

Inhaltsverzeichnis

Der Autor	V
Vorwort zur 3. 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	15
1.4.5 Übertragung eines Miteigentumsanteils	18
1.4.6 Übertragung eines Erbbaurechts	19
1.4.7 Übertragung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft	19
1.4.8 Umwandlungen	20
1.4.9 Gestaltungsmöglichkeiten	20
1.4.10 Die Umsetzung der Geschäftsveräußerung im Ganzen im Vertrag	22
1.5 Umsatzsteuerfreie Veräußerung einer Immobilie	25
1.5.1 Voraussetzungen des § 4 Nr. 9a) UStG	26
1.5.1.1 Allgemeine Voraussetzungen	26
1.5.1.2 „Fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz“	27
1.5.2 Die grunderwerbsteuerrechtlichen Umsätze	30
1.5.3 Niedrige Rechtsgeschäfte	31
1.5.4 Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen	31
1.5.5 Umfang der Umsatzsteuerbefreiung	32
1.5.5.1 Nebenleistungen	33
1.5.5.2 Zubehör	33
1.6 Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	34
1.6.1 Voraussetzungen der Option	34
1.6.1.1 Voraussetzungen auf der Seite des Veräußerers	34
1.6.1.2 Voraussetzungen auf der Seite des Erwerbers	36
1.6.1.3 Zusätzliche Voraussetzung für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG	37
1.6.2 Formvorschriften für die Option	42
1.6.2.1 Formvorschrift im Falle des Grundstückskaufs	42
1.6.2.2 Formvorschrift bei Erwerb durch Zwangsversteigerung	43

1.6.2.3	Keine Formvorschrift bei Erwerb i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG	44
1.6.3	Keine Zustimmung des Leistungsempfängers zur Option erforderlich	44
1.6.4	Kein Zugang der Option beim Finanzamt erforderlich	45
1.6.5	Zeitraum für die Option	46
1.6.6	Unmittelbare und mittelbare Rechtsfolgen der Option	47
1.6.6.1	Unmittelbare Rechtsfolge der Option	47
1.6.6.2	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	49
1.6.7	„Vorsorgliche“ Option und Geschäftsveräußerung im Ganzen.	50
1.6.7.1	Das Risiko bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen	50
1.6.7.2	Die „vorsorgliche“ Option als Sicherung der Geschäftsveräußerung im Ganzen	51
1.6.7.3	Unbedingtheit der vorsorglichen Option.	52
1.6.8	Widerruf der Option	54
1.6.8.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option	54
1.6.8.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	55
1.6.8.3	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option	55
1.6.8.4	Unmittelbare Rechtsfolge des Widerrufs der Option im Einzelnen	57
1.6.8.5	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	57
1.6.8.6	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	59
1.6.9	Die Umsetzung der Option im Grundstückskaufvertrag	61
1.6.10	Die Teilooption	63
1.6.10.1	Wesen der Teilooption	63
1.6.10.2	Gründe für eine Teilooption.	64
1.6.10.3	Voraussetzungen der Teilooption	65
1.6.10.4	Rechtsfolge der Teilooption	67
1.6.10.5	Berechnung der Umsatzsteuer	67
1.6.10.6	Der Aufteilungsschlüssel bei einer Teilooption	68
1.6.10.7	Minderung der Bemessungsgrundlage bei einer Teilooption	71
1.6.10.8	Die Umsetzung der Teilooption im Grundstückskaufvertrag.	71
1.7	Die Bemessungsgrundlage beim umsatzsteuerpflichtigen Erwerb	73
1.7.1	Netto- und Bruttopreis	73
1.7.2	Die Bestandteile der Bemessungsgrundlage	74
1.7.3	Die Minderung der Bemessungsgrundlage.	76
2.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Berechtigungen und hoheitsrechtlichen Nutzungsrechten	78
2.1	Der Begriff des Grundstücks	78
2.1.1	Scheinbestandteile	80
2.1.2	Zubehör	80
2.1.3	Betriebsvorrichtungen	80
2.1.3.1	Das Aufteilungsgebot des § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG	81
2.1.3.2	Der Begriff der Betriebsvorrichtung	82
2.1.3.3	Prüfungsschema Checkliste zur Betriebsvorrichtung	83
2.1.3.4	ABC der Betriebsvorrichtungen und Grundstücksbestandteile	84
2.1.3.5	Der Begriff des Gebäudes	89
2.2	Der Begriff der Vermietung	90
2.3	Der Begriff der Verpachtung	92

