

Inhaltsverzeichnis

Der Autor	V
Vorwort zur 4. Auflage	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
1. Veräußerung einer Immobilie	1
1.1 Umsatzsteuerrechtliche Einordnung eines Immobilienerwerbs	1
1.2 Begriff der Immobilie	1
1.2.1 Keine Deckungsgleichheit zwischen BGB und UStG	2
1.2.2 Das Grundstück und dessen Umfang	3
1.2.2.1 Die sachenrechtliche Einheit des Grundstücks im Zivilrecht	3
1.2.2.2 Wesentliche Bestandteile des Grundstücks	4
1.2.2.3 Scheinbestandteile des Grundstücks	6
1.2.2.4 Zubehör	7
1.2.2.5 Mit dem Grundstück verbundene Rechte	9
1.2.3 Grundstücksgleiche Rechte	10
1.3 Keine Leistung mangels Verschaffens der Verfügungsmacht	10
1.4 Geschäftsveräußerung im Ganzen	12
1.4.1 Unmittelbare Rechtsfolge der Geschäftsveräußerung im Ganzen	12
1.4.2 Mittelbare Rechtsfolgen der Geschäftsveräußerung im Ganzen	12
1.4.3 Voraussetzungen der Geschäftsveräußerung im Ganzen	13
1.4.4 Zur Vermietung eingesetzte Grundstücke	15
1.4.5 Übertragung eines Miteigentumsanteils	19
1.4.6 Übertragung eines Erbbaurechts	20
1.4.7 Übertragung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft	20
1.4.8 Umwandlungen	22
1.4.9 Gestaltungsmöglichkeiten	22
1.4.10 Die Umsetzung der Geschäftsveräußerung im Ganzen im Vertrag	23
1.5 Umsatzsteuerfreie Veräußerung einer Immobilie	27
1.5.1 Voraussetzungen des § 4 Nr. 9a) UStG	28
1.5.1.1 Allgemeine Voraussetzungen	28
1.5.1.2 „Fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz“	28
1.5.2 Die Grunderwerbsteuerrechtlichen Umsätze	31
1.5.3 Nichtige Rechtsgeschäfte	32
1.5.4 Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen	33
1.5.5 Umfang der Umsatzsteuerbefreiung	34
1.5.5.1 Nebenleistungen	35
1.5.5.2 Zubehör	35
1.6 Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	35
1.6.1 Voraussetzungen der Option	36
1.6.1.1 Voraussetzungen auf der Seite des Veräußerers	36
1.6.1.2 Voraussetzungen auf der Seite des Erwerbers	38
1.6.1.3 Zusätzliche Voraussetzung für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG	39
1.6.2 Formvorschriften für die Option	44
1.6.2.1 Formvorschrift im Falle des Grundstückskaufs	44
1.6.2.2 Formvorschrift bei Erwerb durch Zwangsversteigerung	45

1.6.2.3	Keine Formvorschrift bei Erwerb i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG	46
1.6.3	Keine Zustimmung des Leistungsempfängers zur Option erforderlich	46
1.6.4	Kein Zugang der Option beim Finanzamt erforderlich	47
1.6.5	Zeitraum für die Option.	47
1.6.6	Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen der Option	49
1.6.6.1	Unmittelbare Rechtsfolge der Option	49
1.6.6.2	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	50
1.6.7	„Vorsorgliche“ Option und Geschäftsveräußerung im Ganzen	51
1.6.7.1	Das Risiko bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen.	52
1.6.7.2	Die „vorsorgliche“ Option als Sicherung der Geschäftsveräußerung im Ganzen	53
1.6.7.3	Unbedingtheit der vorsorglichen Option	53
1.6.8	Widerruf der Option.	55
1.6.8.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option	56
1.6.8.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option.	56
1.6.8.3	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option	57
1.6.8.4	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option im Einzelnen	58
1.6.8.5	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	59
1.6.8.6	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	60
1.6.9	Die Umsetzung der Option im Grundstückskaufvertrag	62
1.6.10	Die Teiloption	65
1.6.10.1	Wesen der Teiloption	65
1.6.10.2	Gründe für eine Teiloption	65
1.6.10.3	Voraussetzungen der Teiloption	67
1.6.10.4	Rechtsfolge der Teiloption	68
1.6.10.5	Berechnung der Umsatzsteuer	69
1.6.10.6	Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teiloption.	69
1.6.10.7	Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teiloption	72
1.6.10.8	Die Umsetzung der Teiloption im Grundstückskaufvertrag	73
1.7	Die Bemessungsgrundlage beim umsatzsteuerpflichtigen Erwerb	75
1.7.1	Netto- und Bruttopreis	75
1.7.2	Die Bestandteile der Bemessungsgrundlage	76
1.7.3	Die Minderung der Bemessungsgrundlage	77
1.8	Leistungszeitpunkt	79
1.8.1	Ausführung der Leistung.	79
1.8.2	Anzahlungen	80
2.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Berechtigungen und hoheitsrechtlichen Nutzungsrechten	82
2.1	Der Begriff des Grundstücks	82
2.1.1	Scheinbestandteile.	84
2.1.2	Zubehör.	84
2.1.3	Betriebsvorrichtungen	85
2.1.3.1	Das Aufteilungsgebot des § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG	85
2.1.3.2	Der Begriff der Betriebsvorrichtung.	86
2.1.3.3	Prüfungsschema Checkliste zur Betriebsvorrichtung	87
2.1.3.4	ABC der Betriebsvorrichtungen und Grundstücksbestandteile.	88
2.1.3.5	Der Begriff des Gebäudes.	93

