

# Inhaltsverzeichnis

Der Autor .....	V
Vorwort .....	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 .....	2
1.2.2.1 Die sachenrechtliche Einheit des Grundstücks im Zivilrecht .....	3
1.2.2.2 Wesentliche Bestandteile des Grundstücks .....	3
1.2.2.3 Scheinbestandteile des Grundstücks .....	5
1.2.2.4 Zubehör .....	7
1.2.2.5 Mit dem Grundstück verbundene Rechte .....	8
1.2.3 Grundstücksgleiche Rechte .....	9
1.3 Keine Leistung mangels Verschaffens der Verfügungsmacht .....	9
1.4 Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	11
1.4.1 Unmittelbare Rechtsfolge der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	11
1.4.2 Mittelbare Rechtsfolgen der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	11
1.4.3 Voraussetzungen der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	12
1.4.4 Zur Vermietung eingesetzte Grundstücke .....	13
1.4.5 Übertragung eines Miteigentumsanteils .....	15
1.4.6 Übertragung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft .....	15
1.4.7 Umwandlungen .....	16
1.4.8 Gestaltungsmöglichkeiten .....	17
1.4.9 Die Umsetzung der Geschäftsveräußerung im Ganzen im Vertrag .....	18
1.5 Umsatzsteuerfreie Veräußerung einer Immobilie .....	21
1.5.1 Voraussetzungen des § 4 Nr. 9a) UStG .....	22
1.5.1.1 Allgemeine Voraussetzungen .....	22
1.5.1.2 „Fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz“ .....	22
1.5.2 Die grunderwerbsteuerrechtlichen Umsätze .....	24
1.5.3 Nichtige Rechtsgeschäfte .....	25
1.5.4 Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen .....	26
1.5.5 Umfang der Umsatzsteuerbefreiung .....	27
1.5.5.1 Nebenleistungen .....	28
1.5.5.2 Zubehör .....	28
1.6 Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG .....	28
1.6.1 Voraussetzungen der Option .....	29
1.6.1.1 Voraussetzungen auf der Seite des Veräußerers .....	29
1.6.1.2 Voraussetzungen auf der Seite des Erwerbers .....	31
1.6.1.3 Zusätzliche Voraussetzung für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG .....	32
1.6.2 Formvorschriften für die Option .....	36
1.6.2.1 Formvorschrift im Falle des Grundstückskaufs .....	36
1.6.2.2 Formvorschrift bei Erwerb durch Zwangsversteigerung .....	37

1.6.2.3	Keine Formvorschrift bei Erwerb i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG.....	38
1.6.3	Keine Zustimmung des Leistungsempfängers zur Option erforderlich.....	38
1.6.4	Keine Zugang der Option beim Finanzamt erforderlich.....	39
1.6.5	Zeitraum für die Option.....	39
1.6.6	Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen der Option.....	40
1.6.6.1	Unmittelbare Rechtsfolge der Option.....	41
1.6.6.2	Mittelbare Rechtsfolgen der Option .....	42
1.6.7	„Vorsorgliche“ Option und Geschäftsveräußerung im Ganzen.....	43
1.6.7.1	Das Risiko bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	43
1.6.7.2	Die „vorsorgliche“ Option als Sicherung der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	45
1.6.7.3	Unbedingtheit der vorsorglichen Option.....	45
1.6.8	Widerruf der Option .....	47
1.6.8.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option.....	47
1.6.8.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option.....	47
1.6.8.3	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option .....	47
1.6.8.4	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option im Einzelnen .....	49
1.6.8.5	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option.....	50
1.6.8.6	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option .....	52
1.6.9	Die Umsetzung der Option im Grundstückskaufvertrag .....	53
1.6.10	Die Teioption .....	55
1.6.10.1	Wesen der Teioption .....	55
1.6.10.2	Gründe für eine Teioption .....	55
1.6.10.3	Voraussetzungen der Teioption .....	57
1.6.10.4	Rechtsfolge der Teioption .....	58
1.6.10.5	Berechnung der Umsatzsteuer.....	58
1.6.10.6	Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teioption .....	59
1.6.10.7	Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teioption.....	61
1.6.10.8	Die Umsetzung der Teioption im Grundstückskaufvertrag .....	62
1.7	Die Bemessungsgrundlage beim umsatzsteuerpflichtigen Erwerb .....	64
1.7.1	Netto- und Bruttopreis .....	64
1.7.2	Die Bestandteile der Bemessungsgrundlage.....	64
2.	<b>Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Berechtigungen und hoheitsrechtlichen Nutzungsrechten.....</b>	67
2.1	Der Begriff des Grundstücks .....	67
2.1.1	Scheinbestandteile .....	68
2.1.2	Zubehör .....	69
2.1.3	Betriebsvorrichtungen .....	69
2.1.3.1	Das Aufteilungsgebot des § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG .....	69
2.1.3.2	Der Begriff der Betriebsvorrichtung .....	70
2.1.3.3	Prüfungsschema Checkliste zur Betriebsvorrichtung .....	71
2.1.3.4	ABC der Betriebsvorrichtungen und Grundstücksbestandteile .....	72
2.1.3.5	Der Begriff des Gebäudes .....	76
2.2	Der Begriff der Vermietung .....	77
2.3	Der Begriff der Verpachtung.....	79

