

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

November 2020

Thema dieser Ausgabe

Geschäftsveräußerung im Ganzen bei Veräußerung einer vermieteten Immobilie
(BMF, Schreiben vom 16.11.2020 – Az. III C 2 - S 7100-b/19/10001 :004)

Die für eine Geschäftsveräußerung im Ganzen bei Veräußerung einer vermieteten Immobilie erforderlich nachhaltige Vermietungstätigkeit des Veräußerers wird wiederlegbar angenommen, wenn die Vermietungsdauer mindestens sechs Monate betragen hat.

Hintergrund

Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, sind nach § 4 Nr. 9 Buchst a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Damit unterfallen Lieferungen von Grundstücken grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer. Es besteht aber für den Verkäufer die Möglichkeit, im notariellen Kaufvertrag zur Umsatzsteuer zu optieren und damit die Grundstückslieferung umsatzsteuerpflichtig zu machen (§ 9 Abs. 1 und 3 UStG). Das kann, gerade bei Gewerbeimmobilien, wirtschaftlich sinnvoll sein, da nur bei einem steuerpflichtigen Umsatz ein korrespondierender Vorsteuerabzug auf Eingangsleistungen (bspw. im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks) besteht.

Die Frage nach einer Umsatzsteueroption stellt sich aber bei einem Grundstückskaufvertrag jedoch nur nachrangig. Vorrangig ist zu prüfen, ob ein nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen (kurz „GiG“) vorliegt. Die Veräußerung eines Unternehmens unterliegt

nämlich gemäß § 1 Abs. 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Erforderlich hierfür ist, dass der Erwerber die bisher durch den Veräußerer ausgeübte unternehmerische Tätigkeit fortführen kann und dies auch tatsächlich tut. Zu einer solchen Geschäftsveräußerung im Ganzen kann auch die Veräußerung einer Mietimmobilie führen, wenn der Erwerber das „Vermietungsunternehmen“ des Veräußerers fortführt.

Problematisch und ggf. mit den Finanzbehörden waren immer wieder Fälle strittig, in dem zwischen dem Verkauf und der eigenen Anschaffung des Grundstücks durch den Verkäufer ein vergleichsweise kurzer Zeitraum lag.

Die Finanzverwaltung hat nun maßgebende Passagen für die Geschäftsveräußerung im Ganzen bei Grundstücksverkäufen geändert und so mehr Rechtssicherheit geschaffen. Die Änderung erfolgt als Reaktion auf zwei Urteile des Bundesfinanzhof vom 12.8.2015 (Az. XI R 16/14) und vom 25.11.2015 (Az. V R 66/14).

- Mit Urteil vom 12.8.2015 (Az. XI R 16/14) entschied der BFH, die Übertragung eines vermieteten Grundstücks führe zu einer nicht umsatzsteuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen, wenn der Erwerber durch den mit dem

Grundstückserwerb verbundenen Eintritt in bestehende Mietverträge vom Veräußerer ein Vermietungsunternehmen übernimmt. Das sei auch dann der Fall, wenn der Veräußerer ein Bauträger ist, der ein Gebäude erworben, saniert, weitgehend vermietet und sodann veräußert hat, falls im Zeitpunkt der Veräußerung infolge einer nachhaltigen Vermietungstätigkeit beim Veräußerer ein Vermietungsunternehmen vorliegt, das vom Erwerber fortgeführt wird, was das Gericht bei einem weitgehend seit zwei bis drei Jahren langfristig vermieteter Bürogebäude-komplex annahm.

- In dem Urteil vom 25.11.2015 (Az. V R 66/14) hat der BFH entschieden, dass die für eine Geschäftsveräußerung in Bezug auf ein Vermietungsunternehmen erforderliche Nachhaltigkeit der Vermietung bei einer Vermietung über insgesamt 17 Monate vorliege.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die gesetzliche Vorschrift zur Nichtsteuerbarkeit der Geschäftsveräußerung im Ganzen ist § 1 Abs. 1a UStG und lautet:

„Die Umsätze im Rahmen einer Geschäftsveräußerung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Eine Geschäftsveräußerung liegt vor, wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. Der erwerbende Unternehmer tritt an die Stelle des Veräußerers.“

Der Umsatzsteueranwendungserlass konkretisiert die gesetzliche Vorschrift aus Sicht der Finanzverwaltung.

