

Inhaltsverzeichnis

Der Autor	V
Vorwort zur 2. 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	5
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	11
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	14
1.4.5 Übertragung eines Miteigentumsanteils	17
1.4.6 Übertragung eines Erbbaurechts	18
1.4.7 Übertragung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft	18
1.4.8 Umwandlungen	20
1.4.9 Gestaltungsmöglichkeiten	20
1.4.10 Die Umsetzung der Geschäftsveräußerung im Ganzen im Vertrag	21
1.5 Umsatzsteuerfreie Veräußerung einer Immobilie	24
1.5.1 Voraussetzungen des § 4 Nr. 9a) UStG	25
1.5.1.1 Allgemeine Voraussetzungen	25
1.5.1.2 „Fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz“	26
1.5.2 Die Grunderwerbsteuerrechtlichen Umsätze	29
1.5.3 Nichtigte Rechtsgeschäfte	30
1.5.4 Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen	30
1.5.5 Umfang der Umsatzsteuerbefreiung	31
1.5.5.1 Nebenleistungen	32
1.5.5.2 Zubehör	32
1.6 Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	33
1.6.1 Voraussetzungen der Option	33
1.6.1.1 Voraussetzungen auf der Seite des Veräußerers	33
1.6.1.2 Voraussetzungen auf der Seite des Erwerbers	35
1.6.1.3 Zusätzliche Voraussetzung für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG	36
1.6.2 Formvorschriften für die Option	41
1.6.2.1 Formvorschrift im Falle des Grundstückskaufs	41
1.6.2.2 Formvorschrift bei Erwerb durch Zwangsversteigerung	42

1.6.2.3	Keine Formvorschrift bei Erwerb i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG	42
1.6.3	Keine Zustimmung des Leistungsempfängers zur Option erforderlich	43
1.6.4	Kein Zugang der Option beim Finanzamt erforderlich	44
1.6.5	Zeitraum für die Option	44
1.6.6	Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen der Option.	46
1.6.6.1	Unmittelbare Rechtsfolge der Option	46
1.6.6.2	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	47
1.6.7	„Vorsorgliche“ Option und Geschäftsveräußerung im Ganzen	49
1.6.7.1	Das Risiko bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen.	49
1.6.7.2	Die „vorsorgliche“ Option als Sicherung der Geschäftsveräußerung im Ganzen	50
1.6.7.3	Unbedingtheit der vorsorglichen Option	51
1.6.8	Widerruf der Option.	53
1.6.8.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option	53
1.6.8.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	53
1.6.8.3	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option	53
1.6.8.4	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option im Einzelnen	55
1.6.8.5	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	56
1.6.8.6	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	57
1.6.9	Die Umsetzung der Option im Grundstückskaufvertrag	59
1.6.10	Die Teiloption	61
1.6.10.1	Wesen der Teiloption	62
1.6.10.2	Gründe für eine Teiloption	62
1.6.10.3	Voraussetzungen der Teiloption	64
1.6.10.4	Rechtsfolge der Teiloption.	65
1.6.10.5	Berechnung der Umsatzsteuer	66
1.6.10.6	Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teiloption	66
1.6.10.7	Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teiloption	69
1.6.10.8	Die Umsetzung der Teiloption im Grundstückskaufvertrag	69
1.7	Die Bemessungsgrundlage beim umsatzsteuerpflichtigen Erwerb	71
1.7.1	Netto- und Bruttopreis	71
1.7.2	Die Bestandteile der Bemessungsgrundlage	72
1.7.3	Die Minderung der Bemessungsgrundlage	74
2.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Berechtigungen und hoheitsrechtlichen Nutzungsrechten	76
2.1	Der Begriff des Grundstücks	76
2.1.1	Scheinbestandteile	78
2.1.2	Zubehör	78
2.1.3	Betriebsvorrichtungen	78
2.1.3.1	Das Aufteilungsgebot des § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG	79
2.1.3.2	Der Begriff der Betriebsvorrichtung.	80
2.1.3.3	Prüfungsschema Checkliste zur Betriebsvorrichtung	81
2.1.3.4	ABC der Betriebsvorrichtungen und Grundstücksbestandteile.	82
2.1.3.5	Der Begriff des Gebäudes	87
2.2	Der Begriff der Vermietung	88
2.3	Der Begriff der Verpachtung	90
2.4	Leistung eigener Art und gemischte Verträge	91

