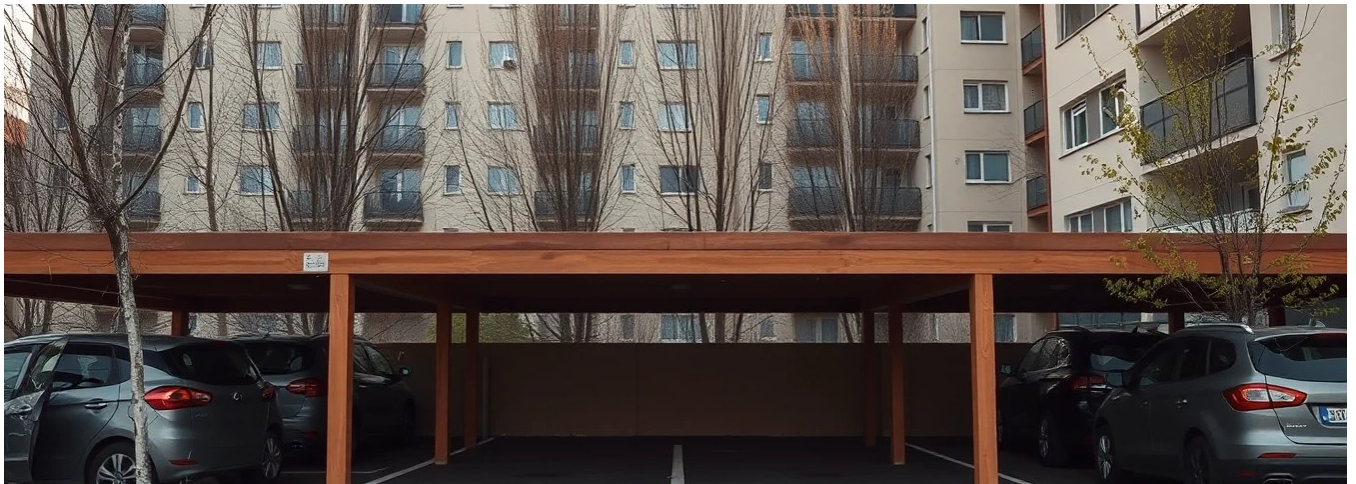


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein einzelner Stellplatz wird als Anlage gekauft: Den angenommenen Mietzufluss vor Umsatzsteuer richtig einordnen

Welche Prüfung fehlt, wenn eine separat vermietete Parkfläche mit derselben Umsatzsteuerannahme wie Wohnraum kalkuliert wird?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein separat vermieteter Stellplatz soll eine kleine Kapitalanlage werden. Im Angebot wird die monatliche Zahlung vollständig als Ertrag angesetzt. Vor einer Finanzierungsentscheidung muss geklärt sein, ob dieser Betrag brutto oder netto vereinbart ist und welcher umsatzsteuerliche Status tatsächlich gilt.

Nicht jede Grundstücksvermietung gleich behandeln

§ 4 Nummer 12 UStG befreit bestimmte Grundstücksvermietungen, nimmt die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen davon jedoch ausdrücklich aus. [\[PLATZ\]](#) Daraus folgt keine pauschale Besteuerungsentscheidung für jede mit Wohnraum verbundene Nebenleistung. Dieser Beitrag betrachtet ausdrücklich eine eigenständig zu prüfende separate Stellplatzvermietung.

Auch die Voraussetzungen einer möglichen Kleinunternehmerbefreiung nach § 19 UStG und gegebenenfalls ein Verzicht sind zu prüfen. Der tatsächliche relevante Gesamtumsatz und die übrigen persönlichen Umstände gehören dazu. [\[KLEIN\]](#) Eine kleine einzelne Garage beweist allein keinen bestimmten Steuerstatus.

Den Bruttobetrag im Modell auseinandernehmen

Für den fiktiven Fall ist die reguläre Umsatzsteuerpflicht bereits fachlich geklärt. Vereinbart sind insgesamt 119 Euro monatlich einschließlich 19 Prozent Umsatzsteuer. Der allgemeine Steuersatz von 19 Prozent steht in § 12 Absatz 1 UStG. [\[SATZ\]](#)

Die 119 Euro teilen sich damit rechnerisch in 100 Euro Nettoentgelt und 19 Euro Umsatzsteuer. Über zwölf identische Monate sind das 1.428 Euro Zahlungseingänge, davon 1.200 Euro Nettoentgelt und 228 Euro Umsatzsteuer. Die vollständigen Eingänge dürfen nicht ohne weitere Steuerrechnung als privater Überschuss angesetzt werden.

Dieser Fall unterstellt ausdrücklich keine Vorsteuerbeträge oder weiteren Ausgaben. Für eine tatsächliche Abrechnung können solche Positionen relevant sein und müssen richtig berücksichtigt werden. Die 228 Euro sind deshalb im Modell die ausgewiesene Umsatzsteuer, keine allgemeine persönliche Jahreszahllast.

Vertrag und Investitionsrechnung zusammenführen

Bitte vor dem Erwerb um die konkrete Mietvereinbarung, den tatsächlichen Steuerstand und eine fachliche Einordnung der vorgesehenen Fortführung. Kläre, ob ein genannter Preis eine Bruttozahlung oder ein Nettoentgelt zuzüglich Steuer bezeichnet. Eine mögliche Änderung gegenüber dem Nutzer wird nicht ohne Vertragsprüfung vorausgesetzt.

Ergänze anschließend Kreditraten, tatsächlich bei dir verbleibende Kosten, weitere Steuerfolgen und Geldtermine. Ein Nettoentgelt von 100 Euro ist ebenfalls noch kein vollständiger Gewinn oder verfügbarer Kreditbeitrag.

Die Entscheidungshilfe endet mit einer korrekt beschrifteten Einnahmenbasis. Sie bewertet keinen Stellplatzpreis und empfiehlt keinen bestimmten Umsatzsteuerstatus. Sie verhindert, dass ein Bruttoeingang als vermeintlich vollständig freier Finanzierungsüberschuss gerechnet wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Stellplatz und Kaufpreis

Trag Lage des Stellplatzes, Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten ein.

02 / Vereinbarte Miete

Trag die monatliche Miete laut Mietvereinbarung ein und ob sie brutto oder netto zuzüglich Steuer gilt.

03 / Umsatzsteuerlicher Status

Notiere, welchen Status die Steuerberatung für deinen Fall bestätigt hat, mit Datum.

04 / Nettoentgelt und Steueranteil

Trag Nettoentgelt und enthaltene Umsatzsteuer pro Monat und pro Jahr getrennt ein.

05 / Laufende Kosten

Trag die Kosten ein, die bei dir bleiben, etwa Hausgeld, Versicherung oder Instandhaltung.

06 / Kreditrate

Trag die monatliche Rate ein, falls du den Kauf finanzierst.

07 / Verbleibender Überschuss

Rechne Nettoentgelt minus Kosten und Rate und trag Überschuss oder Fehlbetrag pro Monat ein.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Unterlagen du vor dem Kauf anforderst und wer die Steuerfrage für dich prüft.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[PLATZ\] § 4 UStG](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[KLEIN\] § 19 UStG](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[SATZ\] § 12 UStG](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0110-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.