



MÜNCHNER
BILANZGESPRÄCHE



Crowe Kleeberg

Immobilien und Umsatzsteuer

Münchner Bilanzgespräche

StB Dr. Lars Lüdemann

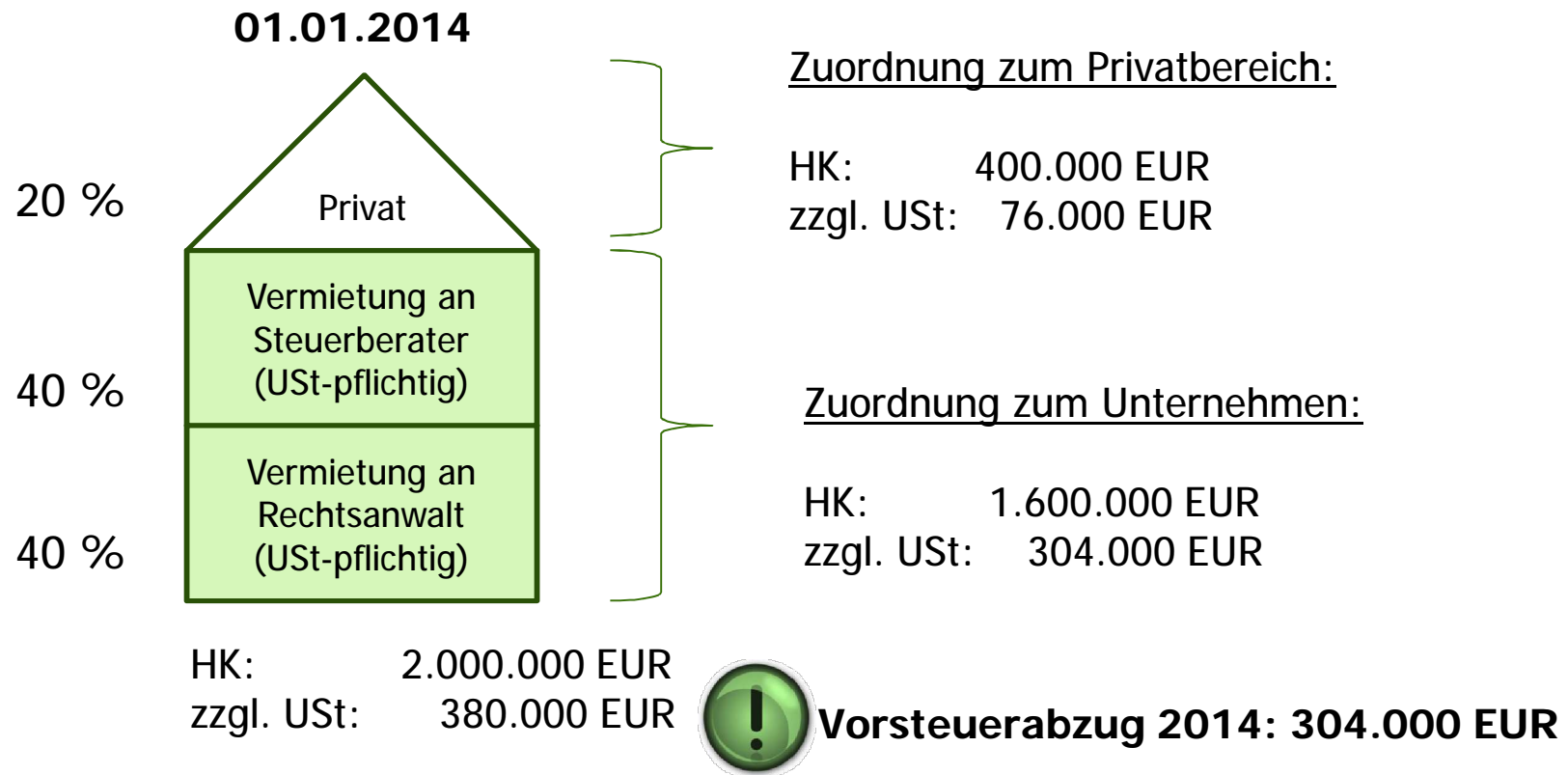
München, 25. Juni 2015

Agenda

1. Einführung
2. Anschaffung und Veräußerung von Immobilien
3. Abgrenzung Grundstückslieferung und
Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG)
4. Vorsteuerabzug bei Immobilien

