

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Der Autor | V |
| Vorwort zur 2. Auflage | VII |
| Abkürzungsverzeichnis | XV |
| 1. Veräußerung einer Immobilie | 1 |
| 1.1 Umsatzsteuerrechtliche Einordnung eines Immobilienvertrags | 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 Nichtige 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 Teilooption | 61 |
| 1.6.10.1 | Wesen der Teilooption | 62 |
| 1.6.10.2 | Gründe für eine Teilooption | 62 |
| 1.6.10.3 | Voraussetzungen der Teilooption | 64 |
| 1.6.10.4 | Rechtsfolge der Teilooption. | 65 |
| 1.6.10.5 | Berechnung der Umsatzsteuer | 66 |
| 1.6.10.6 | Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teilooption | 66 |
| 1.6.10.7 | Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teilooption | 69 |
| 1.6.10.8 | Die Umsetzung der Teilooption 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 | Empfanger 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 | Empfanger 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 Ausgangsumsätze. | 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 Wohnungseigentümergemeinschaft | 267 |
| 6.1 | Wesen und Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft | 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 Wohnungseigentümergemeinschaft | 272 |
| 6.4.2 | Ausgangsleistung der Wohnungseigentümergemeinschaft. | 273 |
| 6.5 | Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Gemeinschafter 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 |