

Grundstücks(ver)käufe im Umsatzsteuerrecht



Bei Grundstücksgeschäften handelt es sich meist um einmalige Vorgänge mit großer wirtschaftlicher Tragweite, zu denen frühzeitig steuerliche Beratung eingeholt werden sollte – auch zur Abstimmung mit den Interessen der Gegenseite (Käufer/Verkäufer). Dieser Artikel skizziert einige der Besonderheiten.

Von: Michael Heldens, Steuerberater, Fachberater für Sanierung und Insolvenzverwaltung (DStV e. V.)

Unabhängig von etwaigen ertragsteuerlichen Besonderheiten (zum Beispiel Aufdeckung der stillen Reserven) ist ein Grundstücksan- oder -verkauf auch aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht im Einzelfall ein sehr komplexes Thema. Hierbei geht es längst nicht mehr nur um die Frage „Rechnung mit oder ohne Steuerausweis“, sondern vielmehr sind hier zahlreiche Besonderheiten oder gar Fallstricke zu beachten. So muss frühzeitig geklärt werden, ob die Veräußerung steuerfrei oder steuerpflichtig erfolgen soll und dadurch gegebenenfalls umfangreiche Vorsteuerkorrekturen ausgelöst werden, oder ob es sich beispielsweise um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt, die generell ohne Umsatzsteuer abgerechnet werden muss. Als Erwerber müssen Sie in solchen Fällen unter Umständen den Vorsteuerberichtigungszeitraum des Verkäufers über mehrere Jahre fortführen. Eventuell schulden Sie die Umsatzsteuer aus dem Erwerb aber auch selbst als Steuerschuldner und müssen diese an Ihr Finanzamt abführen. Gleichzeitig steht Ihnen womöglich ein Vorsteuerabzug in entsprechender Höhe zu.

Steuerfreier Umsatz

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Verkauf eines Grundstücks grundsätzlich ein Umsatz ist, der unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt und somit von der

Umsatzsteuer befreit ist (§ 4 Nr. 9a UStG). Wurde das Grundstück vom Verkäufer allerdings innerhalb der letzten zehn Jahre angeschafft oder ein Gebäude darauf errichtet und Vorsteuerbeträge daraus geltend gemacht, führt ein steuerfreier Verkauf zu einer umfangreichen Berichtigungsspflicht. Bis zum Ablauf des zehnjährigen Vorsteuer-Berichtigungszeitraums müssen pro Jahr gegebenenfalls bis zu einem Zehntel der ursprünglichen Vorsteuerbeträge aus den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten an das Finanzamt zurückgezahlt werden. Ein steuerfreier Verkauf sollte in diesen Fällen also wohl überlegt sein. Gegebenenfalls sollten die erforderlichen Vorsteuer-Korrekturbeträge in die Berechnung des Kaufpreises miteinbezogen werden.

Verzicht auf Steuerbefreiung möglich

Sie haben nach dem Umsatzsteuergesetz auch die Möglichkeit, auf die Steuerbefreiung für Grundstücksveräußerungen zu verzichten. Diese Möglichkeit besteht immer dann, wenn das Grundstück an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen veräußert wird. Durch einen steuerpflichtigen Verkauf werden Vorsteuerkorrekturen zu Lasten des Verkäufers grundsätzlich vermieden. Für den Käufer stellt die Umsatzsteuerpflicht grundsätzlich kein Problem dar, sofern er zum vollen

Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Umsatzsteuer aus dem Grundstückskauf deshalb in voller Höhe von seinem Finanzamt angerechnet bekommt. Nachteilig ist ein steuerpflichtiger Grundstückskauf für den Käufer aber dann, wenn er das Grundstück innerhalb der nächsten zehn Jahre nicht mehr für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Bei vermieteten Objekten kann dies bereits durch einen entsprechenden Mieterwechsel der Fall sein oder bei vorzeitigem (steuerfreiem) Grundstücksverkauf. In diesen Fällen muss der Käufer den anfänglichen Vorsteuerabzug für den restlichen Berichtigungszeitraum korrigieren, spricht an das Finanzamt anteilig zurückzahlen.

Liegt eine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor?