2.4	Leistung eigener Art und gemischte Verträge	93
2.4.1	ABC der Leistungen eigener Art	95
2.5	Die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen	101
2.5.1	Die Voraussetzungen der kurzfristigen Vermietung von Wohn- und Schlafräumen	101
2.5.2	Checkliste zur kurzfristigen Vermietung	103
2.6	Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	104
2.6.1	Die Voraussetzungen der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	104
2.6.2	Vermietung von Stellplätzen als Nebenleistung	106
2.7	Grundstücksgleiche Berechtigungen	109
2.8	Überlassung aufgrund eines auf Übertragung gerichteten Vertrages oder Vorvertrages gemäß § 4 Nr. 12b) UStG	109
2.9	Die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung dinglicher Nutzungsrechte an Grundstücken gemäß § 4 Nr. 12c) UStG	110
2.10	Der Vermieter/Verpächter	111
2.10.1	Miteigentümer als Vermieter	111
2.10.2	Wohnungseigentümer i.S.d. WEG als Vermieter	115
2.11	Untervermietung	116
2.12	Nebenleistungen zur Vermietung oder Verpachtung	117
2.13	Leistungen des Mieters	119
2.13.1	Verzichtsleistung des Mieters	119
2.13.2	Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrages	120
2.13.3	Mietereinbauten	120
2.14	Ort der Vermietungs- oder Verpachtungsleistung	120
2.15	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht	123
2.15.1	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	123
2.15.2	Voraussetzungen der Option	124
2.15.2.1	Voraussetzungen auf der Seite des Vermieters/Verpächters	124
2.15.2.2	Voraussetzungen auf der Seite des Mieters/Pächters	124
2.15.2.3	Zusätzliche Voraussetzungen für die Option gemäß § 9 Abs. 2 UStG	125
2.15.3	Keine Formvorschrift für die Option	126
2.15.4	Weitere Voraussetzungen und Zeitraum der Option	128
2.15.5	Unmittelbare Rechtsfolgen der Option	128
2.15.6	Berechnung und Ausweis der Umsatzsteuer	129
2.15.6.1	Mittelbare Rechtsfolgen der Option	130
2.15.7	Widerruf der Option	133
2.15.7.1	Voraussetzungen des Widerrufs der Option	133
2.15.7.2	Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	133
2.15.7.3	Mittelbare Rechtsfolgen des Widerrufs der Option	135
2.15.7.4	Zeitliche Begrenzung des Widerrufs der Option	137
2.15.8	Die Umsetzung der Option im Miet- oder Pachtvertrag	137
2.15.9	Die Umsetzung der TeiloPTION im Miet- oder Pachtvertrag	140
2.16	Leasing	141
2.16.1	Abgrenzung	142
2.16.2	Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums beim Leasing	142
2.16.2.1	Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt bei dem Leasinggeber	143
2.16.2.2	Das wirtschaftliche Eigentum geht auf den Leasingnehmer über	144
2.16.3	Sale-and-Lease-back	145

