

## Coworking Spaces und Shared Office Services: Wissenswertes zur umsatzsteuerlichen Behandlung

Besonders junge, innovative Unternehmen (wie z. B. Start-Ups) ziehen es vor allem in der Anfangsphase oft vor, eine hohe Flexibilität bei gleichzeitig überschaubaren Ausgaben für Investitionen sicherzustellen. Aus diesem Grund steigt in letzter Zeit das Angebot an Coworking Spaces und Shared Office Services stark an.



### WORUM HANDELT ES SICH BEI COWORKING UND SHARED OFFICE SERVICES?

Vereinfacht gesagt handelt es sich bei diesen Angeboten um die Zurverfügungstellung komplett eingerichteter Arbeitsplätze, wobei sich diese in der Regel in Großraumbüros befinden und die Infrastruktur daher mit anderen NutzerInnen gemeinsam verwendet wird. Hierdurch können die NutzerInnen im Idealfall voneinander profitieren, die Fixkosten gleichzeitig aber vergleichsweise niedrig halten. Die typischen Shared Office Services beinhalten meist Leistungen wie bspw. die Zurverfügungstellung eines möblierten EDV-Arbeitsplatzes inkl. Drucker und Kopierer, die Reinigung des Büros, gemeinsame Sekretariatsleistungen, etc. Aufgrund dieser Vielzahl an inkludierten Leistungen stellt sich die Frage, ob es sich nach umsatzsteuerlicher Sicht um eine einheitliche Leistung oder um getrennte Leistungen handelt. Die Beantwortung dieser Frage ist für die Anwendung des richtigen Umsatzsteuersatzes unerlässlich.

### COWORKING UND SHARED OFFICE SERVICES AUS UMSATZSTEUERLICHER SICHT

Grundsätzlich ist jede einzelne Leistung gesondert der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Werden mehrere Einzelleistungen zusammen erbracht, gelten diese nur dann als einheitliche Leistung, wenn sie so eng miteinander verbunden sind, dass sie in wirtschaftlicher Hinsicht objektiv ein Ganzes bilden, dessen Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Um festzustellen, ob mehrere selbständige (Haupt-)Leistungen oder eine einheitliche Leistung erbracht werden, ist das Wesen des fraglichen Umsatzes aus der Sicht eines Durchschnittsverbrauchers zu ermitteln. Diesem wird es regelmäßig darauf ankommen, von der Gesamtheit der angebotenen Leistungen zu profitieren, da gerade dies den Vorteil der Shared Office Services im Vergleich zu einer „normalen“ Anmietung eines Büros darstellt. Folglich liegt bei Coworking und Shared Office Services im Regelfall nicht bloß eine (eventuell unecht steuerbefreite) Vermietung von Räumlichkeiten, sondern ein Bündel gleichwertiger Leistungen vor, innerhalb derer die Grundstücksvermietung nur eine Teilkomponente darstellt.

#### UNSER FAZIT

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Shared Office Services regelmäßig um ein Bündel gleichwertiger Leistungen handelt, die zusammen eine einheitliche Leistung darstellen, deren Aufteilung wirklichkeitsfremd wäre. Folglich unterliegen Shared Office Services im Regelfall auch dem Normalsteuersatz von 20 %.