2.4.1	ABC der Leistungen eigener Art	93
2.5	Die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen	98
2.5.1	Die Voraussetzungen der kurzfristigen Vermietung von Wohn- und Schlafräumen	99
2.5.2	Checkliste zur kurzfristigen Vermietung	101
2.6	Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	101
2.6.1	Die Voraussetzungen der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	101
2.6.2	Vermietung von Stellplätzen als Nebenleistung	103
2.7	Grundstücksgleiche Berechtigungen	106
2.8	Überlassung aufgrund eines auf Übertragung gerichteten Vertrages oder Vorvertrages gemäß § 4 Nr. 12b) UStG	106
2.9	Die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung dinglicher Nutzungsrechte an Grundstücken gemäß § 4 Nr. 12c) UStG	107
2.10	Der Vermieter/Verpächter	108
2.10.1	Miteigentümer als Vermieter	109
2.10.2	Wohnungseigentümer i.S.d. WEG als Vermieter	113
2.11	Untervermietung	113
2.12	Nebenleistungen zur Vermietung oder Verpachtung	114
2.13	Verzichtsleistungen des Mieters	117
2.14	Ort der Vermietungs- oder Verpachtungsleistung	117
2.15	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht	119
2.15.1	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	120
2.15.2	Voraussetzungen der Option	120
2.15.2.1	Voraussetzungen auf der Seite des Vermieters/Verpächters	120
2.15.2.2	Voraussetzungen auf der Seite des Mieters/Pächters	121
2.15.2.3	Zusätzliche Voraussetzungen für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG	122
2.15.3	Keine Formvorschrift für die Option	123
2.15.4	Weitere Voraussetzungen und Zeitraum der Option	124
2.15.5	Unmittelbare Rechtsfolgen der Option	125
2.15.6	Berechnung und Ausweis der Umsatzsteuer	126
2.15.6.1	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	127
2.15.7	Widerruf der Option	129
2.15.7.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option	130
2.15.7.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	130
2.15.7.3	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	132
2.15.7.4	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	134
2.15.8	Die Umsetzung der Option im Miet- oder Pachtvertrag	134
2.15.9	Die Umsetzung der Teiloption im Miet- oder Pachtvertrag	137
2.16	Leasing	138
2.16.1	Abgrenzung	138
2.16.2	Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums beim Leasing	139
2.16.2.1	Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt bei dem Leasinggeber	140
2.16.2.2	Das wirtschaftliche Eigentum geht auf den Leasingnehmer über	141
2.16.3	Sale-and-Lease-back	142
2.16.3.1	Die Grundkonstellationen im Rahmen des Sale-and-Lease-back	143
2.17	Die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken	144
2.17.1	Voraussetzungen der unentgeltlichen Wertabgabe	144

2.17.2	Keine Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 12 UStG	147
2.17.3	Bemessungsgrundlage der unentgeltlichen Wertabgabe	147
2.17.3.1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	147
2.17.3.2	Nebenleistungen	148
2.17.4	Checkliste zur unentgeltlichen Überlassung von Grundstücken	149
3.	Die umgekehrte Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG	150
3.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des § 13b Abs. 5 UStG	151
3.1.1	Unternehmer und juristische Personen	151
3.1.2	Der Unternehmer auf der Empfängerseite	151
3.1.3	Die juristische Person auf der Empfängerseite	151
3.1.4	Ansässigkeit im Inland auf Empfängerseite nicht erforderlich	152
3.2	Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen	152
3.3	Bauleistungen	153
3.3.1	Der Begriff des Bauwerks	153
3.3.2	An einem Bauwerk verrichtete Leistungen	154
3.3.3	Planungs- und Überwachungsleistungen	161
3.3.4	ABC der Bauleistungen	162
3.3.5	Empfangender Unternehmer muss selbst Bauleistender sein	170
3.3.5.1	Nachhaltiges Erbringen von Bauleistungen	171
3.3.5.2	Fiktion des Bauleistenden durch Vordruckmuster USt 1 TG	176
3.3.5.3	Die Vereinfachungsregel	179
3.3.5.4	Checklisten zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen	179
3.3.6	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen	183
3.3.7	Bauträger als Bauleistende	183
3.3.7.1	Alte Rechtsauffassung bis 14.02.2014	184
3.3.7.2	Neue Rechtsauffassung ab 15.02.2014	186
3.3.8	Eigenschaft als Bauleistender und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung	186
3.3.8.1	Zeitpunkt einer Bauleistung	188
3.3.8.2	Zeitpunkt einer Teilleistung	189
3.3.8.3	Zeitpunkt einer Anzahlung	191
3.3.9	Umgekehrte Steuerschuldnerschaft, obwohl keine Bauleistung vorliegt	191
3.4	Gebäudereinigungsleistungen	193
3.4.1	Der Begriff des Gebäudes	193
3.4.2	ABC der Gebäudereinigungsleistungen	194
3.4.3	Empfangender Unternehmer muss selbst Gebäudereiniger sein	196
3.4.3.1	Fiktion des Gebäudereinigers durch Vordruckmuster USt 1 TG	197
3.4.3.2	Die Vereinfachungsregel	197
3.4.3.3	Prüfungsschemata zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen	197
3.4.4	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen	200
3.4.5	Eigenschaft als Gebäudereiniger und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung	200
3.5	Rechtsfolgen der umgekehrten Steuerschuldnerschaft	200
3.5.1	Unmittelbare Rechtsfolge	201
3.5.2	Mittelbare Rechtsfolgen	202