2.16.3.1	Die Grundkonstellationen im Rahmen des Sale-and-Lease-back	146
2.17	Die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken	147
2.17.1	Voraussetzungen der unentgeltlichen Wertabgabe	147
2.17.2	Keine Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 12 UStG	150
2.17.3	Bemessungsgrundlage der unentgeltlichen Wertabgabe	150
2.17.3.1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	150
2.17.3.2	Nebenleistungen	151
2.17.4	Checkliste zur unentgeltlichen Überlassung von Grundstücken	152
3.	Die umgekehrte Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG	153
3.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des § 13b Abs. 5 UStG	154
3.1.1	Unternehmer und juristische Personen	154
3.1.2	Der Unternehmer auf der Empfängerseite	154
3.1.3	Die juristische Person auf der Empfängerseite	155
3.1.4	Ansässigkeit im Inland auf Empfängerseite nicht erforderlich	155
3.2	Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen	155
3.3	Bauleistungen	156
3.3.1	Der Begriff des Bauwerks	156
3.3.2	An einem Bauwerk verrichtete Leistungen	158
3.3.3	Planungs- und Überwachungsleistungen	164
3.3.4	ABC der Bauleistungen	165
3.3.5	Empfänger Unternehmer muss selbst Bauleistender sein	173
3.3.5.1	Nachhaltiges Erbringen von Bauleistungen	173
3.3.5.2	Fiktion des Bauleistenden durch Vordruckmuster USt 1 TG	179
3.3.5.3	Die Vereinfachungsregel	181
3.3.5.4	Checklisten zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen	182
3.3.6	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen	186
3.3.7	Bauträger als Bauleistende	186
3.3.7.1	Alte Rechtsauffassung bis 14.02.2014	187
3.3.7.2	Neue Rechtsauffassung ab 15.02.2014	189
3.3.8	Eigenschaft als Bauleistender und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung	190
3.3.8.1	Zeitpunkt einer Bauleistung	191
3.3.8.2	Zeitpunkt einer Teilleistung	193
3.3.8.3	Zeitpunkt einer Anzahlung	194
3.3.9	Umgekehrte Steuerschuldnerschaft, obwohl keine Bauleistung vorliegt	195
3.4	Gebäudereinigungsleistungen	196
3.4.1	Der Begriff des Gebäudes	197
3.4.2	ABC der Gebäudereinigungsleistungen	198
3.4.3	Empfänger Unternehmer muss selbst Gebäudereiniger sein	199
3.4.3.1	Fiktion des Gebäudereinigers durch Vordruckmuster USt 1 TG	200
3.4.3.2	Die Vereinfachungsregel	200
3.4.3.3	Prüfungsschemata zur umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen	200
3.4.4	Besonderheit bei der Rechtsfolge der umgekehrten Steuerschuldnerschaft auf Gebäudereinigungsleistungen	203
3.4.5	Eigenschaft als Gebäudereiniger und Zeitpunkt des Bezugs der Leistung	203

3.5	Rechtsfolgen der umgekehrten Steuerschuldnerschaft	203
3.5.1	Unmittelbare Rechtsfolge	204
3.5.2	Mittelbare Rechtsfolgen	205
3.5.2.1	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistenden	205
3.5.2.2	Mittelbare Rechtsfolgen für den Leistungsempfänger	206
3.5.2.3	Netto- und Bruttopreis	207
3.6	Die Umsetzung der umgekehrten Steuerschuldnerschaft im Vertrag	208
4.	Der Vorsteuerabzug	212
4.1	Die allgemeinen Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs	212
4.2	Die Rechnung im Bereich der Immobilienumsätze	213
4.3	Der Vorsteuerabzug bei Anschaffung oder Herstellung einer Immobilie	214
4.3.1	Zuordnung der Immobilie zu dem Unternehmen	214
4.3.1.1	Abgrenzung zu dem sogenannten „Seeling“-Modell	216
4.3.1.2	Verhältnis der Beschränkung des Zuordnungswahlrechts zu § 15 Abs. 1b UStG	217
4.3.1.3	Prüfungsschema Checkliste der Zuordnungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu dem Unternehmen	218
4.3.1.4	Abwägung für die Zuordnung des Objekts zu dem Unternehmen	219
4.3.1.5	Formen der Zuordnung zu dem Unternehmen	220
4.3.1.6	Zeitliche Grenzen des Zuordnungswahlrechts	221
4.3.2	Verwendung der Immobilie zu umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätzen	222
4.4	Aufteilung des Grundstücks für teilweise Zuordnung oder teilweisen Vorsteuerabzug	223
4.5	(Nachträgliche) Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand	224
4.6	Abgrenzung der Herstellungskosten von Erhaltungsaufwand	227
4.6.1	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	227
4.6.2	Abweichungen von der einkommensteuerrechtlichen Begriffsbestimmung	229
5.	Die Berichtigung des Vorsteuerabzugs	230
5.1	Das Prinzip der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG	230
5.2	Die Grundkonstellation der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG	231
5.3	Die Berichtigung der Vorsteuer gemäß § 15a UStG im Einzelnen	232
5.3.1	Berichtigungsobjekte	232
5.3.2	Berichtigung bei Wirtschaftsgütern, die mehrfach verwendet werden, § 15a Abs. 1 UStG	234
5.3.2.1	Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken	235
5.3.2.2	Die Berechnung der zu berichtigenden Vorsteuerbeträge	239
5.3.2.3	Leerstand	246
5.3.2.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums	246
5.3.3	Berichtigung bei nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, § 15a Abs. 6 UStG	249
5.3.4	Berichtigung bei Gegenständen und sonstigen Leistungen, die in Wirtschaftsgüter eingehen, § 15a Abs. 3 UStG	250
5.3.4.1	Anderer Gegenstand, der in ein Wirtschaftsgut eingeht	251
5.3.4.2	Sonstige Leistung, die an einem Wirtschaftsgut ausgeführt wird	252
5.3.4.3	Dauer des Berichtigungszeitraums	254
5.3.4.4	Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums	255

