



Wichtige Hinweise zu den neuen Bedingungen für die Selbsteinlagerung (ABSdM)

Auf die unverbindliche Empfehlung eines Selfstorage-Vertrages wurde bewusst verzichtet. Aufgrund der Vielgestaltigkeit möglicher Vereinbarungen, haben wir Hinweise zum notwendigen Vertragsinhalt und weitere nützliche Hinweise formuliert.

1. Veränderungen am Bedingungswerk:

Es steht Ihnen frei, die Geschäftsbedingungen die individuellen Bedürfnisse des Unternehmens anzupassen. Sollten Veränderungen vorgenommen werden, ist auf die Bezeichnung „Allgemeine Bedingungen für Selbsteinlagerung der deutschen Möbelspedition (ABSdM)“ sowie die Präambel zu verzichten, da es sich nicht um die, von der AMÖ empfohlenen Bedingungen handelt.

2. zwingender Inhalt des Vertrages:

Der Vertrag muss zwingend Angaben zu den Vertragsparteien enthalten. Darüber hinaus sind Vereinbarungen zur Miethöhe je angefangenem Monat, zur Höhe der zu leistenden Kautions und zur Zahlungsweise nötig (bar, Giro-Card, Überweisung, SEPA-Lastschrift).

3. Angaben zur Größe des Mietobjekts:

Es empfiehlt sich, bei der Größe des Mietobjekts Circaangaben zu machen, um spätere Unstimmigkeiten wegen geringfügiger Abweichungen der Raumgröße zu vermeiden.

4. Mehrwertsteuer:

Beim Selfstorage-Vertrag handelt es sich formaljuristisch um einen Mietvertrag. Diese Einstufung hat Auswirkungen auf die Mehrwertsteuerpflicht der angebotenen Selfstorage-Leistung. Selfstorage unterliegt in den gängigen Konstellationen nicht der Mehrwertsteuer. Sollten Sie Selfstorage-Leistungen in der Vergangenheit zuzüglich Mehrwertsteuer angeboten haben, können sich hieraus erhebliche weitere

Konsequenzen ergeben. Wir empfehlen Ihnen dringend, mit Ihrem Steuerberater Rücksprache zu halten.

Hintergründe:

Die Einlagerung in der Selfstorage-Einrichtung ist umsatzsteuerrechtlich eine sonstige Leistung, die in Zusammenhang mit der Vermietung des Grundstücks steht.

Eine Steuerbefreiung für die Selbsteinlagerung ergibt sich aus § 4 Nr. 12 lit. a UStG, der festlegt, dass Umsätze aus der Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken steuerfrei sind.

Eindeutig ist diese Auslegung hinsichtlich Selfstorage-Angeboten in einzelnen Räumen oder anderen Einheiten innerhalb eines Gebäudes:

„Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG gilt nicht nur für die Vermietung und die Verpachtung von ganzen Grundstücken, sondern auch für die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücksteilen. Hierzu gehören insbesondere Gebäude und Gebäudeteile wie Stockwerke, Wohnungen und einzelne Räume (vgl. BFH-Urteil vom 8. 10. 1991, V R 89/86, BStBl 1992 II S. 108)“ - Auszug UStAE, S.222 ff., 31.12.2015.

Auch im Rahmen der meisten Selfstorage-Angebote für die Lagerung in Außencontainern gilt die Befreiung von der Steuerpflicht. In Einzelfällen kann sich hier allerdings etwas anderes ergeben:

„Eine Grundstücksvermietung liegt regelmäßig nicht vor bei der Vermietung von Baulichkeiten, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und daher keine Bestandteile des Grundstücks sind (vgl. BFH-Urteil vom 15. 12. 1966, V 252/63, BStBl 1967 III S. 209). Steuerpflichtig kann hiernach insbesondere die Vermietung von Büro- und Wohncontainern, Baubuden, Kiosken, Tribünen und ähnlichen Einrichtungen sein. Allerdings stellt die Vermietung eines Gebäudes, das aus Fertigteilen errichtet wird, die so in das Erdreich eingelassen werden, dass sie weder leicht demontiert noch leicht versetzt werden können, die Vermietung eines Grundstücks dar, auch wenn dieses Gebäude nach Beendigung des Mietvertrags entfernt und auf einem anderen Grundstück wieder verwendet werden soll (vgl. EuGH-Urteil vom 16. 1. 2003, C-315/00, Maierhofer)“ - Auszug UStAE, S.222 ff., 31.12.2015.

Für die gewerblichen Kunden ist zu berücksichtigen, dass § 9 UStG zur Anwendung kommen kann und der Betreiber einer Selfstorage-Einrichtung auf die Steuerbefreiung gegenüber Vorsteuerabzugsberechtigten verzichten kann:

§ 9 Verzicht auf Steuerbefreiungen

(1) Der Unternehmer kann einen Umsatz, der nach § 4 Nr. 8 Buchstabe a bis g, Nr. 9 Buchstabe a, Nr. 12, 13 oder 19 steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird.