Nicht selten führt ein Grundstücksverkauf aus umsatzsteuerlicher Sicht zu einer so genannten Geschäftsveräußerung. Eine Geschäftsveräußerung im Sinne des Umsatzsteuerrechts liegt nicht erst dann vor, wenn der gesamte Betrieb inklusive seiner wesentlichen Betriebsgrundlagen veräußert wird, sondern kann beispielsweise auch beim Verkauf einer vermieteten Immobilie gegeben sein. Die Abgrenzung zwischen einem steuerfreien oder steuerpflichtigen Grundstückskauf und einer generell nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen ist in der Praxis zum

Teil äußerst problematisch und erfordert im Vorfeld einen erhöhten Beratungsbedarf. So löst eine Geschäftsveräußerung beispielsweise keine Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG beim Verkäufer aus, vielmehr gehen die Berichtigungs- beziehungsweise Überwachungspflichten auf den Käufer über. Das bedeutet, dass gegebenenfalls der Käufer Jahre später Vorsteuerbeträge des Verkäufers an das Finanzamt zurückzahlen muss. Der Verkäufer muss dem Käufer zu diesem Zweck entsprechende Unterlagen/Daten zur Verfügung stellen.

Das Besteuerungsverfahren in der Praxis

„Neuerdings“ ist die Umsatzsteuer für einen steuerpflichtigen Grundstücksverkauf vom Verkäufer nicht mehr gesondert in Rechnung zu stellen. Vielmehr schuldet der Grundstückskäufer die Umsatzsteuer gegenüber seinem eigenen Finanzamt. Ist er zum Vorsteuerabzug berechtigt, kann er diese Umsatzsteuerschuld zeitgleich in der entsprechenden Voranmeldung als Vorsteuer geltend machen, so dass seine Liquidität dadurch nicht beeinträchtigt wird. Den Verzicht auf die Steuerbefreiung für Grundstücksverkäufe müssen die Parteien mittlerweile zwingend im notariell zu beurkundenden Vertrag erklären. Dabei ist darauf zu achten, dass auch ein Vertrag als Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes gelten kann. Der Umsatzsteuerbetrag für den steuerpflichtigen Grundstücksverkauf darf jedoch nicht (auch nicht im Vertrag) gesondert ausgewiesen werden, weil ansonsten der Grundstücksverkäufer die Umsatzsteuer zusätzlich schuldet. Im Ergebnis würde dann eine doppelte Besteuerung eintreten, solange der Verkäufer das Abrechnungspapier nicht entsprechend korrigiert.

Nachfolgendes Praxisbeispiel verdeutlicht Ihnen die Rechtslage:

Unternehmer A verkauft ein unbebautes Betriebsgrundstück (Lagerplatz) steuerpflichtig an Unternehmer B. Der Preis beträgt 500.000 Euro netto.

Die Option zur Umsatzsteuerpflicht ist zwingend im notariellen Kaufvertrag zu erklären. A stellt B eine Nettorechnung über 500.000 Euro und verzichtet auf einen gesonderten Ausweis der Umsatzsteuer. Außerdem weist er auf den Übergang der Steuerschuldnerschaft auf den Käufer in der Rechnung hin. B meldet den Umsatz (Grundstückskauf) in seiner Umsatzsteuervoranmeldung an und hat hierfür grundsätzlich 19 Prozent Umsatzsteuer, also 95.000 Euro, an das Finanzamt zu ent-

richten. Weil B aber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, kann er in der gleichen Voranmeldung einen Vorsteuerbetrag in Höhe von 95.000 Euro geltend machen. Unterm Strich zahlt er aus dem Grundstückskauf keine Umsatzsteuer an sein Finanzamt. Die Vorsteuer aus der Steuerschuldnerschaft kann er geltend machen, obwohl ihm keine Rechnung mit gesondertem Steueraus-

weis vorliegt. Eine solche Rechnung ist bei Umsätzen dieser Art nicht erforderlich.

Würde A versehentlich die Umsatzsteuer in der Rechnung dennoch gesondert ausweisen, müsste er den Steuerbetrag zusätzlich an sein Finanzamt entrichten, solange er die Rechnung nicht in eine Nettorechnung korrigiert.