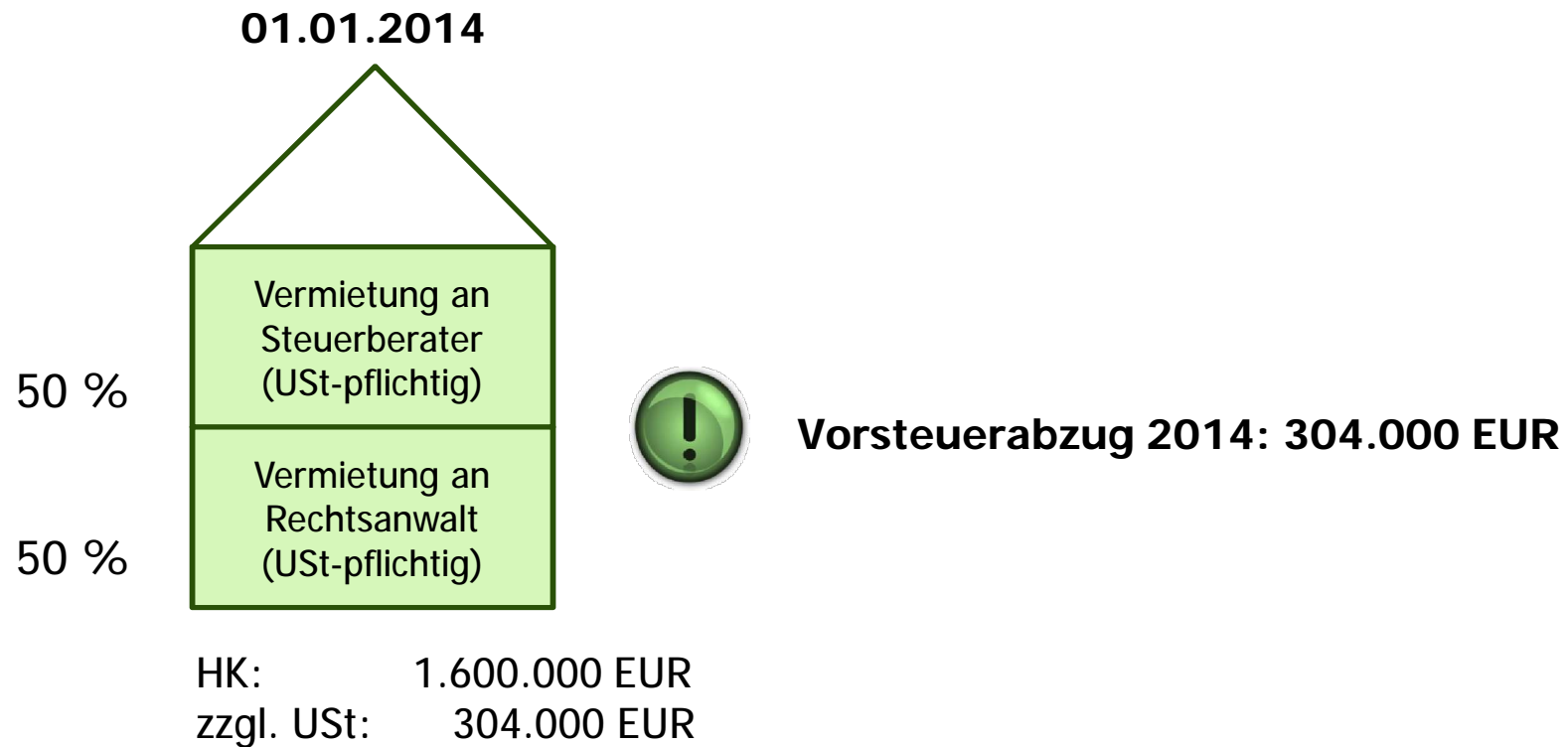
1. Beispiel

- Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses 2014



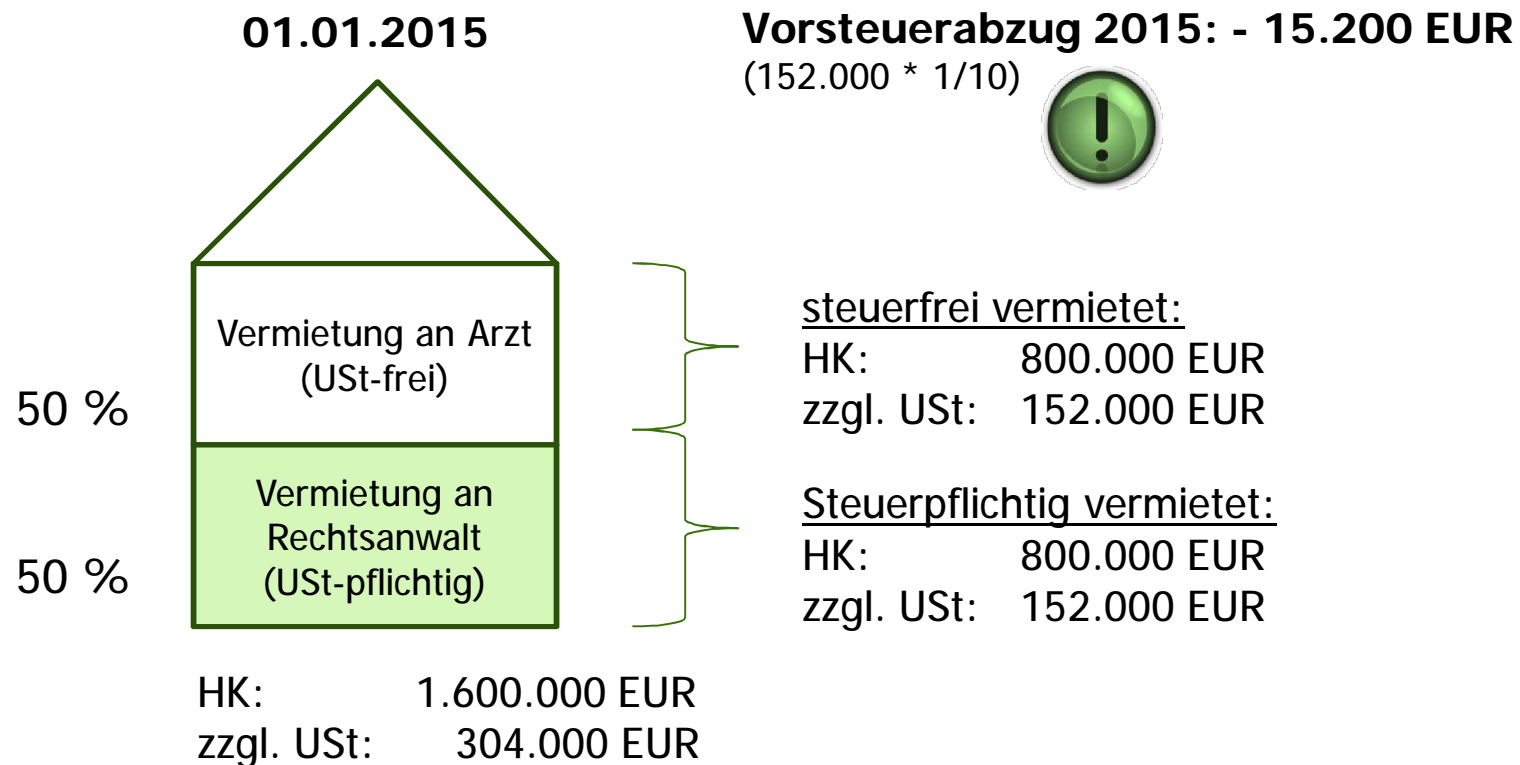
1. Beispiel

- Betrachtung des unternehmerisch genutzten Gebäudeteils



1. Beispiel

- Änderung der unternehmerischen Verwendung (§ 15a Abs. 1 UStG)



1. Beispiel

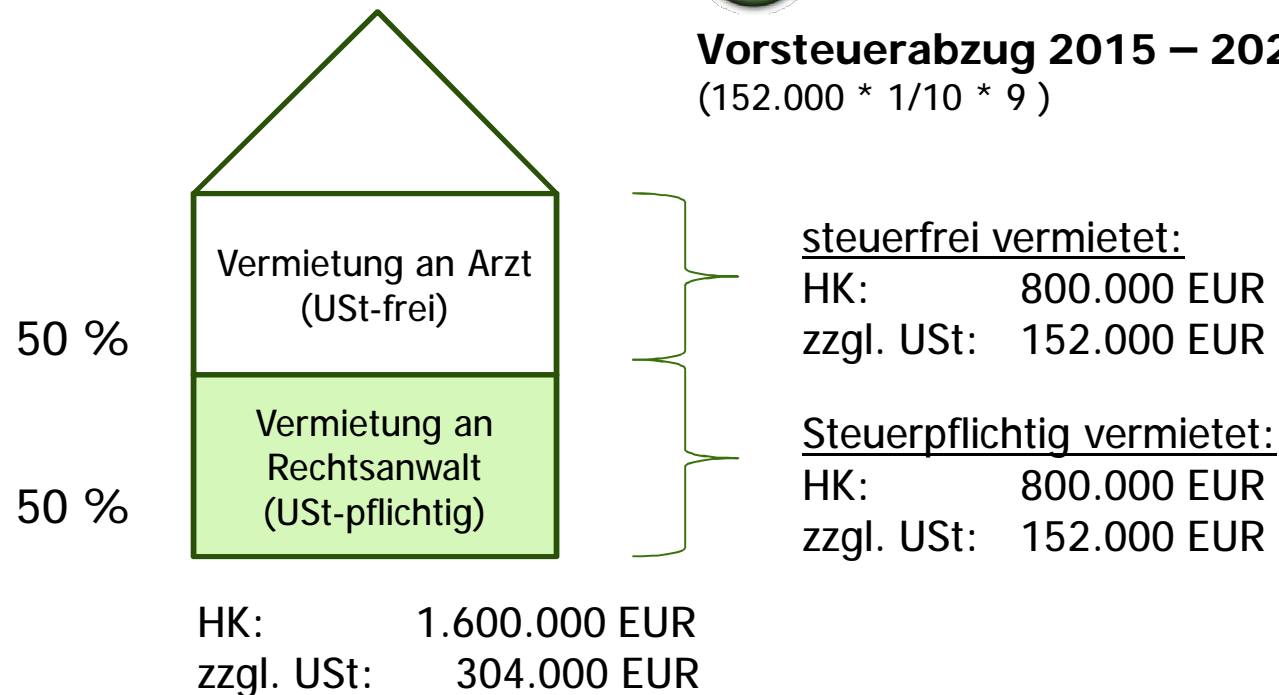
- Änderung der unternehmerischen Verwendung (§ 15a Abs. 1 UStG)