(2) Der Verzicht auf Steuerbefreiung nach Absatz 1 ist bei der Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten (§ 4 Nr. 9 Buchstabe a), bei der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken (§ 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) und bei den in § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe b und c bezeichneten Umsätzen nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat die Voraussetzungen nachzuweisen.

Sowohl die Erklärung zur Option nach § 9 UStG als auch der Widerruf dieser Option ist nur bis zur formellen Bestandskraft der jeweiligen Jahressteuerfestsetzung zulässig (BFH-Urteil vom 10. 12. 2008, XI R 1/08, BStBl 2009 II S. 1026). An eine besondere Form ist die Ausübung des Verzichts auf Steuerbefreiung nicht gebunden. Die Option erfolgt, indem der leistende Unternehmer den Umsatz als steuerpflichtig behandelt. Dies geschieht regelmäßig, wenn er gegenüber dem Leistungsempfänger mit gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer abrechnet. Der Verzicht kann auch in anderer Weise (durch schlüssiges Verhalten) erklärt werden, soweit aus den Erklärungen oder sonstigen Verlautbarungen, in die das gesamte Verhalten einzubeziehen ist, der Wille zum Verzicht eindeutig hervorgeht.

Das Selbsteinlagerungsunternehmen hat also die Möglichkeit, seine Entscheidung über einen Verzicht auf die Steuerbefreiung bei jedem Umsatz einzeln zu treffen.

5. Versicherung:

Anders als im Umzugsrecht ist es nicht zwingend notwendig, dem Kunden die Möglichkeit einer weitergehenden Haftungs- oder Sachversicherung anzubieten. Die branchenüblichen Versicherungsgesellschaften bieten hier sehr unterschiedliche Möglichkeiten an. Bitte stimmen Sie Details für ein Angebot der weitergehenden Versicherung mit Ihrem Versicherer ab. Gemeinsam mit Ihrem Versicherer können Sie eine Formulierung für Ihr Angebot erarbeiten. Sofern Ihr Versicherer Selfstorage-Versicherungen im Rahmen der Betriebshaftpflichtversicherung anbietet, sollten die Haftungssummen überprüft werden. Diese sind häufig sehr niedrig angesetzt und sollten auf das spezielle Geschäftsfeld angepasst werden.

Beispiel (Angebot der KRAVAG):

Versicherung für Selbsteinlagerungen (Self-Storage)

1 Deckungsumfang

1.1 Bei Vermietung eines Lagerraums zur Selbsteinlagerung (Self-Storage) wird optional folgender Versicherungsschutz für den Mieter angeboten:

1.2 In Abänderung der Güterversicherungsbedingungen 2000 in der Fassung 2008 (Güter 2000/2008) - Volle Deckung - besteht im Rahmen dieser Versicherung nur Versicherungsschutz gegen die Gefahren Brand, Blitzschlag, Explosion, Einbruchdiebstahl, Vandalismus nach einem Einbruch, Leitungswasser, Sprinklerleckage, Sturm und Hagel.

1.3 Der Versicherungsschutz erstreckt sich nicht auf folgende Güter:

Lebende Tiere, Pflanzen, Bargeld, Valoren, Briefmarken, Urkunden, Dokumente, Schmuck, Münzen, Edelsteine, echte Perlen, gemünztes und ungemünztes Edelmetall und ähnliche Wertgegenstände, Pelze, gefährliche Güter.

1.4 Die Versicherungssummen sind begrenzt

1.4.1 je Lagerraum mit 75.000 EUR je Schadenfall;

1.4.2 für Antiquitäten und/oder Kunstgegenstände im Rahmen der Versicherungssummen mit 5.000 EUR je Schadenfall;

1.4.3 je feuerteknisch getrenntes Lager mit 500.000 EUR je Schadenereignis.

6. Einbeziehungshinweise:

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen müssen wirksam in den Vertrag einbezogen werden. Hierfür ist es erforderlich, dass der Kunde vor der Unterschrift zur Auftragserteilung zusätzlich unterzeichnet, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen als Bestandteil des Vertrages erhalten zu haben.

Sofern zusätzlich auf eine Hausordnung Bezug genommen wird, gilt dies entsprechend. Denkbar ist folgende Formulierung:

„Die Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages. Die jeweils aktuelle Version der Hausordnung ist (Ort des Aushangs) ausgehängt und kann jederzeit beim Vermieter angefordert werden.“

7. Widerrufsrecht:

Werden Selfstorage-Verträge außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers oder ausschließlich mit Mitteln des Fernabsatzes geschlossen, muss der Verbraucher über sein Widerrufsrecht informiert und ein entsprechendes Formular für den Widerruf zur Verfügung gestellt werden. Beides können Sie unter www.amoe.de im Mitgliederbereich herunterladen.