

„Kopfpauschale“ kann Tagungshotels den vollen Vorsteuerabzug retten

In Zeiten zunehmender Digitalisierung bleibt auch Hoteliers eines nicht erspart: Der notwendige Papierkram! Ob Rechnungen nun aktuell oder künftig noch auf Papier oder elektronisch erstellt werden, ist dabei meist nur eine Frage der Technik. Das was oft viel größere Kopfschmerzen verursacht, ist die Frage, was eigentlich auf der Rechnung stehen muss. Gerade in der Hotelbranche befindet man sich oft in einem schwer zu durchdringenden Dschungel rund um die Frage: Mit 7 Prozent oder doch eher mit 19 Prozent Umsatzsteuer?

Die Vermietung von Wohnraum zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden ist zweifelsohne mit 7 Prozent Umsatzsteuer abzurechnen – da dürften sich alle einig sein. Und auch bei der Abrechnung mit 19 Prozent Umsatzsteuer denkt der Hotelier gewöhnlich gleich an die richtigen Dinge: Parkplatzüberlassung an Gäste, Besuch im hoteleigenen Restaurant oder, jüngst entschieden, auch die Nutzung der kostspieligen Wellnessoase samt Sauna – soweit so gut.

Aber gerade bei Tagungshotels gesellt sich noch eine weitere Frage hinzu: Darf überhaupt mit Umsatzsteuer abgerechnet werden? Denn die Vermietung von Grundstücken ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Lediglich die Vermietung von Parkplätzen oder die kurzfristige Vermietung von Wohnraum zur Beherbergung von Fremden ist umsatzsteuerpflichtig. So hatte dann auch der Bundesfinanzhof (BFH) beispielsweise mit Urteil vom 24.09.2015 entschieden, dass sogar ein Hotel im Rotlichtmilieu, bei dem eine reguläre Zimmervermietung mit Übernachtung nicht vorstellbar war - trotz kurzfristiger Vermietung an Fremde - keine Beherbergungsleistungen erbrachte, da augenscheinlich andere Gründe als die Beherbergung im Vordergrund standen.

Dies hatte im Urteilsfall zur Folge, dass für die stundenweise Überlassung von Räumen – mangels gesonderter gesetzlicher Bestimmung – die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) greift. Was dies mit

einem Tagungshotel zu tun hat?

Nun, auch die ausschließliche Überlassung von Seminarräumen ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Anders als bei Beherbergungsleistungen kann bei der Raumüberlassung sogar die überlassene Technik eine Nebenleistung sein, die das Schicksal der Hauptleistung (Seminarraumüberlassung) teilt. Die Folge: Alles ist umsatzsteuerfrei!

Klingt zunächst ganz gut? Ist es aber meist leider nicht, denn die Steuerfreiheit schließt auf der anderen Seite den Vorsteuerabzug für den Seminarraum und alle Nebenleistungen anteilig aus. Somit wäre im Ernstfall der Vorsteuerabzug aus den Baukosten des Hotels oder aus der Raumausstattung (Beamer, Stühle, Tische etc.) anteilig nicht abzugsfähig und gegebenenfalls im Rahmen einer Vorsteuerberichtigung fortlaufend anzupassen.

Doch welche Möglichkeit hat der Hotelier, der kurzfristig Räume vermietet, die nicht der Beherbergung dienen (Seminarräume), um sich vor diesem unbefriedigenden Ergebnis zu schützen? Das Hotel kann zur Umsatzsteuer optieren und dadurch die volle Vorsteuer geltend machen. Der Nachteil: Die Option ist nur möglich, wenn an andere Unternehmer vermietet wird, die ihrerseits wiederum ausschließlich Umsätze ausführen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Seminarraumüberlassung an Versicherungen, Banken oder andere Finanzdienstleister wäre somit nicht möglich.

Hoteliers können sich jedoch mit einem Trick behelfen. Das Zauberwort heißt: Kopfpauschale! Denn wenn der Hotelier nicht den Seminarraum samt Technik zum pauschalen Gesamtpreis (stundenweise) vermietet, sondern eine pauschale Seminargebühr pro Gast vereinbart und darin auch alle übrigen Leistungen des Hotels, wie Getränke, Verpflegung und Servicekräfte enthalten sind, dann handelt es sich um eine Leistung besonderer Art, die umsatzsteuerpflichtig ist.

Karin Winkler
ETL ADHOGA
Verbund in Schwerin.
Spezialisiert auf die
Beratung von Hotels
und Gaststätten.
ETL ADHOGA
Schwerin, adhoga-schwerin@etl.de
www.etl-adhoga.de, Tel: 0385/593710



Immobilien - Verpachtungen - Vermietungen - Gesuche - An-und Verkäufe - Gelegenheiten

Gaststätte/Café mit Biergarten am Tor zum Steigerwald

Am Stadtrand von Uffenheim gelegen, direkt am Bahnhof (Strecke Würzburg München), unweit der Autobahn A7 steht ab sofort, ohne Ablöse, ohne Brauereibindung und automatenfrei unser Gastronomiebetrieb zur Verpachtung. Anbindung an folgende Radwege: „Main-Steigerwald-Radweg“, „Vom Main zur Aisch (2)“ und „Auf der Alten Bahnlinie nach Rothenburg o. d. Tauber“. Raumangebot: Großer Saal 80 m², Konferenzraum 56 m², Cafe 45 m² (auch für Straßenverkauf geeignet), Biergarten/Terrasse mit wunderbarem Panoramablick über die Stadt – ca. 120 m², Küche 30 m², zwei Kühlräume 4 und 6 m², Büro u. a. Nebenräume, ausreichend Kfz-Stellplätze vorhanden.

Kontaktdaten: E-Mail guenter.weidt@freenet.de | Telefon 015151102288

www.gastroimmo24.de
Das Portal für
Gastgewerbe-Immobilien

Hier finden Sie die
Immobilienangebote
aus den gastronomischen
Fachzeitschriften Norddeutschlands



Zu verpachten:

**Historischer Gasthof
in Rieseby**

Kontakt: toppform Tischlerei GmbH & Co.KG
Dorfstraße 37 · 24354 Rieseby · info@toppform.de · ☎ 0 43 55-18 19 90

**ab 01.05.2017
oder später**
im Ortskern, 2 Gasträume
für ca. je 30 Pers.,
Clubraum für ca. 25 Pers.,
Saal mit Sektbar und
Bühne für ca. 100 Pers.
Komplettsanierung 2007.
Wohnraum (ca. 80 m²/
gehobene Ausstattung)
im Gebäude kann bei
Bedarf angemietet werden.

Für einen bonitätsstarken Käufer suchen wir von privat Hotel- u. Gastronomieobjekte
direkt am See oder an der Ost- und Nordseeküste. Sollte ihr Entschluss noch nicht
feststehen, kein Problem, wir beraten Sie und bewerten Ihre Immobilie.

Professionelle Abwicklung wird zugesichert.

Langer Immobilien GmbH & Co. KG, Weydingerstraße 14-16, 10178 Berlin,
Telefon 030/24009830 und berlin@langerimmobilien.de