

## Umsatzsteuer und Immobilien

Gesamtdarstellung mit zahlreichen praktischen Beispielen, Checklisten und Gestaltungsempfehlungen

Bearbeitet von  
Dipl.-Finw. Bernd Meyer, Dipl.-Kfm. Jochen Ball

3., völlig neu bearbeitete Auflage 2015. Buch. 490 S. Kartoniert

ISBN 978 3 503 15787 7

Format (B x L): 14,4 x 21 cm

[Steuern > Umsatzsteuer](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.



# STEUERRECHT UND STEUERBERATUNG

Band 45

# Umsatzsteuer und Immobilien

Gesamtdarstellung mit zahlreichen praktischen Beispielen,  
Checklisten und Gestaltungsempfehlungen

Von

**Dipl.-Finw. Bernd Meyer**

Steuerberater,  
Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Dornbach Treuhand GmbH

und

**Dipl.-Kfm. Jochen Ball**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater,  
Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Dornbach Treuhand GmbH

unter Mitarbeit von

**Dipl.-Ök. Brigitte Batke-Spitzer M.A.**

Rechtsanwältin

3., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage

---

**ERICH SCHMIDT VERLAG**

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation  
in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über  
<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

### **Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie unter**

[ESV.info/978 3 503 15787 7](http://ESV.info/978_3_503_15787_7)

- 1. Auflage 2008
- 2. Auflage 2011
- 3. Auflage 2014

ISSN 1860-0484

Gedrucktes Werk: ISBN 978 3 503 15787 7  
eBook: ISBN 978 3 503 15788 4

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2014  
[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706.

Satz: Tozman Satz & Grafik, Berlin  
Druck und Bindung: Difo-Druck, Bamberg

## **Vorwort zur 3. Auflage**

Seit dem Erscheinen der 2. Auflage vor rund drei Jahren sind die umsatzsteuerlichen Fragestellungen rund um die Immobilie nicht zur Ruhe gekommen, im Grunde erwartungsgemäß. Im Mittelpunkt steht unverändert die gemischt-genutzte Immobilie mit teilweise nichtunternehmerischen Nutzungsanteilen. Hier ist der Unternehmer zur Vermeidung umsatzsteuerlicher Nachteile wie bisher gefordert, insbesondere im Falle der Anschaffung bzw. Herstellung rechtzeitig zu entscheiden, ob er die Immobilie vollständig, teilweise oder überhaupt nicht seinem Unternehmen zuordnen will. Die Spielregeln dazu hat die Finanzverwaltung in einem umfangreichen BMF-Schreiben vom 2.1.2014 zusammengefasst mit eingehender Darstellung der vielfältigen Zuordnungssituationen. Warum die vollumfängliche Zuordnung der Immobilie zum Unternehmensvermögen nicht als Grundfall unterstellt wird, ist unerklärlich und lässt die Rettung des Vorsteuerabzugs als Belohnung intellektueller Höchstleistung erscheinen. Der steuerlich nicht versierte Unternehmer läuft daher Gefahr, im Zuordnungsdschungel mit ggf. erheblichen finanziellen Nachteilen zu versinken.

Beachtung verdient ebenso die Veräußerung einer Immobilie. Sie kann Grundstückslieferung oder Geschäftsveräußerung (§ 1 Abs. 1a UStG) sein. Die jeweiligen Rechtsfolgen sind mit teilweise beachtlichen Unterschieden für Veräußerer und Erwerber verbunden. So gilt es aus Sicht des Veräußerers, eine steuerfreie Lieferung mit Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG zu vermeiden. Dazu genügt eine bedingungslose Option im Notarvertrag, auf die selbst dann nicht verzichtet werden sollte, wenn die Vertragsparteien von einer Geschäftsveräußerung überzeugt sind. Der Erwerber wiederum erlebt Überraschungen, sollte trotz vermeintlich steuerfreien Immobilienerwerbs eine Geschäftsveräußerung vorliegen. Dann drohen ihm Vorsteuerrückzahlungen, falls er in späteren Jahren eine steuerfreie Nutzung aufnimmt oder erweitert bzw. schlimmer noch, zur steuerfreien Grundstücksveräußerung gezwungen ist. Die intensive Prüfung von Sachverhalt und Notarvertrag ist nach allem unverzichtbar.