2.2	Der Begriff der Vermietung	94
2.3	Der Begriff der Verpachtung	96
2.4	Leistung eigener Art und gemischte Verträge.	97
2.4.1	ABC der Leistungen eigener Art	99
2.5	Die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen	105
2.5.1	Die Voraussetzungen der kurzfristigen Vermietung von Wohn- und Schlafräumen	105
2.5.2	Checkliste zur kurzfristigen Vermietung	107
2.6	Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	108
2.6.1	Die Voraussetzungen der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	108
2.6.2	Vermietung von Stellplätzen als Nebenleistung	110
2.7	Grundstücksgleiche Berechtigungen	113
2.8	Überlassung aufgrund eines auf Übertragung gerichteten Vertrages oder Vorvertrages gemäß § 4 Nr. 12b) UStG	113
2.9	Die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung dinglicher Nutzungsrechte an Grundstücken gemäß § 4 Nr. 12c) UStG	114
2.10	Der Vermieter/Verpächter.	115
2.10.1	Miteigentümer als Vermieter	115
2.10.2	Wohnungseigentümer i.S.d. WEG als Vermieter	120
2.11	Untervermietung.	121
2.12	Nebenleistungen zur Vermietung oder Verpachtung	121
2.13	Verzichtsleistung des Vermieters	124
2.14	Leistungen des Mieters.	124
2.14.1	Verzichtsleistung des Mieters	124
2.14.2	Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrages.	125
2.14.3	Mietereinbauten	125
2.15	Ort der Vermietungs- oder Verpachtungsleistung	126
2.16	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht.	128
2.16.1	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	128
2.16.2	Voraussetzungen der Option	129
2.16.2.1	Voraussetzungen auf der Seite des Vermieters/Verpächters	129
2.16.2.2	Voraussetzungen auf der Seite des Mieters/Pächters	130
2.16.2.3	Zusätzliche Voraussetzungen für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG.	131
2.16.3	Keine Formvorschrift für die Option.	132
2.16.4	Weitere Voraussetzungen und Zeitraum der Option.	134
2.16.5	Unmittelbare Rechtsfolgen der Option	134
2.16.6	Berechnung und Ausweis der Umsatzsteuer	135
2.16.6.1	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	136
2.16.7	Widerruf der Option.	138
2.16.7.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option.	139
2.16.7.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option.	139
2.16.7.3	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	141
2.16.7.4	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	143
2.16.8	Die Umsetzung der Option im Miet- oder Pachtvertrag.	143
2.16.9	Die Umsetzung der Teiloption im Miet- oder Pachtvertrag	145
2.17	Leasing	147
2.17.1	Abgrenzung	147
2.17.2	Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums beim Leasing	148