Fortschritt kostet: nur 69 €¹ im Monat.

Als dreifacher Testsieger² zeigt der neue SEAT Ibiza überall Größe, nur nicht in der Bilanz. Dafür sorgt auch das Servicepaket „Wartung & Verschleiß“ zum Aktionstarif für nur 9,90 €³ im Monat. **SEAT FOR BUSINESS. Ihre Ziele sind unser Antrieb.**

Der neue SEAT Ibiza.

- Inklusive Klimaanlage
- Winter-Paket
- Media-System Touch

Wartung & Verschleiß für 9,90 €³ mtl.



Autohaus Türk GmbH & Co. KG

Erkelenzer Str. 32 - 41179 Mönchengladbach - T. +49 2161 58855 0
seat@autohaustuerk.de www.seat-mg-west.de

Kraftstoffverbrauch SEAT Ibiza Reference 1.0 MPI 55 kW (75 PS): innerorts 6,0, außerorts 4,3, kombiniert 4,9 l/100 km; CO₂-Emissionen: kombiniert 112 g/km. CO₂-Effizienzklasse: C.
Kraftstoffverbrauch SEAT Ibiza: kombiniert 4,9-3,8 l/100 km; CO₂-Emissionen: kombiniert 114-88 g/km. CO₂-Effizienzklassen: B-A+.

¹ Der SEAT Ibiza Reference 1.0 MPI 55 kW (75 PS), auf Grundlage der unverbindlichen Preisempfehlung von 11.966,39 € + Mindestsonderausstattung 714,28 €, zzgl. Überführungskosten und MwSt.: 69,00 € monatlich. Finanz-Leasingrate bei 24 Monaten Laufzeit und jährlicher Laufleistung von 10.000 km, 0 € Sonderzahlung. Ein Angebot der SEAT Leasing, Zweigniederlassung der Volkswagen Leasing GmbH, Gifhorner Straße 57, 38112 Braunschweig. Dieses Angebot ist nur für gewerbliche Kunden ohne Großkundenvertrag und bis zum 31.12.2017 gültig. Bei allen teilnehmenden SEAT Partnern in Verbindung mit einem neuen Leasingvertrag bei der SEAT Leasing, Bonität vorausgesetzt. ² Auto Zeitung Ausgabe 14/2017, Auto Bild Ausgabe 24/2017, Auto Bild Ausgabe 16/2017. ³ Ein Angebot der SEAT Leasing, Zweigniederlassung der Volkswagen Leasing GmbH, Gifhorner Straße 57, 38112 Braunschweig. Gültig bis zum 31.12.2017 und nur für gewerbliche Kunden mit und ohne Großkundenvertrag. Ausgenommen sind die besonderen gewerblichen Abnehmergruppen Taxi-/Mietwagenunternehmen und Fahrschulen. Bei allen teilnehmenden SEAT Partnern in Verbindung mit einem neuen Leasingvertrag mit der SEAT Leasing, Bonität vorausgesetzt. 9,90 € netto (zzgl. MwSt.) mtl. Servicerate für die Dienstleistung „Wartung & Verschleiß“ bei einer Gesamtleistung von bis zu 60.000 km. Für eine Gesamtleistung zwischen 60.000 km und maximal 180.000 km beträgt die mtl. Servicerate maximal 59,00 € netto (zzgl. MwSt.). Angebot gilt nur für den SEAT Ibiza. Abbildung zeigt Sonderausstattung.

- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Jahresabschluss • Betriebswirtschaftliche Beratung
- Existenzgründungsberatung
- Steuererklärungen und Steuerberatung

Hohenzollernstraße 177
41063 Mönchengladbach

Telefon: 02161 - 495090
Telefax: 02161 - 495091

steuerkanzlei@heldens.de
www.heldens.de

- Sanierungsberatung Insolvenzprophylaxe
- Insolvenzberatung
- Verbraucher Insolvenzverfahren
- Unternehmensplanungen / Fortführungskonzepte

FACHBERATER
für Sanierung und
Insolvenzverwaltung (DStV e.V.)
Michael Heldens



Michael Heldens
Steuerberatungsgesellschaft mbH