

## **Verfügung des Bayerisches Landesamts für Steuern zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern(Stand: 11.02.2015)**

Am 11. Februar 2015 veröffentlichte das Bayerische Landesamt für Steuern eine neue Verfügung, die die umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern thematisiert.

Diese neue Verfügung hebt die Verfügungen der Oberfinanzdirektion vom 25.01.1993, sowie vom 16.08.1995 und vom 25.06.1998 auf.

**Hintergrund** für die neue Verfügung ist, dass die öffentliche Hand aufgrund der steigenden Zahl an Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern vermehrt Unterkünfte anmietet bzw. private Unternehmen mit in die Beherbergung dieser Personengruppen einbezieht. Die Verfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern soll einen (nicht abschließenden) Überblick über die verschiedenen Sachverhaltsgestaltungen und deren umsatzsteuerrechtliche Behandlung geben.

**Grundsätzlich** gilt, dass für die umsatzsteuerliche Beurteilung der einzelnen Leistungsbeziehungen neben dem Inhalt des jeweiligen Vertrages auch außervertragliche Umstände mitberücksichtigt werden müssen.

Es muss regelmäßig geprüft werden, ob die Räumlichkeiten an die öffentliche Hand i.S.d. §4 Nummer 12 Satz 1 Buchstabe a UStG vermietet werden oder nur ein Rahmenvertrag bzw. eine Belegungsvereinbarung geschlossen wird, bei der die öffentliche Hand zwar eine langfristige Rechtsbeziehung mit dem Privatunternehmen eingeht, aber nicht wie Mieter/ Besitzer über die Räumlichkeiten verfügen kann.

Bei der **Unterbringung/ Beherbergung** unterscheidet das bayerische Landesamt für Steuern zwischen langfristigen (Vertragsdauer > 6 Monate) und kurzfristigen Mietverträgen (Vertragsdauer < 6 Monate):

### **1. Langfristige Mietverträge**

Die **ausschließliche Wohnraumüberlassung** ist prinzipiell **steuerbefreit** gemäß § 4 Nr.12 Satz 1 Buchstabe a UStG. Die Möglichkeit zum Verzicht auf Steuerbefreiung gemäß § 12 Absatz 1 UStG besteht nicht, da die Verwendung durch die öffentliche Hand als Flüchtlings-/Asylbewerberunterkünfte dem hoheitlichen (nicht-unternehmerischen) Bereich zuzuordnen ist.

2. Bei **kurzfristigen Mietverträgen (Beherbergungsverträgen)** zur Beherbergung von Flüchtlingen bis zu 6 Monaten handelt es sich regelmäßig um eine **ermäßigt zu besteuerte Beherbergungsleistung** gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 11 UStG (7%).

Bei **Wohnraumüberlassung mit Erbringung weiterer Dienstleistungen** muss geprüft werden, ob eventuell **zusätzlich erbrachte Dienstleistungen** als Nebenleistungen zur Vermietungsleistung oder als eigenständige, gesondert zu beurteilende Leistungen (z.B. Mitvermietung Einrichtungsgegenstände) anzusehen sind.

**Einfache Standardmöblierung** kann noch als **Nebenleistung** angesehen werden und ist somit steuerbefreit, wohingegen erbrachte **Verpflegungsleistungen** als eigenständige Leistungen stets dem **Regelsteuersatz** unterliegen. Falls Dienstleistungen in einem pauschalen Entgelt enthalten sind, gilt ein Aufteilungsgebot.

In Fällen in denen in nicht unerheblichem Umfang Dienstleistungen zusätzlich zur Vermietung erbracht werden (z.B. Einteilung der Zimmer, Verpflegung, Waschkdienst, etc.) ist des Weiteren das Vorliegen eines Vertrages besonderer Art zu prüfen. Bei einem **Vertrag der besonderen Art** unterliegt der **gesamte Leistungsaustausch** dem **Regelsteuersatz**. Ein solcher Vertrag ist anzunehmen, wenn die Gebrauchsüberlassung des Grundstückes gegenüber anderen wesentlicheren Leistungen zurücktritt und das Vertragsverhältnis ein einheitliches, unteilbares Ganzes darstellt.

#### **Sonderfall:**

**Rahmenverträge** an sich begründen noch kein umsatzsteuerliches Leistungsverhältnis, sondern legen nur die einheitlichen Bedingungen für eine Vielzahl von noch abzuschließenden Einzelmietverhältnissen fest. Das jeweilige Einzelmietverhältnis wird erst begründet, wenn die unterzubringende Person durch die „Einweisung“ tatsächlich untergebracht wird. Der durch die Einweisung möglicherweise nur mündlich oder konkludent geschlossene Einzelmietvertrag unter den Bedingungen des schriftlichen Rahmenvertrages ist ein Vertrag zugunsten Dritter (der untergebrachten Person). Dadurch werden die Bestimmungen des Rahmenvertrages entscheidend für die Beurteilung der Einzelmietverträge, wobei sich die **umsatzsteuerrechtliche Beurteilung nach der späteren tatsächlichen Umsetzung der Vereinbarung richtet**. Um die steuerrechtlichen Konsequenzen bei Rahmenverträgen festzustellen, bedarf es in der Regel einer Einzelfallbetrachtung.

Für die vorübergehende Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Zweckbetrieben steuerbegünstigter Körperschaften, in Einrichtungen von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften sowie Vereinen i.S.d. § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG verweist das Bayerische Landesamt für Steuern auf das BMF-Schreiben vom 20.11.2014.

### **Zusammenfassung der steuerrechtlichen Auswirkungen bei der Unterbringung/ Beherbergung von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen**

<b>Unterbringung/ Beherbergung</b>	<b>Steuerrechtliche Auswirkungen</b>
langfristige Mietverträge mit ausschließlicher Wohnraumüberlassung	grds. steuerbefreit gem. § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst.a) UStG
kurzfristige Mietverträge mit ausschließlicher Wohnraumüberlassung	ermäßigt zu besteuernde Beherbergungsleistungen gem. § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG (7%)
zusätzlich erbrachte Dienstleistungen als Nebenleistung zur Vermietung	grds. steuerbefreit gem. § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a) UStG
zusätzlich erbrachte Dienstleistungen als eigenständige, gesondert zu beurteilende Leistungen	Regelsteuersatz
Vertrag besonderer Art	Regelsteuersatz
Verpflegungsleistungen	Regelsteuersatz
Rahmenverträge	Einzelfallbetrachtung nötig