2.17.2.1	Prüfung des Übergangs des Leasingguts	149
2.17.2.2	Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt bei dem Leasinggeber	152
2.17.2.3	Das wirtschaftliche Eigentum geht auf den Leasingnehmer über	153
2.17.3	Sale-and-Lease-back.	154
2.17.3.1	Die Grundkonstellationen im Rahmen des Sale-and-Lease-back	154
2.18	Die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken	155
2.18.1	Voraussetzungen der unentgeltlichen Wertabgabe	156
2.18.2	Keine Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 12 UStG	159
2.18.3	Bemessungsgrundlage der unentgeltlichen Wertabgabe.	159
2.18.3.1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	159
2.18.3.2	Nebenleistungen	160
2.18.4	Checkliste zur unentgeltlichen Überlassung von Grundstücken	161
3.	Die umgekehrte Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG	162
3.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des § 13b Abs. 5 UStG	163
3.1.1	Unternehmer und juristische Personen	163
3.1.2	Der Unternehmer auf der Empfängerseite.	163
3.1.3	Die juristische Person auf der Empfängerseite	164
3.1.4	Ansässigkeit im Inland auf Empfängerseite nicht erforderlich	164
3.2	Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen	164
3.3	Bauleistungen.	165
3.3.1	Der Begriff des Bauwerks	165
3.3.2	An einem Bauwerk verrichtete Leistungen	167
3.3.3	Planungs- und Überwachungsleistungen	173
3.3.4	ABC der Bauleistungen	174
3.3.5	Empfangender Unternehmer muss selbst Bauleistender sein	182
3.3.5.1	Nachhaltiges Erbringen von Bauleistungen	182
3.3.5.2	Fiktion des Bauleistenden durch Vordruckmuster USt 1 TG	188
3.3.5.3	Die Vereinfachungsregel	190
3.3.5.4	Checklisten zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen.	191
3.3.6	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen.	194
3.3.7	Bauträger als Bauleistende	195
3.3.7.1	Alte Rechtsauffassung bis 14.02.2014.	196
3.3.7.2	Neue Rechtsauffassung ab 15.02.2014	198
3.3.8	Eigenschaft als Bauleistender und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung.	198
3.3.8.1	Zeitpunkt einer Bauleistung	200
3.3.8.2	Zeitpunkt einer Teilleistung	202
3.3.8.3	Zeitpunkt einer Anzahlung.	203
3.3.9	Umgekehrte Steuerschuldnerschaft, obwohl keine Bauleistung vorliegt.	204
3.4	Gebäudereinigungsleistungen	206
3.4.1	Der Begriff des Gebäudes	206
3.4.2	ABC der Gebäudereinigungsleistungen.	207
3.4.3	Empfangender Unternehmer muss selbst Gebäudereiniger sein.	209
3.4.3.1	Fiktion des Gebäudereinigers durch Vordruckmuster USt 1 TG	210
3.4.3.2	Die Vereinfachungsregel	210

3.4.3.3	Prüfungsschemata zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen.	210
3.4.4	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen	213
3.4.5	Eigenschaft als Gebäudereiniger und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung	213
3.5	Rechtsfolgen der umgekehrten Steuerschuldnerschaft.	213
3.5.1	Unmittelbare Rechtsfolge	214
3.5.2	Mittelbare Rechtsfolgen	215
3.5.2.1	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistenden.	215
3.5.2.2	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistungsempfänger.	216
3.5.2.3	Netto- und Bruttopreis	217
3.6	Irrtümliche Annahme der umgekehrten Steuerschuldnerschaft.	218
3.7	Die Umsetzung der umgekehrten Steuerschuldnerschaft im Vertrag.	219
4.	Der Vorsteuerabzug.	223
4.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs.	223
4.2	Die Rechnung im Bereich der Immobilienumsätze	224
4.3	Der Vorsteuerabzug bei Anschaffung oder Herstellung einer Immobilie.	225
4.3.1	Zuordnung der Immobilie zu dem Unternehmen	225
4.3.1.1	Abgrenzung zu dem sogenannten „Seeling“-Modell	227
4.3.1.2	Verhältnis der Beschränkung des Zuordnungswahlrechts zu § 15 Abs. 1b UStG	228
4.3.1.3	Prüfungsschema Checkliste der Zuordnungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu dem Unternehmen	229
4.3.1.4	Abwägung für die Zuordnung des Objekts zu dem Unternehmen	230
4.3.1.5	Formen der Zuordnung zu dem Unternehmen	231
4.3.1.6	Zeitliche Grenzen des Zuordnungswahlrechts.	233
4.3.2	Verwendung der Immobilie zu umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätzen.	233
4.4	Aufteilung des Grundstücks für teilweise Zuordnung oder teilweisen Vorsteuerabzug	234
4.5	(Nachträgliche) Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand	236
4.6	Abgrenzung der Herstellungskosten von Erhaltungsaufwand	239
4.6.1	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.	239
4.6.2	Abweichungen von der einkommensteuerrechtlichen Begriffsbestimmung	241
5.	Die Berichtigung des Vorsteuerabzugs	242
5.1	Das Prinzip der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG	242
5.2	Die Grundkonstellation der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG	243
5.3	Die Berichtigung der Vorsteuer gemäß § 15a UStG im Einzelnen	244
5.3.1	Berichtigungsobjekte	244
5.3.2	Berichtigung bei Wirtschaftsgütern, die mehrfach verwendet werden, § 15a Abs. 1 UStG.	246
5.3.2.1	Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken.	247
5.3.2.2	Die Berechnung der zu berichtigenden Vorsteuerbeträge	252
5.3.2.3	Leerstand.	259
5.3.2.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums	259
5.3.3	Berichtigung bei nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, § 15a Abs. 6 UStG	262