5.3.4.5	Änderung der Verhältnisse	255
5.3.4.6	Zu einer Maßnahme zusammengefasste Bestandteile und sonstige Leistungen	255
5.3.4.7	Zusammenfassendes Beispiel für § 15a Abs. 3 Satz 1, 2 UStG	258
5.3.4.8	Änderung der Verhältnisse durch Entnahme des Wirtschaftsguts, § 15a Abs. 3 Satz 3 UStG	260
5.4	Aufzeichnungspflichten	262
5.4.1	Inhalt der Aufzeichnungen	263
5.4.2	Prüfungsschema Checklisten zu der für die Berichtigung des Vorsteuerabzugs erforderlichen Dokumentation	265
5.4.2.1	Prüfungsschema Checkliste bei Herstellung eines Objekts	265
5.4.2.2	Prüfungsschema Checkliste bei Anschaffung eines Objekts	266
5.4.2.3	Prüfungsschema Checkliste bei Bezug von Gegenständen und sonstigen Leistungen für das Gebäude	268
6.	Die Wohnungseigentümergemeinschaft	270
6.1	Wesen und Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft	270
6.2	Umfang der Umsatzsteuerbefreiung	271
6.3	Die Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG	274
6.3.1	Möglichkeit des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG	274
6.3.2	Prüfung des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG	274
6.4	Leistungskette i.S.d. § 3 Abs. 3, 11 UStG	275
6.4.1	Eingangsleistung der Wohnungseigentümergemeinschaft	275
6.4.2	Ausgangsleistung der Wohnungseigentümergemeinschaft	276
6.5	Wohnungseigentümergemeinschaft als Bauleistende	277
7.	Die sonstige Miteigentumsgemeinschaft	278
7.1	Die Unternehmereigenschaft einer Miteigentumsgemeinschaft	278
7.2	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft mit Unternehmereigenschaft	279
7.3	Sonstige Miteigentumsgemeinschaft ohne Unternehmereigenschaft	280
7.3.1	Nur die einzelnen Gemeinschafter können Unternehmer sein	280
7.3.2	Besonderheiten beim Leistungsbezug und Vorsteuerabzug	280
7.3.2.1	Anteiliger Vorsteuerabzug direkt durch Miteigentümer	280
7.3.2.2	Geltendmachung des Vorsteuerabzugs und Aufbewahrung der Rechnung	282
7.4	Die Erbengemeinschaft	282
	Stichwortverzeichnis	285