Änderung des Umsatzsteuererlasses durch die Finanzverwaltung

Mit der Änderung des Umsatzsteueranwendungserlasses durch das BMF-Schreiben vom 16.11.2020 wurde ein neuer Absatz 2 in den Abschnitt 1.5 eingefügt. In Satz 4 dieses neuen Absatzes ist nun klargestellt, dass eine nachhaltige Vermietungstätigkeit widerlegbar anzuneh-

men ist, wenn die Vermietungsdauer durch den Verkäufer mindestens 6 Monate betragen hat. Der neue Absatz lautet wie folgt:

„(2) Die Übertragung eines vermieteten Grundstücks führt zu einer nicht umsatzsteuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen, wenn der Erwerber durch den mit dem Grundstückserwerb verbundenen Eintritt in bestehende Mietverträge vom Veräußerer ein Vermietungsunternehmen übernimmt. Das ist auch dann der Fall, wenn der Veräußerer ein Bauträger ist, der ein Gebäude erworben, saniert, weitgehend vermietet und sodann veräußert hat, falls im Zeitpunkt der Veräußerung infolge einer nachhaltigen Vermietungstätigkeit beim Veräußerer ein Vermietungsunternehmen vorliegt, das vom Erwerber fortgeführt wird (vgl. BFH-Urteil vom 12.8.2015, XI R 16/14, BStBl 2020 II S. XXX). Eine anfängliche, weiterbestehende und dem Unternehmenszweck entsprechende Absicht eines Bauträgers, das Objekt wieder zu verkaufen, steht einer nachhaltigen Vermietungstätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 UStG nicht zwingend entgegen (vgl. BFH-Urteil vom 12.8.2015, XI R 16/14, a.a.O.). Eine nachhaltige Vermietungstätigkeit ist widerlegbar anzunehmen, wenn die Vermietungsdauer mindestens 6 Monate betragen hat. Keine Geschäftsveräußerung im Ganzen liegt hinsichtlich eines Bauträgers als Veräußerer vor, wenn die unternehmerische Tätigkeit des veräußernden Bauträgers im Wesentlichen darin besteht, ein Gebäude zu errichten und Mieter/Pächter für die einzelnen Einheiten zu finden, um es im Anschluss an die Fertigstellung aufgrund bereits erfolgter Vermietung ertragssteigernd zu veräußern (vgl. BFH-Urteil vom 12.8.2015, XI R 16/14, a.a.O.). Für die umsatzsteuerrechtliche Behandlung nicht entscheidend ist, ob das Objekt bilanzsteuerrechtlich dem Umlaufvermögen oder Anlagevermögen zuzuordnen ist (vgl. BFH-Urteil vom 12.8.2015, XI R 16/14, a.a.O.). Die vorgenannten Grundsätze gelten z.B. auch für einen in eine mehrstufige Übertragung eingebundenen Grundstückshändler.“

Fazit

Die Änderung des Umsatzsteueranwendungserlasses gibt für die umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Immobilientransaktionen mehr Gestaltungssicherheit. Dies ist zu begrüßen.

Für die steuerliche Vertragspraxis bleibt es aber dabei, dass die Verkäuferseite in Grundstückskaufverträgen ein deutliches Augenmerk auf die Steuerklausel legen

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
STEUERN RECHT PRÜFUNG

sollte. Auch weiterhin empfiehlt es sich, in Fällen einer vermeintlichen nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen vorsorglich die Option zur Umsatzsteuer zu erklären.

23.11.2020

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen

Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Sander & Sander Rechtsanwälte
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach bestem Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.