Auch die laufende Immobiliennutzung hat ihre Besonderheiten, wenn es um die Option von Vermietungsumsätzen zur Steuerpflicht bei gemischt-genutzten Immobilien geht. Zu unterscheiden sind hier Mischnutzungen mit und ohne zeitliche bzw. räumliche Trennbarkeit. Liegt ein Zwischenmietverhältnis vor, müssen die jeweiligen Mietverhältnisse („Vermieter – Zwischenmieter“, „Zwischenmieter – Endmieter“) eigenständig betrachtet werden. Besonderes Augenmerk hat der optierende Vermieter auf potentielle steuerfreie Nutzungs-

## *Vorwort*

anteile des Mieters zu richten, weil damit seine Option an der sog. „5 %-Grenze“ scheitern kann.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang noch die jüngste Entwicklung der BFH-Rechtsprechung zur zeitlichen Begrenzung der Option. Der BFH folgt hier nicht der engen Verwaltungsauffassung, wonach lediglich bis zum Eintritt formeller Bestandskraft des Umsatzsteuerjahresbescheids nachträglich optiert werden kann. Er gestattet eine Option bis zur materiellen Bestandskraft, ein gravierender zeitlicher Unterschied, weil Umsatzsteuerbescheide regelmäßig unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Die Finanzverwaltung wird sich dem wohl beugen müssen, zumal sie keine besseren Argumente für sich in Anspruch nehmen kann.

In Bewegung geraten ist schließlich, nach welchen Kriterien Vorsteuern bei gemischt-genutzten Immobilien aufzuteilen sind. Ist es grundsätzlich die Fläche oder kommt ggf. der Umsatzschlüssel in Betracht bzw. ist eine individuelle Zuordnung der Eingangsleistung sogar nach einem objektbezogenen Umsatzschlüssel statthaft, falls die einzelnen Flächen erhebliche Ausstattungsunterschiede aufweisen. Der weiteren Entwicklung von Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung darf hier mit Spannung entgegengesehen werden. Bis dahin ist dem betroffenen Unternehmer anzuraten, den für ihn günstigsten Aufteilungsmaßstab geltend zu machen und einschlägige Fälle offen zu halten.

Wir waren nach allem redlich bemüht, die umsatzsteuerlichen Fragestellungen zum Immobilienbereich intensiv aufzuarbeiten und praxistaugliche Hilfestellungen mit praxisnahen Beispielen zu geben, verbunden mit zusammenfassenden Übersichten und Checklisten. Dabei wurde vor allem die Entwicklung in Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen umfassend berücksichtigt sowie die zahlreichen Publikationen im Schrifttum beachtet. Um den Umfang des Werkes in Grenzen zu halten, haben wir hier und da ein wenig gekürzt und auf eine Darstellung der umsatzsteuerlichen Behandlung des Wohnungseigentums gänzlich verzichtet. Der geneigte Leser mag insoweit auf die 2. Auflage zurückgreifen, zumal wir keine kommentierungsbedürftigen Änderungen feststellen konnten.

Es ist unser besonderes Anliegen, dem Leser eine rasch auffindbare Hilfestellung bei umsatzsteuerlichen Fragestellungen im Immobilienbereich zu geben. Wir hoffen, dem gerecht geworden zu sein, auch wenn nicht jeder Aspekt beleuchtet werden konnte.

Anregungen aus dem Leserkreis sind stets willkommen.

Bad Homburg, im August 2014

*Bernd Meyer  
Jochen Ball*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 3. Auflage</b> .....	5
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	17
<b>1. Der Vermieter als Kleinunternehmer</b> .....	21
1.1. Die Besteuerung des Kleinunternehmers nach § 19 UStG .....	21
1.2. Überschreiten der Grenzwerte des § 19 Abs. 1 UStG .....	22
1.3. Rechnungserteilung nach Eintritt der Regelbesteuerung .....	24
1.4. Besteuerung des Kleinunternehmers bei schwankenden Umsätzen ..	25
1.5. Option zur allgemeinen Umsatzsteuerpflicht gem. § 19 Abs. 2 UStG.	25
1.6. Notwendigkeit einer Doppeloption gem. § 19 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 2 UStG .....	29
<b>2. Steuerfreie und steuerpflichtige Vermietungsleistungen</b> .....	31
2.1. Grundzüge der Behandlung von Vermietungsleistungen im Sinne des § 4 Nr. 12 UStG .....	31
2.2. Zu den wesentlichen Voraussetzungen steuerfreier Vermietung gem. § 4 Nr. 12 UStG. ....	32
2.2.1. Das Grundstück als maßgebendes Tatbestandsmerkmal des § 4 Nr. 12 UStG .....	32
2.2.2. „Berechtigungen, für die die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke gelten“ .....	35
2.2.3. Dauer der Nutzungs- und Gebrauchsüberlassung .....	35
2.2.4. Steuerbare Gegenleistung der Immobilienüberlassung .....	36
2.2.5. Umsatzsteuerliche Behandlung von Nebenleistungen .....	39
2.3. Detailfragen zu Vermietungsumsätzen im Lichte der Rechtsprechung	41
2.3.1. Sportanlagen .....	41
2.3.2. Auslegung von Vertragsabreden bei der Vermietung von Gebäuden .....	42
2.3.3. Kurzfristige Beherbergungsleistungen .....	42
2.3.4. Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen. . .	42
2.3.5. Behandlung gemischter Verträge .....	46
2.3.6. Verträge besonderer Art .....	47
2.3.7. Vermietung von Betriebsvorrichtungen .....	49
2.4. Einräumung dinglicher Nutzungsrechte .....	50
2.5. Beendigung gemeinschaftlicher Mietverhältnisse durch Abstands- zahlungen .....	51
2.6. Eintritt in bestehende Mietverhältnisse unter Übernahme vorhandener Sonderausstattung .....	54



