

## Vorwort

„Siehste, siehste, das haste davon.

Krise, Krise haste bekommen.

Düster, düster ist alles geworden.“

singt die Hip-Hop-Gruppe „Die Fantastischen Vier“ in ihrem Lied „Tunnel“.

Das Leid, dass die durch COVID-19 ausgelöste Pandemie uns bringt und die wirtschaftlichen Schäden bedürfen hier keiner Erläuterungen. Sie sind uns alle gegenwärtig. Betrachtet man hierbei Immobilien einerseits und die Umsatzsteuer andererseits, erweist sich einmal mehr deren Bedeutung innerhalb der Wirtschaft und für den Fiskus. Denn selbst wenn die Pandemie auch an dem Immobiliensektor und der Bauwirtschaft nicht spurlos vorübergeht, so zeigt sich – wieder einmal –, dass Immobilien zu einem gewissen Grad krisenfest sind. Zum einen mögen wir auf viele Bedürfnisse verzichten können, nicht aber auf ein Dach über dem Kopf. Zum anderen sind Immobilien keine flüchtigen Werte. Nicht zu Unrecht heißt es in dem Lied „Tunnel“ trotz:

„Ach was! Ah ratter-ratter ah batta-batta-peng.

Hol den Bagger, (...), denn es wird langsam eng.“

Die Umsatzsteuer wiederum ist für den Fiskus von hervorgehobener Bedeutung. Immerhin macht sie allein gut ein Drittel des Steueraufkommens aus. Und die aus Sicht des Fiskus wohl bedeutendste durch die Pandemie ausgelöste Steueränderung stellt sicherlich die befristete Absenkung des regulären und ermäßigten Umsatzsteuersatzes für die zweite Jahreshälfte 2020 dar.

Vor diesem Hintergrund darf die Bedeutung der Umsatzsteuer im Rahmen einer Grundstückstransaktion nicht unterschätzt werden. Umsatzsteuerfreiheit, Option oder Teiloption zur Umsatzsteuerpflicht, Grundstücksveräußerung im Ganzen, Netto- und Bruttopreisvereinbarung, Leasing. Ein Unternehmen, das im Rahmen der Grundstückstransaktion diese Themen nicht ausreichend berücksichtigt, kann sich schnell die gesamte Marge zunichtemachen.

Aber die Umsatzsteuer lässt auch viele Möglichkeiten, die Grundstückstransaktion wirtschaftlich sinnvoll zu gestalten und kann sie gegebenenfalls sogar noch ein Stück weit attraktiver machen. Hierfür dient dieses Buch. Die Themen rund um die Grundstücksveräußerung bzw. den Erwerb werden mit vielfältigen Beispielen erläutert. Checklisten helfen einzugrenzen, welche Rechtsfolge zu ziehen ist und zeigen auf, welche Punkte und Themen beim Abfassen eines Vertrags zu berücksichtigen sind. Um das Buch zu einem für Sie hilfreichen Begleiter zu machen, wurde darauf Wert gelegt, dass die Informationen mit Nachweisen belegt sind. So können Sie sich umfassend auf Aussagen der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung und der Kommentierung stützen. Streitstände oder ungeklärte

und daher risikobehaftete Punkte werden aufgezeigt. Insgesamt aber wird weitestgehend auf der Auffassung der Finanzverwaltung aufgesetzt. Zwar ist diese nicht unbedingt immer die richtige oder die einzig vertretbare. Aber für ein Buch, in dem die Themen möglichst umfassend und für jeden Anwender gleichermaßen nützlich bearbeitet werden sollen, helfen Mindermeinungen oder von der Finanzverwaltung abgelehnte Ansätze wenig weiter. Derartiges ist bei einer Analyse und Beratung des Einzelfalls besser aufgehoben.

Alle relevanten Gesetzesneuerungen sind eingearbeitet, insbesondere das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz mit seiner befristeten Absenkung der Umsatzsteuersätze. Auch das bei Redaktionsschluss erst als Regierungsentwurf vorliegende Jahressteuergesetz 2020 wurde beachtet. Ebenso sind eingearbeitet der Umsatzsteuer-Anwendungserlass in seiner Fassung vom 20. August 2020 und relevante Rechtsprechung, die bis September 2020 veröffentlicht wurde.

All das soll es Ihnen ermöglichen, Ihre Grundstückstransaktionen umsatzsteuerlich optimal auszurichten – auch in ökonomisch ungewöhnlichen Zeiten. Jeder Unsicherheit wohnt auch eine Chance inne, schließlich. Um die Schlusszeilen aus dem Lied „Tunnel“ zu zitieren:

„Noch ist es dunkel, aber besser als nichts.

Ein paar Sekunden und dann machen wir Licht.“

**Berlin, im November 2020**

**Hans-Hinrich von Cölln**