

# 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**

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

Alle Rechte vorbehalten  
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2014

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

## 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 Dopploption 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> .....	59
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 (Bagatelgrenze 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.	Gestaltungsmisbräuchliche 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.</b>	<b>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 Zuordnungsentscheidung 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 Zuordnungsentscheidung . . . . .	240
4.2.7.	Zuordnungsentscheidung bei mehrjährigen Herstellungsvorgängen . . . . .	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 Immobilienlieferung . . . . .	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 unternehmerisch 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.	Rechtswirkung der Bedeutung der Verwendungsabsicht . . . . .	275



## *Inhaltsverzeichnis*

4.3.2.	Verwendungsabsicht vor und im Veranlagungszeitraum tatsächlichen Nutzungsbegins . . . . .	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 Miteigentums- gemeinschaften	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 unternehme- rischen 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-Steueranpassungs- gesetz 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 Leistungsempfängers .....	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 Leistungsempfängers .....	448
8.3.3. Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen .....	449
8.3.4. Vermutung der Erbringung von Bauleistungen .....	450
8.3.5. Zusammenhang zwischen Eingangs- und Ausgangsumsätzen ? .....	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 Leistungsempfänger von Bauleistungen .....	462
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	465
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	469