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>3. Option zur Steuerpflicht gem. § 9 UStG</b>	<b>59</b>
3.1. Option zur Steuerpflicht bei Vermietungsleistungen	59
3.1.1. Voraussetzungen der Option nach § 9 Abs. 1 UStG	59
3.1.1.1. Grundzüge der gesetzlichen Regelung.	59
3.1.1.2. Teilweise Verwendung für nichtunternehmerische Zwecke	60
3.1.1.3. Teilbarkeit der Vermietungsleistung bei räumlicher oder zeitlicher Trennung der unterschiedlichen Nutzungen	62
3.1.2. Einschränkung der Option gem. § 9 Abs. 2 UStG	63
3.1.2.1. Vermeidung des Optionsausschlusses	63
3.1.2.2. Das Veranlagungsjahrprinzip als Risiko für eine wirksame Option	65
3.1.2.3. Option bei Einschaltung eines Zwischenmieters.	66
3.1.2.3.1. Getrennte Prüfung der Option auf jeder Leistungsstufe	66
3.1.2.3.2. Bedeutung des sog. Veranlagungsjahrprinzips	68
3.1.2.3.3. Kritik am Veranlagungsjahrprinzip	69
3.1.2.3.4. Weitere Einzelfälle zur Zwischenvermietung	70
3.1.2.4. Behandlung gemischt genutzter Immobilien	73
3.1.2.4.1. Grundsätze zur Option bei gemischt genutzten Immobilien	73
3.1.2.4.2. Gemischte Verwendung für unternehmerische und nichtunternehmerische Zwecke	74
3.1.2.4.3. Gemischte Verwendung für steuerpflichtige sowie steuerfreie Zwecke	77
3.1.2.5. Mischnutzung der Immobilie durch den Leistungsempfänger (Bagatellgrenze 5%)	80
3.1.2.5.1. Mischnutzung des gesamten Mietobjekts	80
3.1.2.5.2. Mischnutzung einzelner Räume als Optionsrisiko.	82
3.1.2.6. Option zur Steuerpflicht nach § 9 Abs. 2 UStG – Zusammenfassung	85
3.1.3. Nachweis der Nutzung durch den Mieter	86
3.1.4. Einseitige Rückgängigmachung der Option durch den Vermieter	89
3.1.5. Option zur Steuerpflicht bei Alt-Objekten	92
3.1.5.1. Zum zeitlichen Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2 UStG a.F.	92
3.1.5.2. Behandlung späterer Baumaßnahmen an Alt-Objekten.	93
3.1.5.2.1. Bedeutung des § 27 Abs. 2 UStG für die Option zur Steuerpflicht.	95
3.1.5.2.2. Die optionsschädlichen Baumaßnahmen im Sinne des § 27 Abs. 2 UStG	95
3.1.5.2.3. Rechtsfolgen rechtzeitiger oder verspäteter Option	99
3.1.5.2.4. Kann rückwirkend optiert werden?	101
3.1.5.2.5. Vollzug der Option.	102