01.01.2015 bis 31.12.2023



Vorsteuerabzug 2015 – 2023 : - 136.800 EUR

(152.000 * 1/10 * 9)

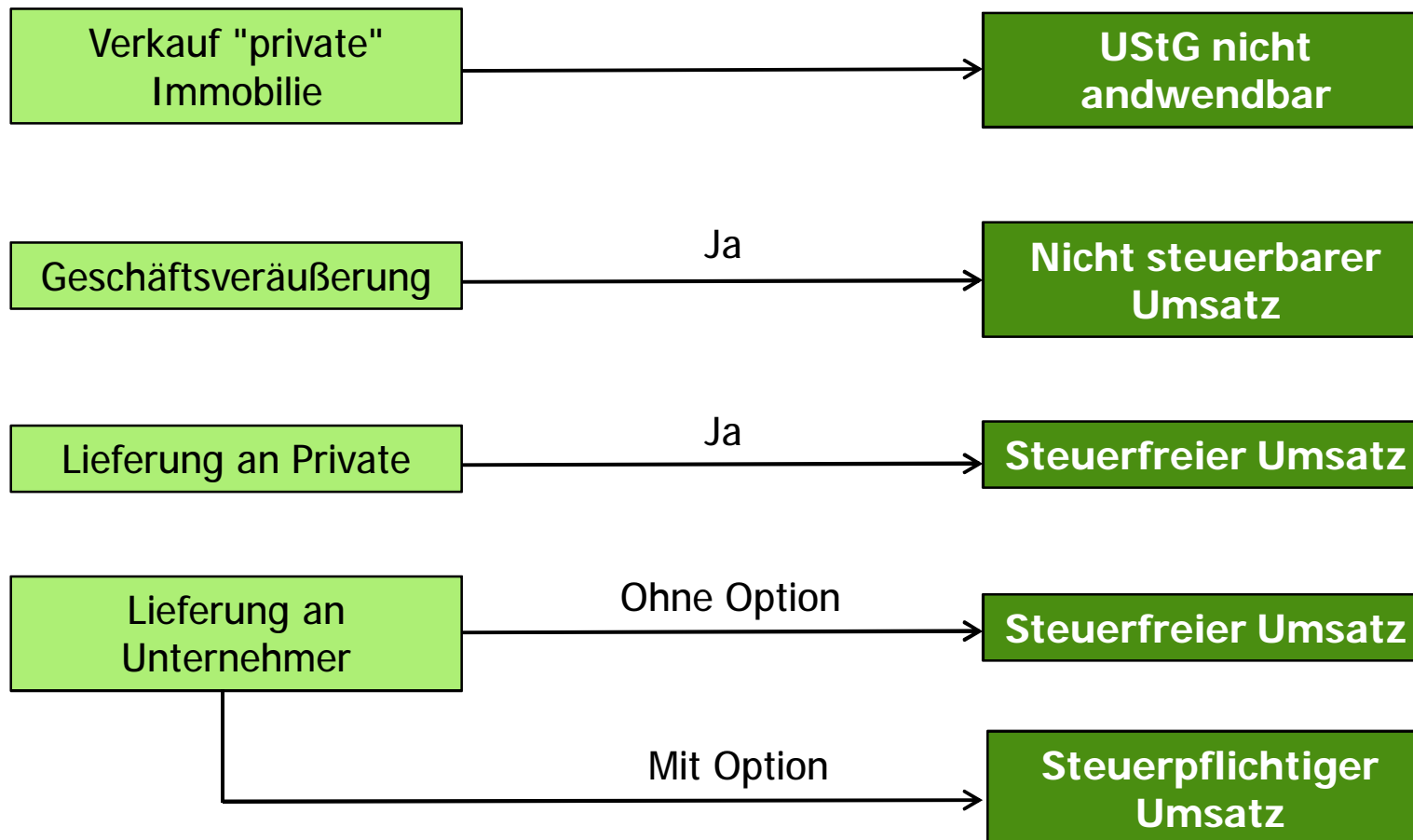


Agenda

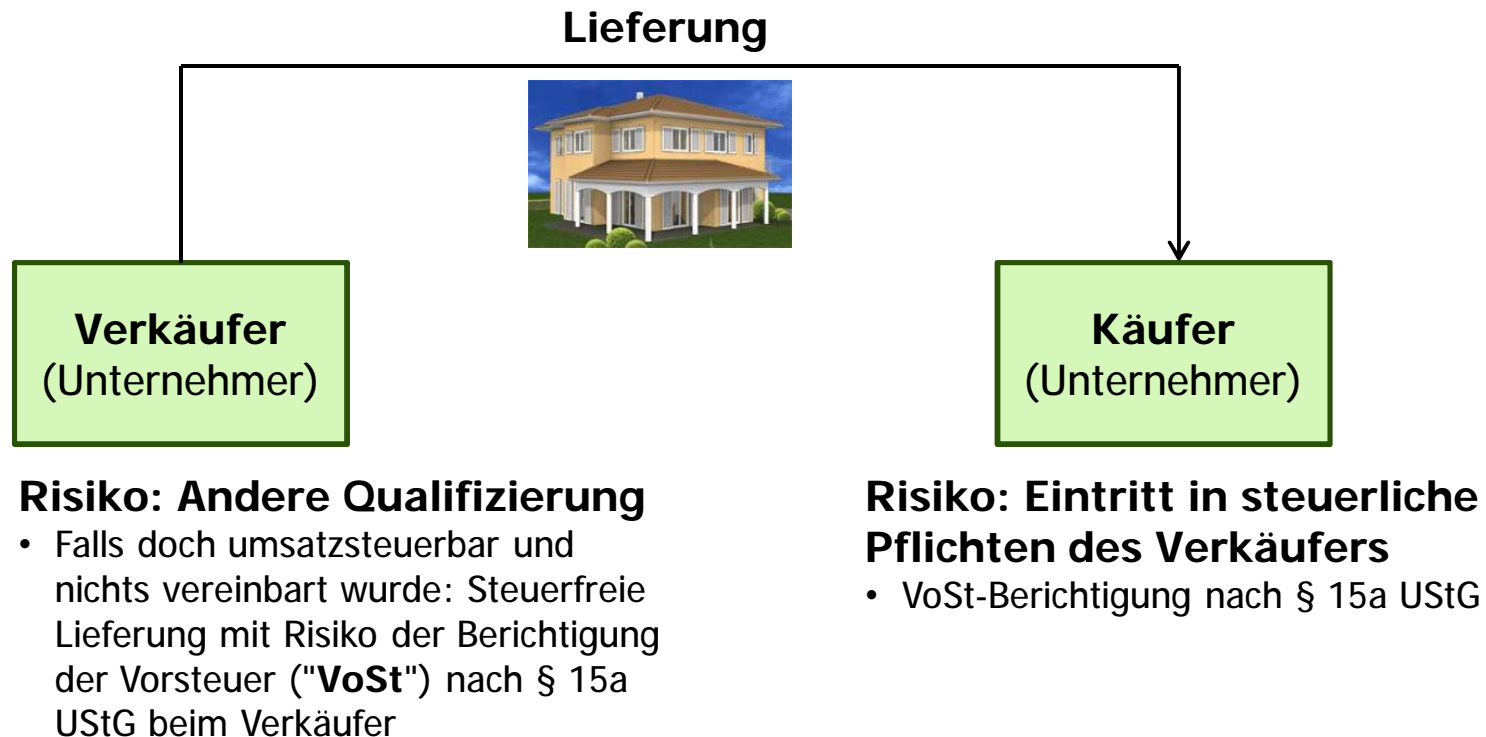
1. Einführung
2. Anschaffung und Veräußerung von Immobilien
3. Abgrenzung Grundstückslieferung und
Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG)
4. Vorsteuerabzug bei Immobilien

