf die tatsächliche Nutzung der überlassenen Stellfläche als Fahrzeugstellplatz nicht an (Abschn. 4.12.2 Abs. 3 Satz 2 UStAE).

➤ umsatzsteuerpflichtiger Vorgang

2. Grundstücke, bei denen die aufstehende Garage (noch) im Sondereigentum des Nutzers/Pächters steht.

Für Vertragsverhältnisse, die nach den Regelungen des ZGB-DDR bis zum Ablauf des 02.10.1990 geschlossen wurden, gelten die Eigentumsverhältnisse nach den Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes bis zur Beendigung des jeweiligen Vertrages fort. Für den Fall, dass die Stadt Eigentümerin des Grundbesitzes und der Nutzer/Pächter nach den §§ 312-314 ZGB-DDR „Sondereigentümer“ der aufstehenden Garage ist, liegt eine nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG umsatzsteuerfreie Grundstücksverpachtung vor.

Dies gilt auch für den Fall, dass der neue Nutzer/Pächter die Garage im Rahmen eines Kaufvertrages nach § 433 BGB vom bisherigen Nutzer/Pächter erworben hat und in das bisherige Vertragsverhältnis mit Zustimmung der Stadt eingetreten ist („Drei-Seiten-Vertrag“).

➤ umsatzsteuerfreier Vorgang

3. Grundstücke mit Nutzung als Garagenstandort und Pachtverträgen, die neu nach den Bestimmungen des BGB geschlossen wurden (Hauptanwendungsfall).

Vertragsverhältnisse über die Nutzung von Grundstücken als Standort einer Garage, die nach den Bestimmungen des BGB neu (d.h. ohne Bezug auf Vertragsverhältnisse nach den Regelungen des ZGB-DDR) geschlossen wurden und bei denen im Vorfeld die Garage im Rahmen eines Kaufvertrages nach § 433 BGB vom bisherigen auf den neuen Nutzer/Pächter übergegangen ist, fallen nicht unter die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG.

➤ umsatzsteuerpflichtiger Vorgang