

Inhaltsverzeichnis

Der Autor V

Vorwort VII

Abkürzungsverzeichnis XIII

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. 5

1.2.2.3 Scheinbestandteile des Grundstücks. 7

1.2.2.4 Zubehör. 9

1.2.2.5 Mit dem Grundstück verbundene Rechte 11

1.2.3 Grundstücksgleiche Rechte. 12

1.3 Keine Leistung mangels Verschaffens der Verfügungsmacht 13

1.4 Geschäftsveräußerung im Ganzen 15

1.4.1 Unmittelbare Rechtsfolge der Geschäftsveräußerung im Ganzen 15

1.4.2 Mittelbare Rechtsfolgen der Geschäftsveräußerung im Ganzen 16

1.4.3 Voraussetzungen der Geschäftsveräußerung im Ganzen. 17

1.4.4 Zur Vermietung eingesetzte Grundstücke. 19

1.4.5 Übertragung eines Miteigentumsanteils. 25

1.4.6 Übertragung eines Erbbaurechts 26

1.4.7 Übertragung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft . . 26

1.4.8 Umwandlungen 28

1.4.9 Gestaltungsmöglichkeiten 28

1.4.10 Die Umsetzung der Geschäftsveräußerung im Ganzen im Vertrag 30

1.5 Umsatzsteuerfreie Veräußerung einer Immobilie. 35

1.5.1 Voraussetzungen des § 4 Nr. 9a) UStG 36

1.5.1.1 Allgemeine Voraussetzungen 36

1.5.1.2 „Fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz“ 37

1.5.2 Die Grunderwerbsteuerrechtlichen Umsätze. 40

1.5.3 Nichtige Rechtsgeschäfte 42

1.5.4 Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen 42

1.5.5 Umfang der Umsatzsteuerbefreiung 43

1.5.5.1 Nebenleistungen 45

1.5.5.2 Zubehör. 45

1.6 Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG. 45

1.6.1	Voraussetzungen der Option	46
1.6.1.1	Voraussetzungen auf der Seite des Veräußerers	46
1.6.1.2	Voraussetzungen auf der Seite des Erwerbers	49
1.6.1.3	Zusätzliche Voraussetzung für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG	50
1.6.2	Formvorschriften für die Option	56
1.6.2.1	Formvorschrift im Falle des Grundstückskaufs	56
1.6.2.2	Formvorschrift bei Erwerb durch Zwangsversteigerung.	57
1.6.2.3	Keine Formvorschrift bei Erwerb i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG	58
1.6.3	Keine Zustimmung des Leistungsempfängers zur Option erforderlich	59
1.6.4	Kein Zugang der Option beim Finanzamt erforderlich	60
1.6.5	Zeitraum für die Option	61
1.6.6	Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen der Option.	63
1.6.6.1	Unmittelbare Rechtsfolge der Option	63
1.6.6.2	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	65
1.6.7	„Vorsorgliche“ Option und Geschäftsveräußerung im Ganzen	66
1.6.7.1	Das Risiko bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen	67
1.6.7.2	Die „vorsorgliche“ Option als Sicherung der Geschäfts- veräußerung im Ganzen.	68
1.6.7.3	Unbedingtheit der vorsorglichen Option	69
1.6.8	Widerruf der Option	72
1.6.8.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option	72
1.6.8.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	73
1.6.8.3	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option	73
1.6.8.4	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option im Einzelnen.	75
1.6.8.5	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	76
1.6.8.6	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	78
1.6.9	Die Umsetzung der Option im Grundstückskaufvertrag	81
1.6.10	Die Teiloption	84
1.6.10.1	Wesen der Teiloption	84
1.6.10.2	Gründe für eine Teiloption	84
1.6.10.3	Voraussetzungen der Teiloption.	86
1.6.10.4	Rechtsfolge der Teiloption	88
1.6.10.5	Berechnung der Umsatzsteuer.	89
1.6.10.6	Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teiloption	89
1.6.10.7	Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teiloption.	94
1.6.10.8	Die Umsetzung der Teiloption im Grundstückskaufvertrag	94
1.7	Die Bemessungsgrundlage beim umsatzsteuerpflichtigen Erwerb	96
1.7.1	Netto- und Bruttopreis	97

1.7.2	Die Bestandteile der Bemessungsgrundlage	98
1.7.3	Die Minderung der Bemessungsgrundlage	100
1.8	Leistungszeitpunkt	102
1.8.1	Ausführung der Leistung	102
1.8.2	Anzahlungen.	103
2.	Leasing	105
2.1	Abgrenzung	105
2.2	Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums beim Leasing.	106
2.2.1	Prüfung des Übergangs des Leasingguts	108
2.2.1.1	Checkliste Prüfung des Übergangs des Leasingguts für Neufälle ab dem 07.04.2020	109
2.2.1.2	Checkliste Prüfung des Übergangs des Leasingguts für Altfälle vor dem 07.04.2020	111
2.2.2	Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt bei dem Leasinggeber.	112
2.2.3	Das wirtschaftliche Eigentum geht auf den Leasingnehmer über	113
2.3	Sale-and-Lease-back.	114
2.3.1	Die Grundkonstellationen im Rahmen des Sale-and-Lease-back.	115
	Stichwortverzeichnis	117