1. Qualifikation der Immobilientransaktion

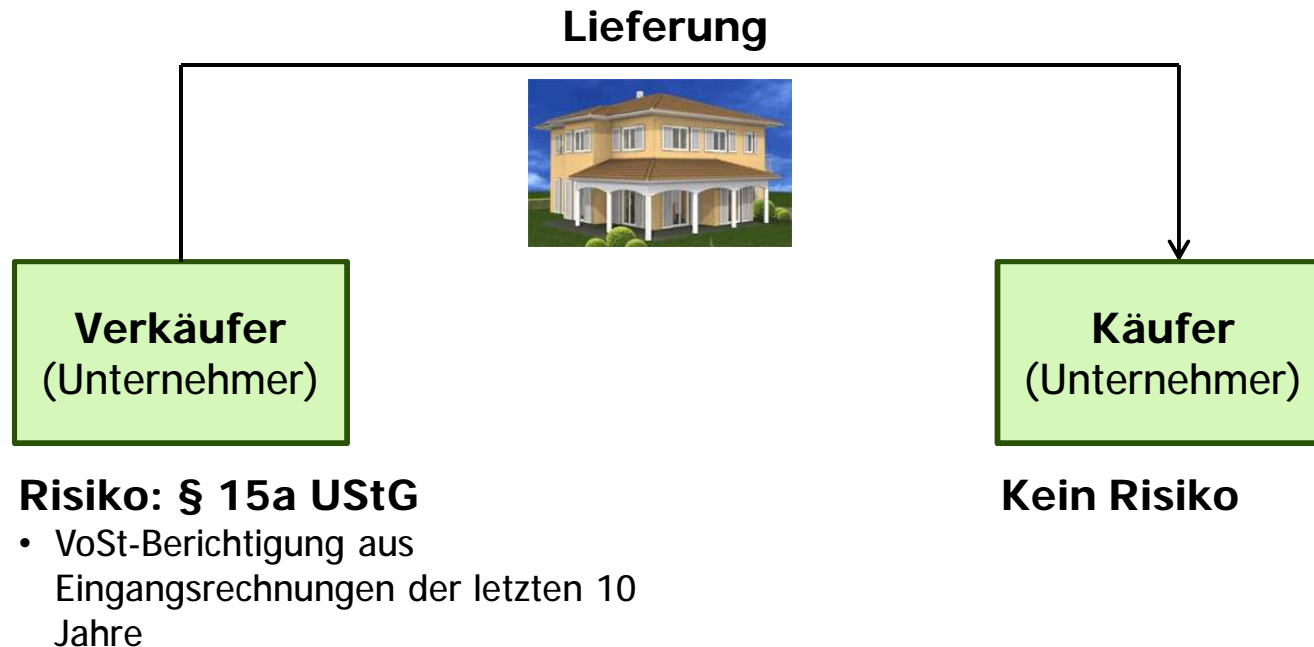
- "Grundstückslieferungen" – welche Fälle sind denkbar?



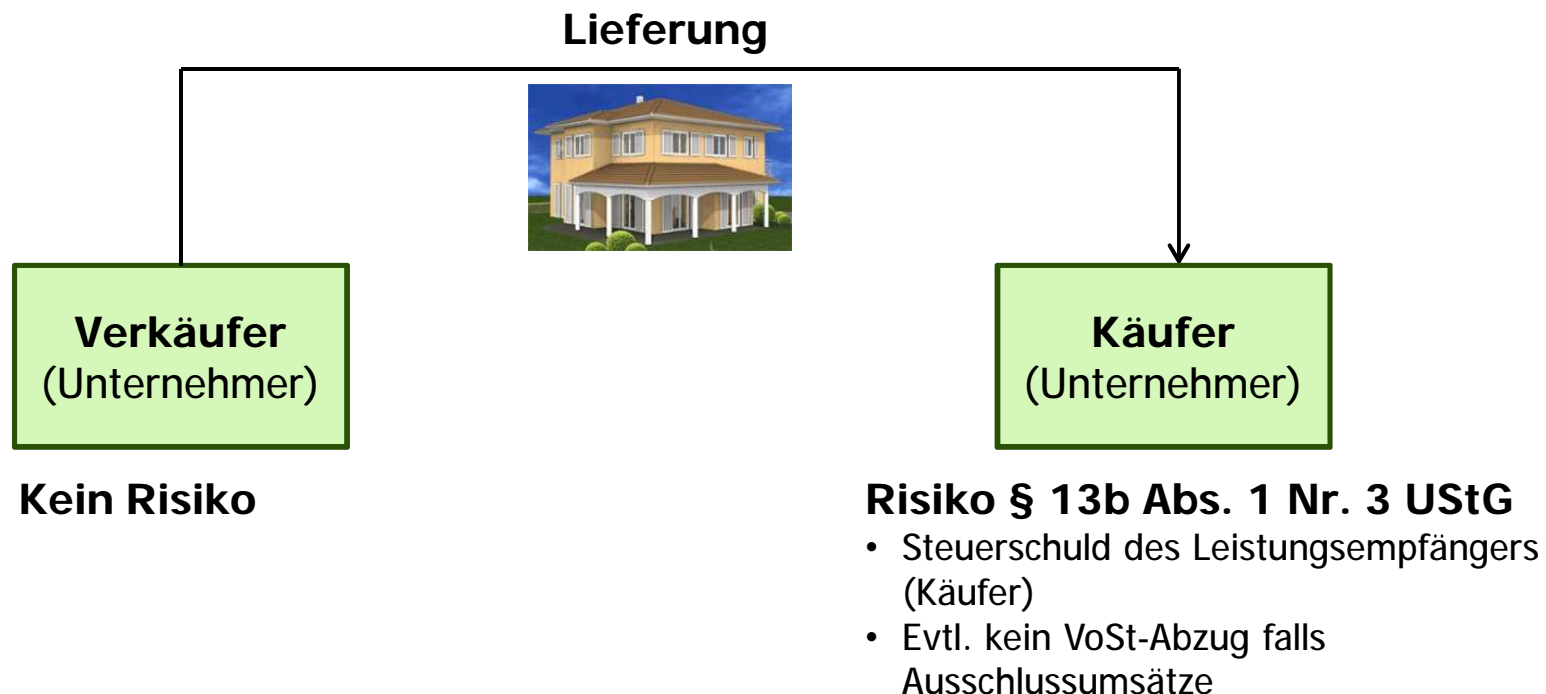
- Annahme: **Nicht steuerbare Grundstückslieferung** wg. Geschäftsveräußerung im Ganzen gem. § 1 Abs. 1a UStG ("**GiG**")