5.3.4	Berichtigung bei Gegenständen und sonstigen Leistungen, die in Wirtschaftsgüter eingehen, § 15a Abs. 3 UStG	263
5.3.4.1	Anderer Gegenstand, der in ein Wirtschaftsgut eingeht	264
5.3.4.2	Sonstige Leistung, die an einem Wirtschaftsgut ausgeführt wird.	265
5.3.4.3	Dauer des Berichtigungszeitraums.	267
5.3.4.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums	267
5.3.4.5	Änderung der Verhältnisse.	268
5.3.4.6	Zu einer Maßnahme zusammengefasste Bestandteile und sonstige Leistungen	268
5.3.4.7	Zusammenfassendes Beispiel für § 15a Abs. 3 Satz 1, 2 UStG	271
5.3.4.8	Änderung der Verhältnisse durch Entnahme des Wirtschaftsguts, § 15a Abs. 3 Satz 3 UStG.	272
5.4	Aufzeichnungspflichten	275
5.4.1	Inhalt der Aufzeichnungen.	276
5.4.2	Prüfungsschema Checklisten zu der für die Berichtigung des Vorsteuerabzugs erforderlichen Dokumentation	278
5.4.2.1	Prüfungsschema Checkliste bei Herstellung eines Objekts.	278
5.4.2.2	Prüfungsschema Checkliste bei Anschaffung eines Objekts	279
5.4.2.3	Prüfungsschema Checkliste bei Bezug von Gegenständen und sonstigen Leistungen für das Gebäude	281
6.	Die Wohnungseigentümergeinschaft	283
6.1	Wesen und Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft.	283
6.2	Umfang der Umsatzsteuerbefreiung	284
6.3	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	287
6.3.1	Möglichkeit des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG	287
6.3.2	Prüfung des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG	287
6.4	Leistungskette i.S.d. § 3 Abs. 3, 11 UStG	288
6.4.1	Eingangsleistung der Wohnungseigentümergeinschaft	288
6.4.2	Ausgangsleistung der Wohnungseigentümergeinschaft	289
6.5	Wohnungseigentümergeinschaft als Bauleistende	290
7.	Die sonstige Miteigentumsgemeinschaft	291
7.1	Die Unternehmereigenschaft einer Miteigentumsgemeinschaft	291
7.2	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft mit Unternehmereigenschaft.	292
7.3	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft ohne Unternehmereigenschaft.	293
7.3.1	Nur die einzelnen Gemeinschaftler können Unternehmer sein	293
7.3.2	Besonderheiten beim Leistungsbezug und Vorsteuerabzug.	293
7.3.2.1	Anteiliger Vorsteuerabzug direkt durch Miteigentümer	293
7.3.2.2	Geltendmachung des Vorsteuerabzugs und Aufbewahrung der Rechnung.	295
7.4	Die Erbengemeinschaft.	295
	Stichwortverzeichnis	299