

STEUERRECHT

Bis wann darf ein Grundstückverkäufer auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten?

Grundstücksverkäufe sind von der Umsatzsteuer befreit. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Verkäufer aber auf die Befreiung verzichten und den Umsatz als steuerpflichtig behandeln. Dies kann mit Blick auf den Vorsteuerabzug von Vorteil sein.

Bislang genügte es, wenn der Verkäufer die Option zur Umsatzsteuer in einem notariell beurkundeten Nachtrag zum Kaufvertrag erklärte. Eine Fehlentscheidung konnte so nachträglich noch korrigiert werden. Der Bundesfinanzhof hat dieses weite Zeitfenster nun erheblich eingeschränkt. Der Verzicht könne nur im ursprünglichen Vertrag erklärt werden. Ein zeitlich späteres, auch einvernehmliches Nachholen sei nicht möglich (Urteil vom 21. Oktober 2015, Az. XI R 40/13).

Dieses Urteil gibt zwar Rechtssicherheit hinsichtlich der zeitlichen Grenze der Optionsausübung, führt aber auch dazu, dass sich Parteien des Grundstückskaufs künftig viel früher darüber im Klaren sein müssen, ob auf die Befreiung verzichtet werden soll. Um umsatzsteuerliche Schäden (Vorsteuer-

berichtigungen) zu vermeiden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können, gilt es Grundstückskaufverträge daher rechtzeitig zu prüfen.

Folgenden Fragen sind dabei zu beantworten: 1. Ist die Option zur Umsatzsteuer möglich und brächte sie Vorteile? 2. Wird die Option wirksam ausgeübt? Gerade für Teiloptionen bei der Veräußerung gemischt-genutzter Objekte ist dies relevant, da eindeutig bestimmbar sein muss, auf welche Flächen sich der Verzicht beziehen soll. 3. Sollte trotz Annahme einer nicht-umsatzsteuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen vorsorglich der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung erklärt werden?



Rechtsanwalt
Dr. Jens-Uwe Hinder,
Morrison & Foerster,
Berlin