

# Inhaltsverzeichnis

<b>Der Autor . . . . .</b>	<b>V</b>
<b>Vorwort . . . . .</b>	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis . . . . .</b>	<b>XIII</b>
<b>1. Veräußerung einer Immobilie . . . . .</b>	<b>1</b>
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 Teilooption . . . . .	84
1.6.10.1	Wesen der Teilooption . . . . .	84
1.6.10.2	Gründe für eine Teilooption . . . . .	84
1.6.10.3	Voraussetzungen der Teilooption . . . . .	86
1.6.10.4	Rechtsfolge der Teilooption . . . . .	88
1.6.10.5	Berechnung der Umsatzsteuer . . . . .	89
1.6.10.6	Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teilooption . . . . .	89
1.6.10.7	Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teilooption . . . . .	94
1.6.10.8	Die Umsetzung der Teilooption 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
<b>2.</b>	<b>Leasing . . . . .</b>	<b>105</b>
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
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>. . . . .</b>	<b>117</b>