## *Inhaltsverzeichnis*

3.1.6.	Die zeitlichen Grenzen der Option. . . . .	103
3.1.6.1.	Zur früheren Verwaltungsauffassung. . . . .	103
3.1.6.2.	Aufgabe der früheren Verwaltungsauffassung. . . . .	103
3.1.6.3.	Bedenken gegen die geänderte Verwaltungsauffassung . . .	105
3.1.6.4.	Praktische Bedeutung der geänderten Verwaltungs- auffassung . . . . .	106
3.1.6.4.1.	Rechtsirrtümlich unterstellte Geschäftsveräußerung . . . . .	106
3.1.6.4.2.	Die unterlassene Option im Organkreis. . . . .	109
3.1.6.5.	Zeitliche Grenzen der Option nach der Rechtsprechung des BFH . . . . .	111
3.1.7.	Option bei Vermietung an eine Miteigentümergeinschaft . . . . .	114
3.1.8.	Verfahrensrechtliche Hinweise zur Option sowie Folgen der Rückgängigmachung des Verzichts . . . . .	115
3.1.8.1.	Form der Optionsausübung und verfahrensrechtliche Folgen der Option . . . . .	115
3.1.8.2.	Rückgängigmachung des Verzichts auf Steuerbefreiung. . . . .	117
3.1.8.3.	Praktische Bedeutung der Rückkehr zur Steuerbefreiung . .	119
3.2.	Übertragung von Immobilien als Geschäftsveräußerung oder Grundstückslieferung. . . . .	121
3.2.1.	Die Übertragung von Grundstücken als Geschäfts- veräußerung . . . . .	121
3.2.1.1.	Merkmale der Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG . . . . .	123
3.2.1.2.	Unternehmensfortführung durch den Erwerber . . . . .	129
3.2.1.3.	Unternehmensfortführung bei Immobilien . . . . .	131
3.2.1.3.1.	Übertragung des Volleigentums an Immobilien. . . . .	131
3.2.1.3.2.	Übertragung des Miteigentums an Immobilien im Grenzbereich von Geschäftsveräußerung, steuerfreier Lieferung sowie unentgeltlicher Wertabgabe . . . . .	135
3.2.2.	Einbringung vermieteter Immobilien in das Gesamthands- vermögen einer Personengesellschaft . . . . .	142
3.2.2.1.	Behandlung der unentgeltlichen Immobilieneinbringung in eine GmbH & Co. KG als umsatzsteuerbare Lieferung . . . . .	143
3.2.2.1.1.	Rechtsfolgen für den einbringenden Gesellschafter . . . . .	143
3.2.2.1.2.	Rechtsfolgen für die übernehmende GmbH & Co. KG. . . . .	144
3.2.3.	Identität zwischen bisheriger und künftiger Immobilien- nutzung . . . . .	145
3.2.4.	Fehlende oder nur teilweise Übernahme bestehender Pachtverträge . . . . .	145
3.2.5.	Übertragung von Rohbauten sowie (teilweise) leerstehende Immobilien . . . . .	147
3.2.6.	Übertragung von Miteigentumsanteilen als Geschäfts- veräußerung . . . . .	149

## *Inhaltsverzeichnis*

3.2.6.1.	Behandlung vermieteter Immobilien . . . . .	149
3.2.6.2.	Behandlung gemischt-genutzter Immobilien . . . . .	150
3.2.7.	Keine Notwendigkeit der Übertragung eines lebenden Unternehmens . . . . .	152
3.2.8.	Sonderfälle der Geschäftsveräußerung . . . . .	154
3.2.8.1.	Immobilienübertragung bei Betriebsaufspaltung . . . . .	154
3.2.8.2.	Immobilienübertragung bei Organschaft . . . . .	155
3.2.9.	Behandlung des Nießbrauchs an Immobilien . . . . .	156
3.2.9.1.	Immobilienübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt . . . . .	156
3.2.9.1.1.	Keine Grundstückslieferung mangels Verschaffung der Verfügungsmacht . . . . .	156
3.2.9.1.2.	Späterer Wegfall des Vorbehaltsnießbrauchs als Lieferumsatz . . . . .	158
3.2.9.2.	Bestellung eines Zuwendungsnießbrauchs . . . . .	162
3.2.9.2.1.	Nießbrauchbestellung als Entnahmetatbestand . . . . .	162
3.2.9.2.2.	Der Zuwendungsnießbrauch im Grenzbereich zur Geschäftsveräußerung . . . . .	163
3.2.10.	Unentgeltliche Übertragung von Immobilien . . . . .	165
3.2.11.	Geschäftsveräußerungen bei Immobilien im Überblick . . . . .	166
3.2.12.	Rechtsfolgen der Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1a UStG . . . . .	167
3.3.	Die irrtümlich nicht erkannte Geschäftsveräußerung . . . . .	171
3.3.1.	Umsatzsteuerpflichtige Nutzung durch den Veräußerer. . . . .	171
3.3.1.1.	Umsatzsteuerpflichtige Weiterveräußerung durch den Käufer . . . . .	172
3.3.1.2.	Umsatzsteuerfreie Weiterveräußerung durch den Käufer . . . . .	174
3.3.2.	Umsatzsteuerfreie Nutzung durch den Verkäufer . . . . .	174
3.3.2.1.	Rechtsirrtümliche Behandlung als umsatzsteuerfreie Veräußerung . . . . .	175
3.3.2.2.	Rechtsirrtümliche Behandlung als umsatzsteuerpflichtige Veräußerung . . . . .	175
3.3.2.3.	Entdeckung des Rechtsirrtums erst nach Verjährungs- eintritt . . . . .	176
3.4.	Irrtümlich unterstellte Geschäftsveräußerung anstelle einer Grundstückslieferung . . . . .	179
3.4.1.	Umsatzsteuerpflichtige Nutzung durch den Verkäufer . . . . .	179
3.4.2.	Nachträgliche Option als Ausweichgestaltung . . . . .	181
3.4.3.	Verfahrensrechtliche Hinweise zur Option gem. § 9 Abs. 1 und 3 UStG. . . . .	181
3.5.	Behandlung unentgeltlicher Geschäftsveräußerungen im Grenzbereich zu Grundstückslieferungen . . . . .	183
3.6.	Bedeutung einer Verkäufergarantie . . . . .	184