■ Annahme: **Steuerfreie Grundstückslieferung**



- Annahme: **Steuerpflichtige Grundstückslieferung** an Unternehmer wg. § 9 Abs. 1 UStG



3. Lieferung vs. GiG

Grundstückslieferung	GiG
<ul style="list-style-type: none">➤ Umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 9a UStG➤ Option zur Umsatzsteuerpflicht möglich (§ 9 Abs. 1 UStG)➤ Keine Haftung des Käufers nach § 75 AO➤ Evtl. VoSt-Berichtigung durch Veräußerer (§ 15a UStG)➤ Berichtigungszeitraum nach § 15a beginnt neu	<ul style="list-style-type: none">➤ Nicht steuerbar nach § 1 Abs. 1a UStG➤ Ohne Option zur Umsatzsteuerpflicht➤ Haftung des Erwerbers nach § 75 AO (Betriebsübernahme)➤ Keine Vorsteuerberichtigung beim Veräußerer➤ Käufer führt Berichtigungszeitraum des Veräußerers gem. § 15a UStG fort



Zur Absicherung der Qualifikationsrisiken sind **Regelungen im Kaufvertrag** notwendig (u.a. Garantien, Freistellungen, ggf. **unbedingte** Optionsausübung § 9 Abs. 1 UStG, Dokumentationsüberlassung für Zwecke § 15a UStG)

Agenda

1. Einführung
2. Anschaffung und Veräußerung von Immobilien
3. Abgrenzung Grundstückslieferung und
Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG)
4. Vorsteuerabzug bei Immobilien

1. Merkmale der GiG (§ 1 Abs. 1a UStG)

- Übertragung einer **organischen Zusammenfassung** von Sachen und Rechten (z.B. eine Immobilie),
- welche dem Erwerber die **Fortführung dieses Unternehmens oder des gesondert geführten Betriebs** (insb. Übernahme eines bestehenden Mietvertrages)
- ohne großen finanziellen Aufwand ermöglicht und
- der Erwerber die **Absicht** hat, den übertragenden **Geschäftsbetrieb fortzuführen** (z.B. Vermietungstätigkeit des Voreigentümers soll durch Erwerber fortgesetzt werden).



Umkehrschluss: Eine Grundstückslieferung liegt vor, wenn vorstehende Merkmale **nicht** vorliegen, es besteht **kein** Wahlrecht

2. Abgrenzung Lieferung und GiG

Sachverhalt	GiG
Immobilienübertragung auf Nichtunternehmer mit Fortsetzung der Vermietungstätigkeit durch Erwerber	JA , Unternehmenseigenschaft bereits im Zeitpunkt des Erwerbs nicht erforderlich
Immobilienübertragung auf den bisherigen Mieter, der in den Räumlichkeiten seine eigene gewerbliche Tätigkeit ausübt/fortführt	NEIN , Verpachtungsbetrieb wird nicht fortgeführt (BFH v. 24.09.2008, V R 6/08)
Übertragung einer von mehreren Immobilien des Veräußerers	JA , da eine einzige Immobilie als gesondert geführter Betrieb anzusehen ist (vgl. auch OFD Karlsruhe v. 28.02.2012 S 7100 b Karte 1)
Verkauf von Ladeneinrichtung und Warenbestand bei gleichzeitiger Vermietung des Ladenlokals an den Käufer	JA , gleichzeitige langfristige Verpachtung auf unbestimmte Zeit steht Qualifizierung als GiG nicht entgegen (vgl. EUGH v. 10.11.2011, C-444/10, BStBl. II, 848)
Erwerb einer an die Organgesellschaft vermieteten Immobilie durch den Organträger	NEIN , OG gehört zum ustl. Unternehmen des OT (BFH v. 06.05.2010, V R 26/09)

2. Abgrenzung Lieferung und GiG

Sachverhalt	GiG
Die übertragende Immobilie gehörte beim Veräußerer zum Umlaufvermögen und wird beim Käufer durch dauerhafte Vermietung genutzt	NEIN , es mangelt an der nachhaltigen Erzielung von Mieteinnahmen beim Veräußerer; fehlende Identität bisheriger und neuer Nutzung
Immobilie wurde vom Veräußerer vollumfänglich eigengewerblich genutzt	NEIN , keine Betriebsfortführung mangels Nutzungsidentität; selbst dann, wenn der Käufer die Immobilie ebenfalls eigengewerblich nutzt
Immobilienwerb vom Bauträger	NEIN , weil die wirtschaftliche Identität des Veräußerers nicht fortgesetzt wird; gilt auch dann, wenn Objekt mit bestehenden Mietverträgen übertragen wird (BFH v. 18.09.2008, BStBl. II 2009, 254)
Veräußerer überträgt hälftiges Miteigentum an fremdvermieteter Immobilie	JA , das Mietverhältnis wird von Miteigentümergeinschaft fortgesetzt (BFH v. 06.09.2007, BStBl. II 2008, 65)

