

AHGZ*-Artikel (*Allgemeine Hotel- und Gaststätten Zeitung) vom 21.08.2004 – Nr. 34

Umsatzsteuer bei Immobilien

Verkauf gewerblich genutzter Immobilien in der Praxis

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs unterliegt die Übertragung verpachteter bzw. vermieteter Gewerbeimmobilien als eine so genannte nicht steuerbare Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1 a UStG nicht der Umsatzsteuer. Im Streitfall hatte der Käufer eine gewerblich genutzte Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 17.12.1998 erworben. Das bestehende umsatzsteuerpflichtige Mietverhältnis wurde unverändert fortgerührt. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten im Januar 1999 nach erfolgter Kaufpreiszahlung.

Sonderprüfung veranlasst

Der Erwerber machte im Januar 1999 die im Kaufvertrag ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend. Im Rahmen einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung kam das Finanzamt zu dem Ergebnis, dass es sich beim Verkauf der Immobilie um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Sinne von § 1 Abs. 1 a UStG gehandelt hat. Das Finanzamt änderte darauf hin die Umsatzsteuer-Voranmeldung und forderte den erstatteten Vorsteuerbetrag zurück.

Klage wurde abgewiesen

Einspruch und Klage vor dem Finanzgericht blieben ohne Erfolg. Ebenso die Beschwerde vor dem Bundesfinanzhof. Der Senat bestätigte unter Berufung auf die Regelung der 6. EG-Richtlinie die Entscheidung des Finanzgerichts. Umsatzsteuer ist in derartigen Fällen nicht zu entrichten, da der Verkauf der Immobilie als nicht steuerbare Geschäfts- oder Teilgeschäftsveräußerung nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Erwerber den übertragenen Geschäftsbetrieb fortführen muss, was im vorliegenden Fall geschehen ist.

Für die Praxis bedeutet diese Entscheidung, dass in derartigen Kaufverträgen keine Umsatzsteuer auszuweisen ist. Dies stellt weder für den Käufer noch für den Verkäufer einen Nachteil dar. Zu Problemen kann es dann kommen, wenn - wie im Streitfall - dennoch Umsatzsteuer ausgewiesen wurde und der Rückforderungsanspruch des Käufers an den Verkäufer ins Leere geht (*Beschluss des Bundesfinanzhofs vom 1.4.2004 - V B 112/03*).

Weitere Informationen finden Sie unter:

<http://www.bundesfinanzhof.de/www/index3.html>

Anklicken: April 2004, Anklicken: 01, Anklicken: VB 112/03