## *Inhaltsverzeichnis*

3.7. Zusammenfassung der Rechtsfolgen und Risiken rechtsirrtümlicher Behandlung als Lieferung oder Geschäftsveräußerung . . . . .	184
3.8. Empfehlungen zur Behandlung von Grundstücksübertragungen im Grenzbereich der Geschäftsveräußerung . . . . .	187
3.8.1. Empfehlungen aus Sicht des Veräußerers . . . . .	187
3.8.2. Empfehlungen aus Sicht des Käufers. . . . .	188
3.8.3. Verfahrensrechtliche Hinweise zur Option gem. § 9 Abs. 1 UStG . . . . .	190
3.8.3.1. Zur Entwicklung der Verwaltungsauffassung . . . . .	190
3.8.3.2. Risikovermeidung durch vorsorgliche Option . . . . .	191
3.9. Die steuerfreie oder steuerpflichtige Grundstückslieferung. . . . .	194
3.9.1. Zum Umfang steuerfreier Grundstückslieferung nach § 4 Nr. 9a UStG . . . . .	194
3.9.2. Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG . . .	195
3.10. Umsatzsteuerliche Behandlung von Notarleistungen . . . . .	202
3.10.1. Notarielle Leistungen ohne Grundstücksbezug . . . . .	202
3.10.2. Notarielle Leistungen mit Grundstücksbezug . . . . .	204
3.11. Gestaltungsmissbräuchliche Option. . . . .	205
3.12. Option zur Umsatzsteuer und Zivilrecht . . . . .	208
3.13. Vermietungsleistungen mit Auslandsbezug . . . . .	209
3.14. Leistungsort in Zusammenhang mit einem Grundstück . . . . .	211
3.15. Die Behandlung der Immobilie im Erbfall. . . . .	213
3.16. Ertragsteuerliche Auswirkung wirksamer sowie unwirksamer Option (§ 9b EStG) . . . . .	217
3.16.1. Behandlung der Vorsteuer bei wirksamer Option nach § 9 UStG . . . . .	217
3.16.2. Behandlung der Vorsteuer bei unwirksamer Option nach § 9 UStG . . . . .	221
<b>4. Vorsteuerabzug bei Herstellung, Anschaffung sowie laufender Unterhaltung von Immobilien . . . . .</b>	<b>225</b>
4.1. Allgemeine Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs . . . . .	225
4.1.1. Die formellen Abzugsvoraussetzungen des Vorsteuer- abzuges. . . . .	225
4.1.2. Vorübergehende nichtunternehmerische Nutzung im Anschaffungsjahr . . . . .	227
4.1.3. Vorsteuerabzug bei gescheiterter Unternehmensgründung . .	227
4.1.4. Bedeutung von Nutzungsumfang und Zuordnungs- entscheidung für den Vorsteuerabzug . . . . .	228
4.2. Die Zuordnungsentscheidung des Unternehmers bei einheitlichen Gegenständen. . . . .	230
4.2.1. Zur Bandbreite potentiell möglicher Zuordnungs- entscheidungen. . . . .	230