Agenda

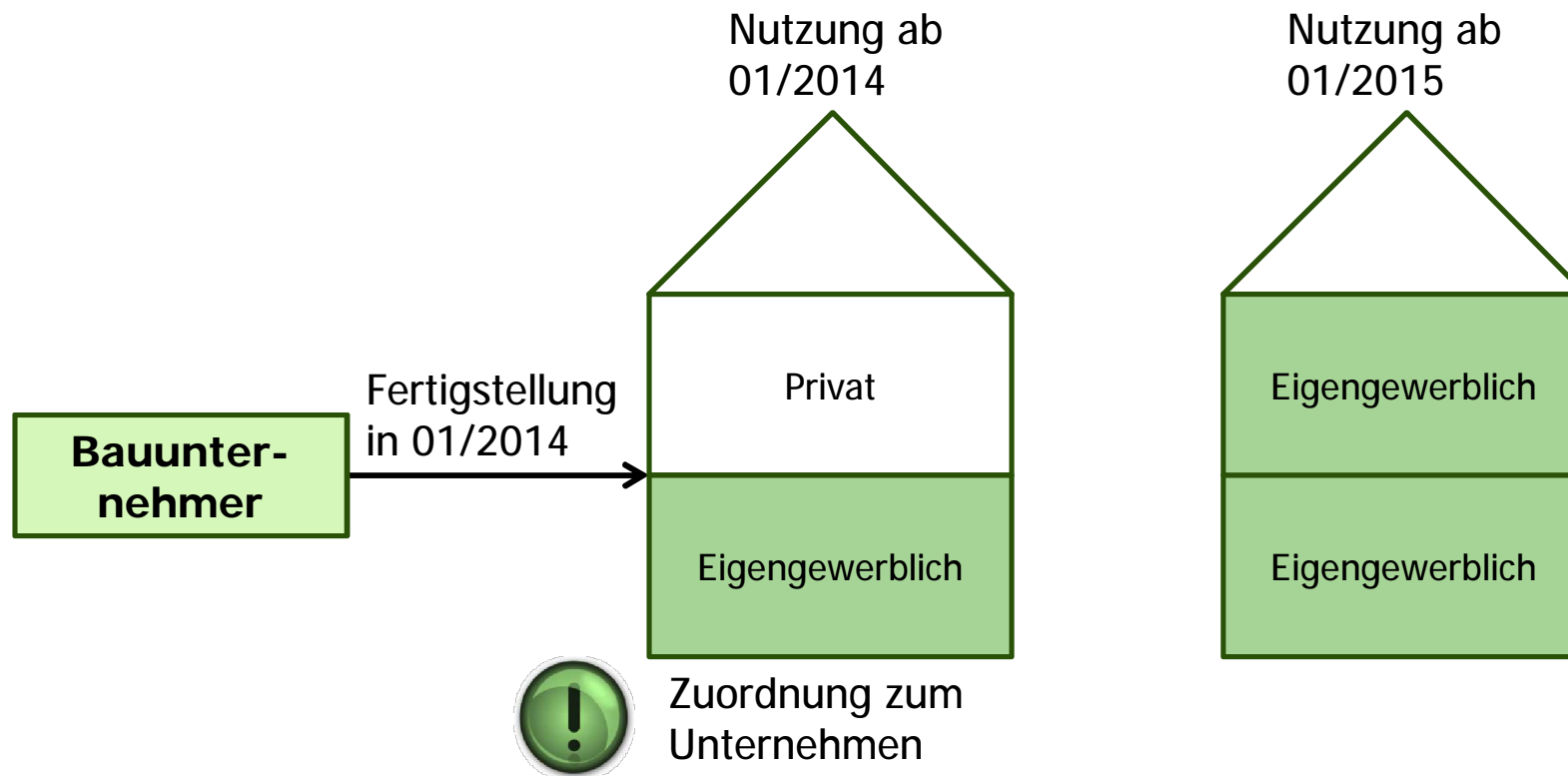
1. Einführung
2. Anschaffung und Veräußerung von Immobilien
3. Abgrenzung Grundstückslieferung und
Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG)
4. Vorsteuerabzug bei Immobilien

1. Allgemeine Voraussetzungen VoSt-Abzug

- Unternehmereigenschaft (§ 2 UStG) erforderlich
- Die VoSt ist abzugsfähig, wenn
 - die Leistungen für die **unternehmerische Sphäre** des Leistungsempfängers ausgeführt worden sind,
 - der Leistungsempfänger im Besitz einer **ordnungsgemäßen Rechnung** ist (§§ 14, 14a UStG) und
 - der Vorsteuerabzug nicht ausgeschlossen ist.
- Kein VoSt-Abzug für Leistungen, die nur zur Ausführung steuerfreier Umsätze bezogen werden (§ 15 Abs. 2 UStG)
- Bei Anzahlungen kann die VoSt dann geltend gemacht werden, wenn die Zahlung erfolgt ist und eine ordnungsgemäße Rechnung vorliegt

