ID: 1475
2010-12-07: Umsatzsteuer

Nicht steuerbare Geschäftsveräußerung ausnahmsweise auch durch Grundstücksübertragung ohne Übergang des Mietvertrags

Unternehmer ist auch, wer (nur) ein Grundstück vermietet. Veräußert er das Grundstück an einen Dritten, liegt regelmäßig eine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung vor, wenn der Erwerber in den Mietvertrag eintritt. Tritt der Erwerber nicht in den Mietvertrag ein, weil er z.B. das Grundstück selbst nutzen will, liegt eine steuerbare Veräußerung eines einzelnen Gegenstands vor.

Der Bundesfinanzhof hat ausnahmsweise eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung auch ohne Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag für den Fall angenommen, dass der Grundstücksveräußerer den Mietvertrag kündigt, das Grundstück auf einen Dritten überträgt, von dem Dritten dessen Unternehmen erwirbt und mit ihm abredegemäß einen Mietvertrag über das Grundstück schließt.

Bedeutsam ist die Frage, ob eine Geschäftsveräußerung vorliegt oder nicht, für den Fall, dass der frühere Grundstückseigentümer das Grundstück steuerpflichtig vermietet hat, weil er z.B. den Vorsteuerabzug aus den Herstellungskosten des Gebäudes geltend machen wollte. Liegt eine Geschäftsveräußerung vor, geht der Vorsteuerberichtigungszeitraum von zehn Jahren auf den Erwerber über. Das bedeutet, dass der Erwerber die Vorsteuer zeitanteilig zurückzahlen muss, wenn das Grundstück nicht insgesamt zehn Jahre lang steuerpflichtig genutzt wird. Liegt (nur) die Veräußerung eines einzelnen Gegenstands vor, muss der Grundstücksveräußerer, da die Veräußerung von Grundstücken in der Regel umsatzsteuerfrei ist, zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Andernfalls muss er die Vorsteuer zeitanteilig zurückzahlen.

Beispiel:

A errichtet 2008 auf einem ihm gehörenden Grundstück ein Gebäude, das er ab 1.1.2009 steuerpflichtig an einen Unternehmer vermietet. A hat die auf die Herstellungskosten des Gebäudes entfallende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht. Nach fünf Jahren veräußert er das Grundstück an B.

1. Alternative: Es liegt eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung vor.

   B muss das Grundstück fünf Jahre lang steuerpflichtig vermieten, umsatzsteuerpflichtig oder wieder im Rahmen einer Geschäftsveräußerung veräußern. Andernfalls muss er die damals von A in Anspruch genommene Vorsteuer zeitanteilig berichtigen.

2. Alternative: A optiert zur Umsatzsteuerpflicht der Veräußerung, da die Optionsvoraussetzungen erfüllt sind.

   Die Vorsteuer aus den Herstellungskosten des Gebäudes ist nicht zu berichtigen, A muss die Umsatzsteuer aus der Grundstücksveräußerung an das Finanzamt bezahlen. Ob B diese Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen kann, hängt davon ab, ob er das Grundstück zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze verwendet.

3. Alternative: Es liegt keine Geschäftsveräußerung vor und A optiert nicht zur Umsatzsteuerpflicht der Veräußerung (bzw. kann nicht optieren).

   A muss die Vorsteuer zeitanteilig berichtigen.

Herausgeber und Druck:
DATEV eG, 90329 Nürnberg

Herausgeber und Redaktion:
Deutsches Steuerberaterinstitut e.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin
Diese fachlichen Informationen können den zugrunde liegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater. Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.