## *Inhaltsverzeichnis*

4.2.2.	Maßgeblichkeit beabsichtigter Verwendung für die Zuordnungsentscheidung . . . . .	233
4.2.3.	Unzulässigkeit einer Zuordnungsentscheidung . . . . .	234
4.2.4.	Bedeutung der 10 %-Grenze für die Zuordnungs- entscheidung und Ermittlung der 10 %-Grenze . . . . .	234
4.2.5.	Form der Zuordnungsentscheidung . . . . .	235
4.2.6.	Zeitpunkt der Zuordnungsentscheidung . . . . .	238
4.2.6.1.	Der 31. Mai des Folgejahres als letztmöglicher Zeitpunkt . . . . .	238
4.2.6.2.	Zeitliche Grenzen beim Kleinunternehmer . . . . .	239
4.2.6.3.	Übergangsregelung zum Zeitpunkt der Zuordnungs- entscheidung . . . . .	240
4.2.7.	Zuordnungsentscheidung bei mehrjährigen Herstellungs- vorgängen . . . . .	240
4.2.8.	Eigenständige Zuordnung nachträglicher Herstellungskosten . . . . .	244
4.2.8.1.	Die frühere These vom „unselbständigen“ Gebäudeteil . . . . .	245
4.2.8.2.	Behandlung nachträglicher Herstellungskosten . . . . .	246
4.2.8.2.1.	Nachträgliche Herstellungskosten als eigenständiges Zuordnungsobjekt . . . . .	246
4.2.8.2.2.	Nachträgliche Herstellungskosten und spätere Veräußerung der Immobilie . . . . .	249
4.2.9.	Zuordnungsentscheidung bei Erhaltungsaufwendungen . . . . .	250
4.2.10.	Spätere Baumaßnahmen im gemischt-genutzten Gebäude als eigenständiges Zuordnungsobjekt . . . . .	252
4.2.11.	Behandlung von Photovoltaikanlagen . . . . .	254
4.2.12.	Fehlende Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs bei gemischt-genutzten Immobilien im Erwerbsjahr . . . . .	255
4.2.12.1.	Kein Vorsteuerabzug aufgrund steuerfreier Vermietung . . . . .	255
4.2.12.2.	Kein Vorsteuerabzug aufgrund steuerfreier Immobilien- lieferung . . . . .	259
4.2.13.	Rechtsfolgen der Zuordnungsentscheidung . . . . .	260
4.2.14.	Änderung der Zuordnungsentscheidung . . . . .	267
4.2.15.	Zuordnungsentscheidung in Miteigentumsfällen . . . . .	269
4.2.15.1.	Anteilsbezogenes Zuordnungswahlrecht des unter- nehmerisch tätigen Miteigentümers . . . . .	269
4.2.15.2.	Behandlung des bislang nichtunternehmerisch tätigen Miteigentümers . . . . .	270
4.2.16.	Bedeutung der Zuordnungsentscheidung im Veräußerungsfall . . . . .	272
4.2.17.	Keine Zuordnung bei nichtwirtschaftlicher Tätigkeit im engeren Sinn . . . . .	274
4.3.	Zur Bedeutung der Verwendungsabsicht für den Vorsteuerabzug . . . . .	275
4.3.1.	Rechtsentwicklung der Bedeutung der Verwendungsabsicht . . . . .	275

## *Inhaltsverzeichnis*

4.3.2.	Verwendungsabsicht vor und im Veranlagungszeitraum tatsächlichen Nutzungsbeginns .....	278
4.3.2.1.	Vorsteuerabzug für Leistungsbezüge vor dem Veranlagungszeitraum tatsächlicher Verwendung .....	278
4.3.2.2.	Vorsteuerabzug für Leistungsbezüge im Veranlagungs- zeitraum tatsächlicher Verwendung .....	282
4.3.2.3.	Kritik an der Verwendungsabsicht als einziges Kriterium des Vorsteuerabzuges .....	284
4.3.2.4.	Weitere Einzelfragen zur Verwendungsabsicht .....	285
4.3.2.5.	Nachweis der Verwendungsabsicht von Eingangs- leistungen .....	289
4.3.2.6.	Zusammenfassende Übersicht zur Bedeutung der Verwendungsabsicht .....	295
4.4.	Vorsteuerabzug bei gemischt-genutzten Grundstücken .....	296
4.4.1.	Einführung in die Fallgruppen gemischter Verwendung ...	296
4.4.2.	Die bisherige Rechtsauffassung der Finanzverwaltung ...	296
4.4.3.	Die abweichende Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes	298
4.4.4.	Übernahme der BFH-Rechtsprechung durch die Finanz- verwaltung .....	301
4.4.4.1.	Nutzfläche als Regelaufteilungsmaßstab .....	301
4.4.4.2.	Nachträgliche Baumaßnahmen .....	302
4.4.4.3.	Praktische Bedeutung der geänderten Verwaltungs- auffassung .....	304
4.4.5.	Bedeutung getrennter Bauabschnitte für den Vorsteuer- abzug .....	307
4.4.5.1.	Behandlung des Vorsteuerabzugs für den betreffenden Bauabschnitt .....	307
4.4.5.2.	Bedeutung nachträglicher Baumaßnahmen für den Vorsteuerabzug der „Alt“-Substanz .....	310
4.4.6.	Willkürfreier sachgerechter Aufteilungsschlüssel .....	313
4.4.7.	Ertragswert und Ausgangsumsatz als weitere Aufteilungs- maßstäbe .....	315
4.4.7.1.	Aufteilung nach dem Ertragswert .....	315
4.4.7.2.	Flächenschlüssel kontra Umsatzschlüssel .....	316
4.4.7.2.1.	Anwendung des Flächenschlüssels als Regelfall .....	317
4.4.7.2.2.	Objektbezogener Umsatzschlüssel als präzisere Aufteilungsmethode? .....	320
4.4.7.2.3.	EuGH-Vorlage zum Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Immobilien .....	324
4.4.7.3.	Bindung an den einmal gewählten Aufteilungsmaßstab ...	326
4.5.	Vorsteuerabzug bei Miteigentumsgemeinschaften .....	327
4.5.1.	Vorsteuerabzug bei nichtunternehmerischen Miteigentums- gemeinschaften .....	327