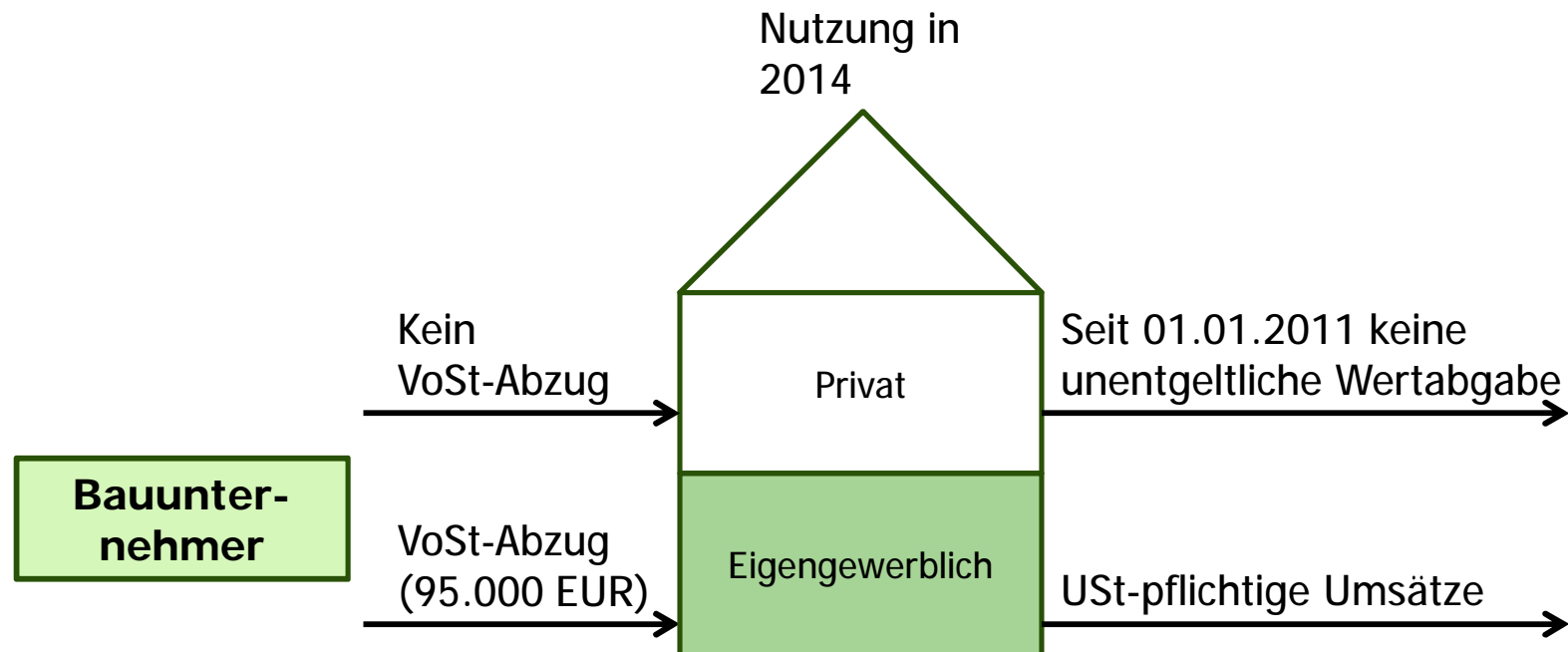
2. Zuordnung der Immobilie

- In den Baukosten sind VoSt-Beträge von 190.000 EUR enthalten

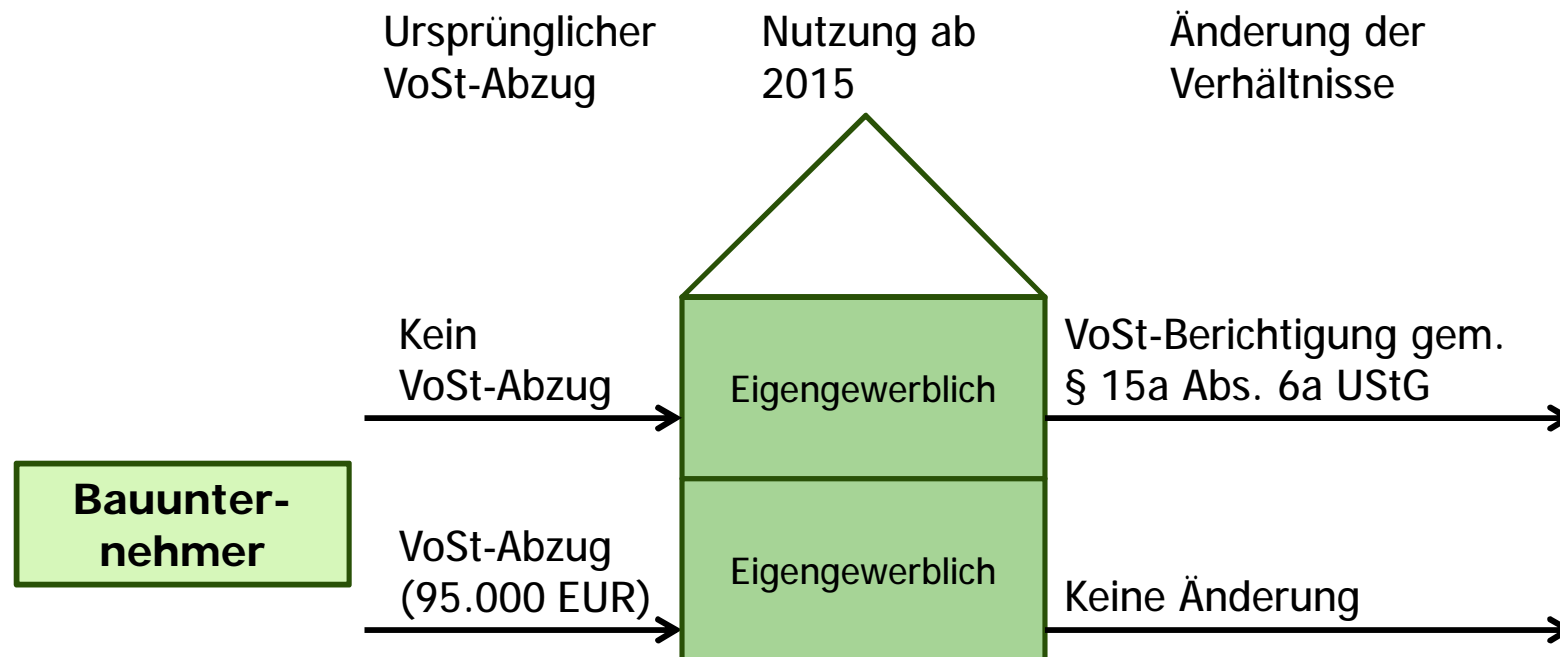


2. Zuordnung der Immobilie

- In den Baukosten sind VoSt-Beträge von 190.000 EUR enthalten



2. Zuordnung der Immobilie



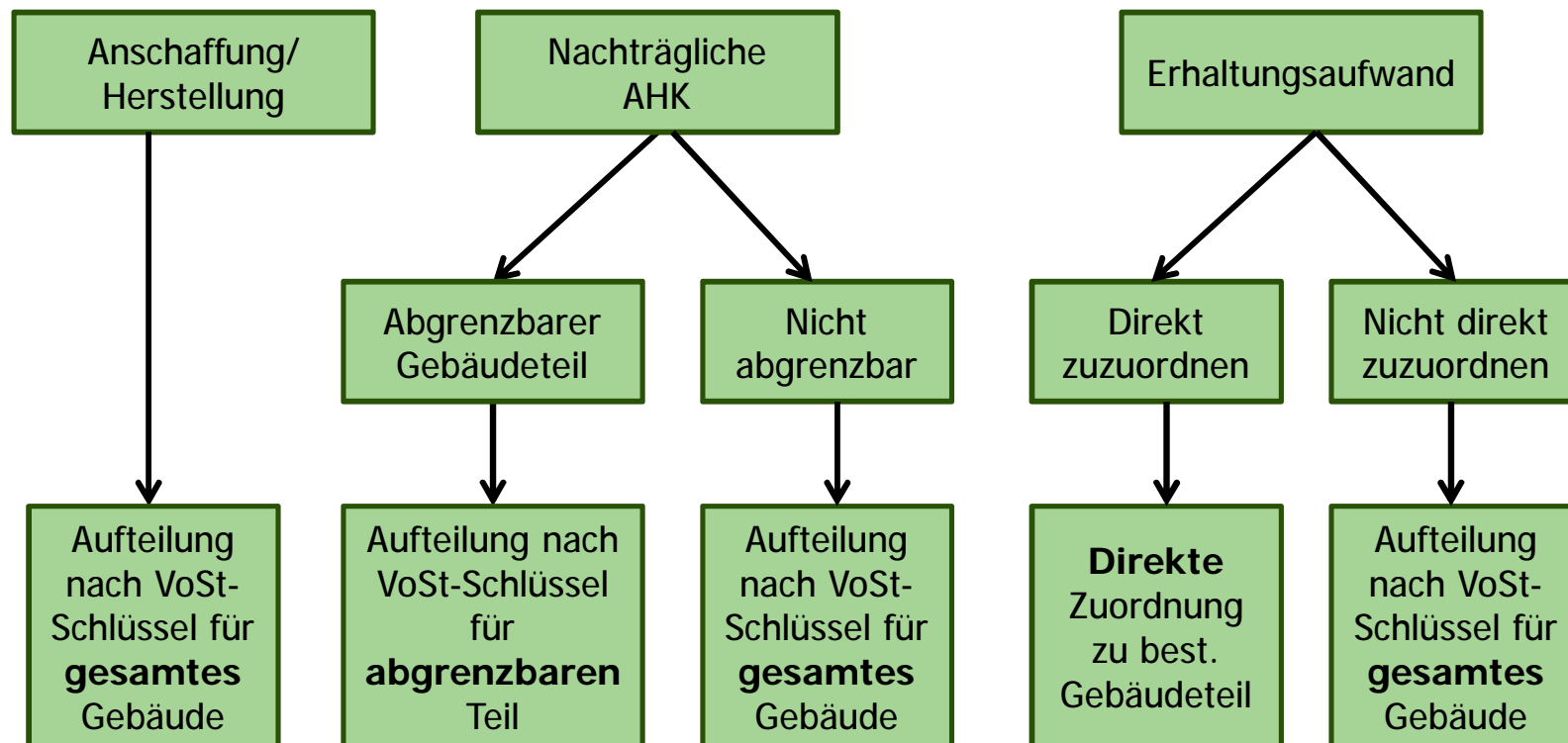
- Vorsteuerberichtigung gem. §§ 15a Abs. 6a, Abs. 1, Abs. 5 UStG und in den acht Folgejahren jeweils EUR 9.500 (jeweils 1/10 von EUR 95.000).