2.4	Leistung eigener Art und gemischte Verträge .....	80
2.4.1	ABC der Leistungen eigener Art .....	82
2.5	Die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen .....	86
2.5.1	Die Voraussetzungen der kurzfristigen Vermietung von Wohn- und Schlafräumen .....	86
2.5.2	Checkliste zur kurzfristigen Vermietung .....	88
2.6	Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen .....	88
2.6.1	Die Voraussetzungen der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen .....	88
2.6.2	Vermietung von Stellplätzen als Nebenleistung .....	90
2.7	Grundstücksgleiche Berechtigungen .....	93
2.8	Überlassung aufgrund eines auf Übertragung gerichteten Vertrages oder Vorvertrages gemäß § 4 Nr. 12b) UStG .....	94
2.9	Die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung dinglicher Nutzungsrechte an Grundstücken gemäß § 4 Nr. 12c) UStG .....	94
2.10	Der Vermieter/Verpächter .....	95
2.10.1	Miteigentümer als Vermieter .....	95
2.10.2	Wohnungseigentümer i.S.d. WEG als Vermieter .....	100
2.11	Untervermietung .....	100
2.12	Nebenleistungen zur Vermietung oder Verpachtung .....	101
2.13	Verzichtsleistungen des Mieters .....	103
2.14	Ort der Vermietungs- oder Verpachtungsleistung .....	103
2.15	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht .....	106
2.15.1	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG .....	106
2.15.2	Voraussetzungen der Option .....	106
2.15.2.1	Voraussetzungen auf der Seite des Vermieters/Verpächters .....	106
2.15.2.2	Voraussetzungen auf der Seite des Mieters/Pächters .....	107
2.15.2.3	Zusätzliche Voraussetzungen für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG .....	108
2.15.3	Keine Formvorschrift für die Option .....	109
2.15.4	Weitere Voraussetzungen und Zeitraum der Option .....	111
2.15.5	Unmittelbare Rechtsfolgen der Option .....	111
2.15.6	Berechnung und Ausweis der Umsatzsteuer .....	112
2.15.6.1	Mittelbare Rechtsfolgen der Option .....	113
2.15.7	Widerruf der Option .....	115
2.15.7.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option .....	116
2.15.7.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option .....	116
2.15.7.3	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option .....	118
2.15.7.4	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option .....	120
2.15.8	Die Umsetzung der Option im Miet- oder Pachtvertrag .....	120
2.15.9	Die Umsetzung der TeiloPTION im Miet- oder Pachtvertrag .....	122
2.16	Leasing .....	123
2.16.1	Abgrenzung .....	124
2.16.2	Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums beim Leasing .....	125
2.16.2.1	Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt bei dem Leasinggeber .....	126
2.16.2.2	Das wirtschaftliche Eigentum geht auf den Leasingnehmer über .....	126
2.16.3	Sale-and-Lease-back .....	127
2.16.3.1	Die Grundkonstellationen im Rahmen des Sale-and-Lease-back .....	128