## *Inhaltsverzeichnis*

4.5.1.1.	Vorsteuerabzug in Höhe der Miteigentumsquote nach der Rechtsprechung des EuGH .....	328
4.5.1.2.	Umsetzung der EuGH-Rechtsprechung durch die Finanzverwaltung .....	331
4.5.1.3.	Gestaltungen zur Vermeidung umsatzsteuerlicher Nachteile .....	334
4.5.1.4.	Durchführung von Baumaßnahmen nur durch einen Miteigentümer .....	336
4.5.1.5.	Nutzungsüberlassung an personenidentische Personengesellschaft. ....	338
4.5.2.	Vorsteuerabzug bei unternehmerischen Miteigentumsgemeinschaften. ....	340
4.6.	Vorsteuerabzug für eigengenutzten Wohnraum .....	342
4.6.1.	Zur Rechtsentwicklung .....	342
4.6.2.	Bewertung der unentgeltlichen Wertgabe eigengenutzten Wohnraums .....	344
4.6.3.	Änderung der Rechtslage durch das Jahressteuergesetz 2010 .....	345
4.6.3.1.	Wegfall des Vorsteuerabzugs .....	345
4.6.3.2.	Besonderheiten beim Erwerb teilweise eigengenutzter Immobilien .....	346
4.6.3.3.	Zeitliche Anwendung der Neuregelung .....	352
4.6.3.4.	Erfordernis der Zuordnung zum Unternehmen .....	353
4.6.3.5.	Veräußerung oder „Entnahme“ des nicht unternehmerischen Zwecken dienenden Gebäudeteils .....	354
4.6.3.6.	Alte und neue umsatzsteuerliche Rechtslage im Vergleich .....	355
4.6.3.7.	Erneute Änderung durch das AIFM-Steueranpassungsgesetz vom 18.12.2013. ....	357
4.6.3.8.	Bedeutung der Gesetzesänderung in Fällen steuerpflichtiger Grundstücksveräußerung .....	358
4.7.	Vorsteuerabzug in Verbindung mit Grundstücksveräußerungen .....	359
<b>5.</b>	<b>Umsatzsteuerneutrale Entnahme der Immobilie .....</b>	<b>361</b>
5.1.	Zur bisherigen Verwaltungsauffassung .....	361
5.2.	Änderung der Verwaltungsauffassung durch BMF-Schreiben vom 22.9.2008 .....	361
5.3.	Übertragung von Immobilien auf nahe Angehörige .....	365
5.3.1.	Unentgeltliche Übertragung des gesamten Grundstücks ..	366
5.3.2.	Unentgeltliche und entgeltliche Übertragung eines Miteigentumsanteils .....	367
<b>6.</b>	<b>Die Berichtigung des Vorsteuerabzuges gem. § 15a UStG .....</b>	<b>369</b>
6.1.	Gegenstand der Vorsteuerkorrektur .....	369
6.2.	Aufzeichnungspflichten in Zusammenhang mit § 15a UStG .....	370
6.3.	Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse ...	370