Handlungsempfehlung: Zuordnung zum Unternehmen durch gesonderte schriftliche Mitteilung an das Finanzamt sofort nach Leistungsbezug (vgl. auch BFH v. 7.7.2011, V R 21/10, BFH v. 18.4.2012, XI R 14/10)

3. VoSt-Aufteilung bei gemischter Nutzung

- Vorsteueraufteilung lt. BMF-Schreiben v. 30.09.2008 (BStBl. I 2008, 896)



4. Flächenschlüssel vs. Umsatzschlüssel

- Unternehmerischer Nutzungsanteil ist im **Wege einer sachgerechten** und vom FA überprüfbar **Schätzung** vorzunehmen; bei Anschaffung oder Herstellung von Gebäuden ist Zuordnung auf Basis einer **räumlichen Betrachtung** vorzunehmen
- Grundsatz: Vorrangige Anwendung des **Flächenschlüssels** (§ 15 Abs. 4 S. 3 UStG)
- Ausnahme: Wenn erhebliche Unterschiede in der Ausstattung (z.B. Raumhöhe, Dicke der Wände, Innenausstattung) bestehen, dann kann **Umsatzschlüssel** geboten sein (BFH v. 03.07.2014, V R 2/10)
- Vorlage beim EuGH durch BFH-Beschluss v. 05.06.2014 (XI R 31/09), u.a.:
 - Sind VoSt auf Eingangsleistungen, die der Anschaffung / Herstellung des Gebäudes dienen, (i) **zunächst den Ausgangsumsätzen** zuzuordnen und (ii) lediglich die danach verbleibenden VoSt nach einem (weniger präzisen) Umsatz- oder Flächenschlüssel aufzuteilen?
 - Gilt das vorstehend Gesagte auch für die laufenden Kosten?

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Haben Sie noch Fragen?



- Dr. Lars Lüdemann, StB
- lars.luedemann@kleeberg.de

- Telefon: 089 55 983-229
- Telefax: 089 55 983-280

- Weitere Informationen unter:
- www.kleeberg.de



Termine und Themen unter www.muenchner-bilanzgespraeche.de

- 26. März 2015, 19.00 Uhr
Thema: IFRS 2014/2015
- 21. Mai 2015, 19.00 Uhr
Thema: Personengesellschaften
- 18. Juni 2015, 12.00 Uhr
Thema: Internationales Steuerrecht
- 25. Juni 2015, 19.00 Uhr
Thema: Umsatzsteuer
- 16. Juli 2015, 19.00 Uhr
Thema: Unternehmensbewertung
- 15. Oktober 2015, 19.00 Uhr
Thema: Gesellschaftsrecht
- 26. November 2015, 19.00 Uhr
Thema: Bilanzrecht



Startseite
Veranstaltungen
Veranstaltungsort
Veranstalter
Anmeldung

Münchener Bilanzgespräche

Bei den Münchener Bilanzgesprächen, einer Kooperation zwischen dem Bundesanzeiger Verlag, der Dr. Kleeberg & Partner GmbH WPG StBG sowie Schweizer Sortiment, halten wir Sie regelmäßig über aktuelle Themen aus dem Bereich der nationalen und internationalen Rechnungslegung auf dem Laufenden. Neben Bilanzierungsthemen behandeln wir dabei auch wichtige Schnittstellen wie z.B. die Unternehmensbewertung oder Themen aus dem (Bilanz-) Steuerrecht. Anlassbezogen stellen wir jeweils aktuelle Trends und Praxisprobleme in den Fokus.

Mehrmals im Jahr laden wir Sie anlässlich der Münchener Bilanzgespräche zu Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen ein. Nach ein oder zwei themenbezogenen Referaten diskutieren wir gerne mit Ihnen unterschiedliche Standpunkte und freuen uns dabei auch auf Beiträge aus dem Auditorium. Das Ziel der Münchener Bilanzgespräche ist es, anhand der Erläuterungen und Diskussionen wichtige fachliche Inhalte und Herangehensweisen an schwierige Fragen zu vermitteln sowie den Teilnehmern Lösungsmöglichkeiten für praktische Probleme aufzuzeigen.

Im Anschluss an die Vorträge und Diskussionen laden wir Sie zu einem kleinen Imbiss ein und setzen bei diesem Get together gerne den (fachlichen) Gedankenaustausch fort. Die Münchener Bilanzgespräche stehen damit voll und ganz im Zeichen individueller Gespräche, lebhafter Diskussionen und einem fachbezogenen Networking.



MÜNCHNER
BILANZGESPRÄCHE



Disclaimer

Die vorliegende Publikation dient der Information unserer Mandanten und Kunden sowie der interessierten Öffentlichkeit. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Wir übernehmen dennoch keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Hinweise. Alle Angaben beziehen sich auf den Stand zum Zeitpunkt der Manuskriptfertigstellung. Aufgrund künftiger Entwicklungen können Änderungen eintreten. Wir übernehmen keine Verpflichtung, hierüber zu informieren. Die in diesem Dokument gegebenen Informationen beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, jedoch nicht einer neutralen Prüfung unterzogen haben. Die Herausgeber/Autoren übernehmen keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen. Die in dieser Untersuchung vertretenen Meinungen stellen ausschließlich die Auffassungen der Herausgeber/Autoren dar und können sich jederzeit ändern; solche Meinungsänderungen müssen nicht publiziert werden.

Copyright-Vermerk

© 06/2015. Herausgeber dieses Werks ist die Dr. Kleeberg & Partner GmbH, München. Wir weisen darauf hin, dass das Urheberrecht sämtlicher Texte und Grafiken in diesem Werk bei uns als Herausgeber und ggf. bei den Autoren liegt. Die begründeten Urheberrechte bleiben umfassend vorbehalten. Jede Form der Vervielfältigung z. B. auf drucktechnischem, elektronischem, optischem, photo-mechanischem oder ähnlichem Wege – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Einwilligung des Herausgebers und ggf. des Autors. Es ist Dritten nicht gestattet, das Werk – auch auszugsweise – zu vervielfältigen.