<b>3.</b>	<b>Die umgekehrte Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG .....</b>	<b>129</b>
3.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des § 13b Abs. 5 UStG.....	129
3.1.1	Unternehmer und juristische Personen.....	130
3.1.2	Der Unternehmer auf der Empfängerseite .....	130
3.1.3	Die juristische Person auf der Empfängerseite.....	130
3.1.4	Ansässigkeit im Inland auf Empfängerseite nicht erforderlich .....	131
3.2	Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen .....	131
3.3	Bauleistungen .....	132
3.3.1	Der Begriff des Bauwerks.....	132
3.3.2	An einem Bauwerk verrichtete Leistungen.....	133
3.3.3	Planungs- und Überwachungsleistungen .....	140
3.3.4	ABC der Bauleistungen .....	140
3.3.5	Empfangender Unternehmer muss selbst Bauleistender sein .....	145
3.3.5.1	Nachhaltiges Erbringen von Bauleistungen .....	145
3.3.5.2	Fiktion des Bauleistenden durch Freistellungsbescheinigung .....	150
3.3.5.3	Die Vereinfachungsregel .....	152
3.3.5.4	Checklisten zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen .....	153
3.3.6	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen .....	156
3.3.7	Bauträger als Bauleistende .....	156
3.3.8	Eigenschaft als Bauleistender und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung .....	159
3.3.8.1	Zeitpunkt einer Bauleistung .....	160
3.3.8.2	Zeitpunkt einer Teilleistung.....	162
3.3.8.3	Zeitpunkt einer Anzahlung .....	163
3.3.9	Umgekehrte Steuerschuldnerschaft, obwohl keine Bauleistung vorliegt .....	164
3.4	Gebäudereinigungsleistungen .....	165
3.4.1	Der Begriff des Gebäudes.....	166
3.4.2	ABC der Gebäudereinigungsleistungen .....	167
3.4.3	Empfangender Unternehmer muss selbst Gebäudereiniger sein .....	168
3.4.3.1	Fiktion des Gebäudereinigers durch Vordruckmuster USt 1 TG .....	169
3.4.3.2	Die Vereinfachungsregel .....	171
3.4.3.3	Prüfungsschemata zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen .....	171
3.4.4	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen .....	174
3.4.5	Eigenschaft als Gebäudereiniger und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung.....	174
3:5	Rechtsfolgen der umgekehrten Steuerschuldnerschaft .....	174
3.5.1	Unmittelbare Rechtsfolge .....	174
3.5.2	Mittelbare Rechtsfolgen .....	175
3.5.2.1	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistenden .....	175
3.5.2.2	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistungsempfänger .....	176
3.5.2.3	Netto- und Bruttopreis .....	177
3.6	Die Umsetzung der umgekehrten Steuerschuldnerschaft im Vertrag .....	179
<b>4.</b>	<b>Der Vorsteuerabzug .....</b>	<b>182</b>
4.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs.....	182
4.2	Der Vorsteuerabzug bei Anschaffung oder Herstellung einer Immobilie .....	183