## *Inhaltsverzeichnis*

6.3.1.	Überblick zur Änderung der maßgebenden Verhältnisse . . .	370
6.3.2.	Bestimmung des Änderungsvolumens. . . . .	373
6.3.3.	Wechsel zwischen unternehmerischer und nichtunternehmerischer Verwendung (§ 15a Abs. 6a UStG) . . . . .	375
6.4.	Zum Verlauf des Korrekturzeitraums. . . . .	376
6.4.1.	Beginn des Korrekturzeitraumes ab dem Zeitpunkt erstmaliger Verwendung . . . . .	376
6.4.2.	Ende des Korrekturzeitraumes. . . . .	378
6.5.	Das Berichtigungsverfahren des § 15a Abs. 1 UStG . . . . .	379
6.6.	Verbindung der Immobilie mit anderen Wirtschaftsgütern und sonstigen Leistungen sowie Behandlung nachträglicher Anschaffungs- oder Herstellungskosten . . . . .	383
6.7.	Berichtigung bei nur einmalig verwendeten Wirtschaftsgütern. . . . .	388
6.8.	Nicht an einem Gegenstand ausgeführte sonstige Leistungen. . . . .	391
6.9.	Vereinfachungen bei der Berichtigung des Vorsteuerabzugs. . . . .	392
6.10.	Die Technik des Berichtigungsverfahrens . . . . .	394
6.11.	Überwachung der Vorsteuerberichtigung durch die Finanzverwaltung . . . . .	398
<b>7.</b>	<b>Die ordnungsmäßige Rechnung als Voraussetzung des Vorsteuerabzuges . . . . .</b>	<b>401</b>
7.1.	Zur Ausstellung von Rechnungen . . . . .	401
7.2.	Verpflichtung zur Rechnungsausstellung und Pflichtangaben in der Rechnung . . . . .	404
7.3.	Berichtigung von Rechnungen. . . . .	410
7.4.	Rechnungen über Kleinbeträge . . . . .	411
7.5.	Fahrausweise als Rechnungen . . . . .	412
7.6.	Aufbewahrung von Rechnungen . . . . .	412
7.7.	Unrichtiger oder unberechtigter Steuerausweis . . . . .	413
7.7.1.	Der unrichtige Steuerausweis . . . . .	413
7.7.2.	Der unberechtigte Steuerausweis . . . . .	417
7.8.	Die ordnungsgemäße Rechnung als Voraussetzung für den Vorsteuerabzug . . . . .	419
7.9.	Weitere Hinweise zur Rechnungserteilung und -berichtigung . . . . .	421
7.9.1.	Die Berichtigung von Rechnungen . . . . .	421
7.9.2.	Zur Angabe des Leistungszeitpunktes in der Rechnung . . .	423
7.9.3.	Der Name des Leistungsempfängers als Rechnungsbestandteil . . . . .	424
7.9.4.	Ausstellung von Rechnungen mit gesondertem Steuerausweis nach Ablauf der Festsetzungsfrist . . . . .	425
7.10.	Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs aus berichtigten Rechnungen. . . . .	428
7.11.	Schadenersatzanspruch bei unberechtigtem Umsatzsteuerausweis . .	429



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>8. Die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers</b> . . . . .	431
8.1. Werklieferungen und sonstige Leistungen eines im Ausland ansässigen Unternehmers (§ 13b Abs. 2 Nr. 1 UStG) . . . . .	431
8.2. Umsatzsteuerliche Behandlung von Grundstückslieferungen . . . . .	435
8.2.1. Der Leistungsempfänger als Steuerschuldner . . . . .	436
8.2.2. Rechtsfolgen der Steuerschuldnerschaft des Leistungs- empfängers . . . . .	440
8.2.3. Unter das Grunderwerbsteuergesetz fallende Umsätze . . . . .	442
8.2.4. Behandlung von Grundstückslieferungen bei nachträglicher Option zur Steuerpflicht . . . . .	443
8.2.5. Bedeutung für die Grunderwerbsteuer . . . . .	445
8.2.6. Übersicht zur Anwendung des § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG . . . . .	445
8.3. Besteuerung von Bauleistungen gem. § 13b Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 UStG . . . . .	447
8.3.1 Der Leistungsempfänger als Steuerschuldner . . . . .	447
8.3.2. Rechtsfolgen der Steuerschuldnerschaft des Leistungs- empfängers . . . . .	448
8.3.3. Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen . . . . .	449
8.3.4. Vermutung der Erbringung von Bauleistungen . . . . .	450
8.3.5. Zusammenhang zwischen Eingangs- und Ausgangs- umsätzen ? . . . . .	451
8.3.6. Der Bauträger als Steuerschuldner . . . . .	452
8.3.6.1. Zur Entwicklung der Verwaltungsauffassung . . . . .	452
8.3.6.2. Ablehnung der Verwaltungsauffassung durch das BFH-Urteil vom 22.8.2013 . . . . .	455
8.3.6.3. Reaktion der Finanzverwaltung auf das BFH-Urteil vom 22.8.2013 . . . . .	457
8.3.6.4. Geplante Änderung der Besteuerung von Bauleistungen . . . . .	458
8.3.7. Fehlerhafte Behandlung der Bauleistung in der Rechnung . . . . .	459
8.3.8. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist kein Steuerschuldner im Sinne des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG . . . . .	460
8.3.9. Nichtunternehmerische Gemeinschaften als Leistungs- empfänger von Bauleistungen . . . . .	462
<b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .	465
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	469