



UMSATZSTEUER-MÖGLICHKEITEN BEI VERKAUF UND ANKAUF VON IMMOBILIEN

Sachverhalt/Vorgang	USt-Konsequenzen beim Verkäufer	USt-Konsequenzen beim Käufer
keine Option beim Verkauf, d. h. steuerfreier Verkauf der Immobilie nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG	Es darf kein USt-Ausweis auf den Kaufpreis erfolgen. Bei Verkauf innerhalb des 10-Jahres-Zeitraumes nach § 15a UStG muss der Verkäufer prüfen, wenn bei Kauf/aufwendiger Instandhaltung etc. ein Vorsteuerabzug möglich war!	kein Vorsteuerabzug mangels USt-Ausweis
Option zur USt nach § 9 UStG	Steuerpflichtiger Verkauf der Immobilie, d. h. der Kaufpreis ist der USt zu unterwerfen. Im Vertrag sollte der Hinweis auf die Option nach § 9 Abs.1 UStG und den steuerpflichtigen Verkauf aufgenommen werden: Weisen Sie auf den Übergang der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG und damit auf den Leistungsempfänger hin („Nach § 13b UStG geht die Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger über“). Achtung: Haben Sie bei Erwerb/aufwendiger Instandhaltung im Zusammenhang mit dem Kauf nicht den vollen Vorsteuerabzug geltend machen können, besteht die Möglichkeit einer Vorsteuerberichtigung bei Verkauf innerhalb des 10-Jahres-Zeitraumes zu Ihren Gunsten, da Sie das Objekt nun zu 100 % steuerpflichtig veräußert haben.	Als Leistungsempfänger schuldet der Käufer die USt nach § 13b UStG und kann gleichzeitig die Vorsteuer (soweit hierzu eine Berechtigung besteht und zu steuerpflichtigen Umsätzen genutzt wird) geltend machen. Hinweis: Möglich ist auch eine Teiloption, d. h. anteiliger Verkauf mit USt und dann anteilig steuerfrei, insbesondere bei verschiedener Nutzungsart (z. B. Nutzung zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken). Hier besteht anteilig zwar Vorsteuerabzug für den Käufer, jedoch muss der Verkäufer prüfen, ob sich durch die anteilige Option die Verhältnisse zum damaligen Vorsteuerabzugssatz geändert haben und eine Vorsteuerberichtigung notwendig wird.
Verkauf der Immobilie im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen	Es handelt sich insgesamt um einen nicht steuerbaren Vorgang nach § 1 Abs.1a UStG. Es darf keine USt auf den Kaufpreis ausgewiesen werden. § 15a UStG ist nicht einschlägig, da der Käufer das Unternehmen fortführt und in die Fußstapfen des Verkäufers tritt.	Der Erwerber führt das Unternehmen fort. Mangels Steuerbarkeit der Geschäftsveräußerung (GiG) im Ganzen ist auch kein Vorsteuerabzug gegeben. Veräußert der Käufer ein Grundstück aus der GiG später doch, muss dieser den 10-Jahres-Zeitraum nach § 15a UStG und eine mögliche Vorsteuerberichtigung prüfen. Dieser beginnt dann jedoch nicht mit der GiG, sondern mit erstmaligen Nutzung bei Anschaffung durch den Vorgänger!