4.2.1	Zuordnung der Immobilie zu dem Unternehmen .....	183
4.2.1.1	Abgrenzung zu dem sogenannten „Seeling“-Modell.....	184
4.2.1.2	Verhältnis der Beschränkung des Zuordnungswahlrechts zu § 15 Abs. 1b UStG .....	185
4.2.1.3	Prüfungsschema Checkliste der Zuordnungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu dem Unternehmen .....	186
4.2.1.4	Abwägung für die Zuordnung des Objekts zu dem Unternehmen .....	187
4.2.1.5	Formen der Zuordnung zu dem Unternehmen.....	188
4.2.1.6	Zeitliche Grenzen des Zuordnungswahlrechts.....	189
4.2.2	Verwendung der Immobilie zu umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze.....	190
4.3	Aufteilung des Grundstücks für teilweise Zuordnung oder teilweisen Vorsteuerabzug.....	191
4.4	(Nachträgliche) Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand.....	192
4.5	Abgrenzung der Herstellungskosten von Erhaltungsaufwand .....	195
4.5.1	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....	195
4.5.2	Abweichungen von der einkommensteuerrechtlichen Begriffsbestimmung .....	197
<b>5.</b>	<b>Die Berichtigung des Vorsteuerabzugs .....</b>	<b>198</b>
5.1	Das Prinzip der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG .....	198
5.2	Die Grundkonstellation der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG.....	199
5.3	Die Berichtigung der Vorsteuer gemäß § 15a UStG im Einzelnen .....	200
5.3.1	Berichtigungsobjekte .....	200
5.3.2	Berichtigung bei Wirtschaftsgütern, die mehrfach verwendet werden, § 15a Abs. 1 UStG .....	202
5.3.2.1	Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken.....	203
5.3.2.2	Die Berechnung der zu berichtigenden Vorsteuerbeträge.....	207
5.3.2.3	Leerstand .....	214
5.3.2.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums .....	214
5.3.3	Berichtigung bei nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, § 15a Abs. 6 UStG .....	216
5.3.4	Berichtigung bei Gegenständen und sonstigen Leistungen, die in Wirtschaftsgüter eingehen, § 15a Abs. 3 UStG .....	218
5.3.4.1	Anderer Gegenstand, der in ein Wirtschaftsgut eingeht .....	219
5.3.4.2	Sonstige Leistung, die an einem Wirtschaftsgut ausgeführt wird .....	220
5.3.4.3	Dauer des Berichtigungszeitraums .....	222
5.3.4.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums .....	222
5.3.4.5	Änderung der Verhältnisse .....	222
5.3.4.6	Zu einer Maßnahme zusammengefasste Bestandteile und sonstige Leistungen.....	222
5.3.4.7	Zusammenfassendes Beispiel für § 15a Abs. 3 Satz 1, 2 UStG .....	226
5.3.4.8	Änderung der Verhältnisse durch Entnahme des Wirtschaftsguts, § 15a Abs. 3 Satz 3 UStG .....	227
5.4	Aufzeichnungspflichten .....	230
5.4.1	Inhalt der Aufzeichnungen .....	231
5.4.2	Prüfungsschema Checklisten zu der für die Berichtigung des Vorsteuerabzugs erforderlichen Dokumentation .....	232
5.4.2.1	Prüfungsschema Checkliste bei Herstellung eines Objekts .....	232
5.4.2.2	Prüfungsschema Checkliste bei Anschaffung eines Objekts.....	234
5.4.2.3	Prüfungsschema Checkliste bei Bezug von Gegenständen und sonstigen Leistungen für das Gebäude .....	236

<b>6.</b>	<b>Die Wohnungseigentümergemeinschaft.....</b>	<b>238</b>
6.1	Wesen und Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft.....	238
6.2	Umfang der Umsatzsteuerbefreiung.....	239
6.3	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG .....	242
6.3.1	Möglichkeit des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG .....	242
6.3.2	Prüfung des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG .....	242
6.4	Leistungskette i.S.d. § 3 Abs. 3, 11 UStG .....	243
6.4.1	Eingangsleistung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	243
6.4.2	Ausgangsleistung der Wohnungseigentümergemeinschaft.....	244
6.5	Wohnungseigentümergemeinschaft als Bauleistende .....	245
<b>7.</b>	<b>Die sonstige Miteigentumsgemeinschaft .....</b>	<b>246</b>
7.1	Die Unternehmereigenschaft einer Miteigentumsgemeinschaft .....	246
7.2	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft mit Unternehmereigenschaft .....	247
7.3	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft ohne Unternehmereigenschaft .....	248
7.3.1	Nur die einzelnen Gemeinschafter können Unternehmer sein .....	248
7.3.2	Besonderheiten beim Leistungsbezug und Vorsteuerabzug .....	248
7.3.2.1	Anteiliger Vorsteuerabzug direkt durch Miteigentümer .....	248
7.3.2.2	Geltendmachung des Vorsteuerabzugs und Aufbewahrung der Rechnung .....	249
7.4	Die Erbengemeinschaft.....	250
	<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>253</b>