3.5.2.1	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistenden	202
3.5.2.2	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistungsempfänger	203
3.5.2.3	Netto- und Bruttopreis	204
3.6	Die Umsetzung der umgekehrten Steuerschuldnerschaft im Vertrag	205
4.	Der Vorsteuerabzug	209
4.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs	209
4.2	Die Rechnung im Bereich der Immobilienumsätze	210
4.3	Der Vorsteuerabzug bei Anschaffung oder Herstellung einer Immobilie	211
4.3.1	Zuordnung der Immobilie zu dem Unternehmen	211
4.3.1.1	Abgrenzung zu dem sogenannten „Seeling“-Modell	213
4.3.1.2	Verhältnis der Beschränkung des Zuordnungswahlrechts zu § 15 Abs. 1b UStG	214
4.3.1.3	Prüfungsschema Checkliste der Zuordnungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu dem Unternehmen	215
4.3.1.4	Abwägung für die Zuordnung des Objekts zu dem Unternehmen	216
4.3.1.5	Formen der Zuordnung zu dem Unternehmen	217
4.3.1.6	Zeitliche Grenzen des Zuordnungswahlrechts	218
4.3.2	Verwendung der Immobilie zu umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätzen	219
4.4	Aufteilung des Grundstücks für teilweise Zuordnung oder teilweisen Vorsteuerabzug	220
4.5	(Nachträgliche) Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand	221
4.6	Abgrenzung der Herstellungskosten von Erhaltungsaufwand	224
4.6.1	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	224
4.6.2	Abweichungen von der einkommensteuerrechtlichen Begriffsbestimmung	226
5.	Die Berichtigung des Vorsteuerabzugs	227
5.1	Das Prinzip der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG	227
5.2	Die Grundkonstellation der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG	228
5.3	Die Berichtigung der Vorsteuer gemäß § 15a UStG im Einzelnen	229
5.3.1	Berichtigungsobjekte	229
5.3.2	Berichtigung bei Wirtschaftsgütern, die mehrfach verwendet werden, § 15a Abs. 1 UStG	231
5.3.2.1	Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken	232
5.3.2.2	Die Berechnung der zu berichtigenden Vorsteuerbeträge	236
5.3.2.3	Leerstand	243
5.3.2.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums	243
5.3.3	Berichtigung bei nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, § 15a Abs. 6 UStG	245
5.3.4	Berichtigung bei Gegenständen und sonstigen Leistungen, die in Wirtschaftsgüter eingehen, § 15a Abs. 3 UStG	247
5.3.4.1	Anderer Gegenstand, der in ein Wirtschaftsgut eingeht	248
5.3.4.2	Sonstige Leistung, die an einem Wirtschaftsgut ausgeführt wird	249
5.3.4.3	Dauer des Berichtigungszeitraums	251
5.3.4.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums	251
5.3.4.5	Änderung der Verhältnisse	251
5.3.4.6	Zu einer Maßnahme zusammengefasste Bestandteile und sonstige Leistungen	252
5.3.4.7	Zusammenfassendes Beispiel für § 15a Abs. 3 Satz 1, 2 UStG	255
5.3.4.8	Änderung der Verhältnisse durch Entnahme des Wirtschaftsguts, § 15a Abs. 3 Satz 3 UStG	256

5.4	Aufzeichnungspflichten	259
5.4.1	Inhalt der Aufzeichnungen	260
5.4.2	Prüfungsschema Checklisten zu der für die Berichtigung des Vorsteuerabzugs erforderlichen Dokumentation	262
5.4.2.1	Prüfungsschema Checkliste bei Herstellung eines Objekts	262
5.4.2.2	Prüfungsschema Checkliste bei Anschaffung eines Objekts.	263
5.4.2.3	Prüfungsschema Checkliste bei Bezug von Gegenständen und sonstigen Leistungen für das Gebäude	265
6.	Die Wohnungseigentümergeinschaft	267
6.1	Wesen und Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft.	267
6.2	Umfang der Umsatzsteuerbefreiung	268
6.3	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	271
6.3.1	Möglichkeit des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG	271
6.3.2	Prüfung des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG.	271
6.4	Leistungskette i.S.d. § 3 Abs. 3, 11 UStG	272
6.4.1	Eingangsleistung der Wohnungseigentümergeinschaft	272
6.4.2	Ausgangsleistung der Wohnungseigentümergeinschaft.	273
6.5	Wohnungseigentümergeinschaft als Bauleistende	274
7.	Die sonstige Miteigentumsgemeinschaft	275
7.1	Die Unternehmereigenschaft einer Miteigentumsgemeinschaft	275
7.2	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft mit Unternehmereigenschaft.	276
7.3	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft ohne Unternehmereigenschaft.	277
7.3.1	Nur die einzelnen Gemeinschaftler können Unternehmer sein.	277
7.3.2	Besonderheiten beim Leistungsbezug und Vorsteuerabzug	277
7.3.2.1	Anteiliger Vorsteuerabzug direkt durch Miteigentümer	277
7.3.2.2	Geltendmachung des Vorsteuerabzugs und Aufbewahrung der Rechnung	279
7.4	Die Erbengemeinschaft.	279
	Stichwortverzeichnis	283