

USt-Basics

Grundstücksumsätze

ARBEITSBUCH





1.200+ Lernvideos
3.000+ Lerntexte

Regelmäßiges Gruppenmentoring

Falltraining mit 90+ Übungsfällen
auf Klausurniveau für deine optimale Nachbereitung inkl. 90+ Seiten Musterlösung

Digitale Lernpfade mit allen Online-Kursen

Prüfungsplaner
Mit persönlichem Dashboard zum Tracken deines Lernfortschritts

100% Remote

Klausuren auf IHK-Niveau

-43% ~~349€~~
199€ pro Monat

All-inclusive
Alle Inhalte in einem Paket

2x pro Jahr intensive Prüfungsvorbereitung

Immer Up-to-Date
Laufend aktualisiert

250+ Webinare pro Jahr zu allen Themen

✓ Klausurtechniken
✓ Intensivkurse
✓ Nachhilfeterminale

Durchsuchbare Datenbank

Abendlehrgang mit 120 Abendterminen (inkl. zukünftiger Aufzeichnung)

WhatsApp Community

24h Zeitlich unabhängig

Persönliche Ansprechpartner

Flexible Laufzeit & Nutzung

Umfangreiches Lernmaterial von Top-Dozenten

4.000+ Quizfragen
Interaktive Übungsaufgaben für die direkte Wissensüberprüfung



<https://one.examio.de/bilanzbuchhalter>

IMPRESSUM:

Wirtschaftsteacher

Jens Köhler
Essener Straße 100
04357 Leipzig



+49 (0) 179 – 675 18 04



info@wirtschaftsteacher.de

Rechtsstand: April 2026

AUSWAHL VON ANGEBOTEN

Steuer-Basics

Vermittlung von Fachwissen zu ausgewählten Themen

Falltraining

Training der Klausurtechnik

kostenfrei

Abendlehrgang

Abendkurs zur Vermittlung des gesamten Lehrstoffs

Intensiv- und Crashkurse

Vertiefung und Auffrischung spezieller Themen kurz vor der Prüfung.

Wiederholer-Lehrgang

Die wichtigen Themen kurz und knapp für die Wiederholer der BibU-Prüfung.

kostenpflichtig

LITERATUREMPFEHLUNGEN



Steuern und Finanzen in Ausbildung und Praxis Band 4

Umsatzsteuer

ISBN 978-3-95554-983-1

HDS-Verlag

8. Auflage



Finanzen und Steuern "Blaue Reihe"

Umsatzsteuer

ISBN 978-3-79106-771-1

Schäffer-Poeschel Verlag

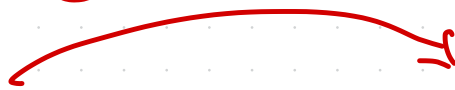
22. Auflage

Gründungs- umsätze

① Kauf



③ Verkauf/Entnahme



② Vermietung

④ Vorsteuerberichtigung § 15a UStG

AGENDA

WIEDERHOLUNG SCHEMA

1

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

2

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

3

VERKAUF ODER ENTNAHME
VON GRUNDSTÜCKEN

4

VORSTEUERBERICHTIGUNG

5

KAPITEL

WIEDERHOLUNG SCHEMA

USt-Basics: Grundstücksumsätze

Lösungsschema:

I. Steuerbarkeit

a) Leistungsart

b) Leistungsart \longrightarrow Anstaud

II. Steuerpflicht

a) Steuerpflichtig b) Steuerfrei

Option § 9

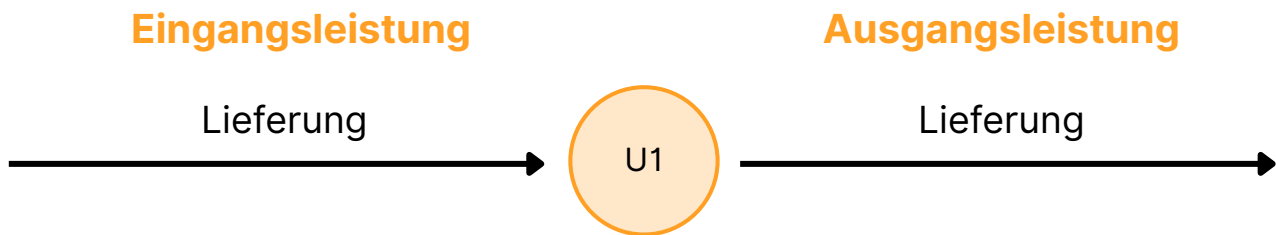
III. BMG

IV. Steuersatz / Steuerbetrag

V. Steuerentstehung

VI. Steuerschuldner

WIEDERHOLUNG SCHEMA

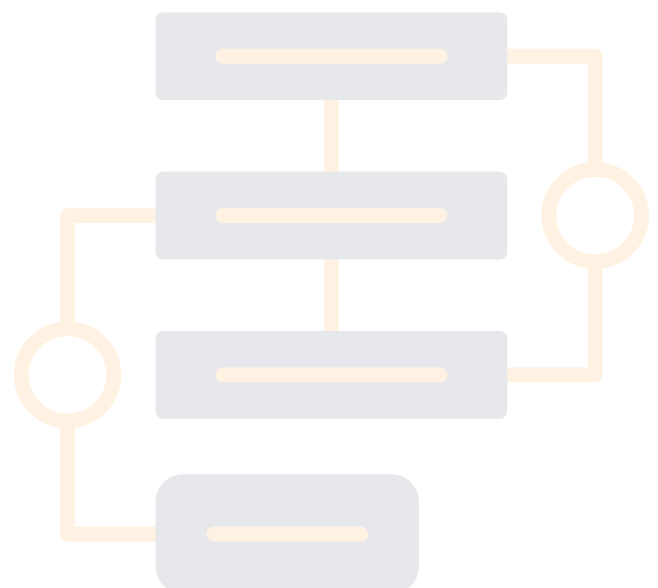


Lösungsschema Ausgangsleistungen:

- I. Steuerbarkeit
 - a) Leistungsart
 - b) Leistungsort
- II. Steuerpflicht
- III. Bemessungsgrundlage
- IV. Steuersatz und Steuerbetrag
- V. Steuerentstehung
- VI. Steuerschuldner

Lösungsschema Eingangsleistungen (Vorsteuerabzug):

- I. Abziehbare Vorsteuer
- II. Abzugsfähige Vorsteuer
- III. Zeitpunkt
- IV. Höhe



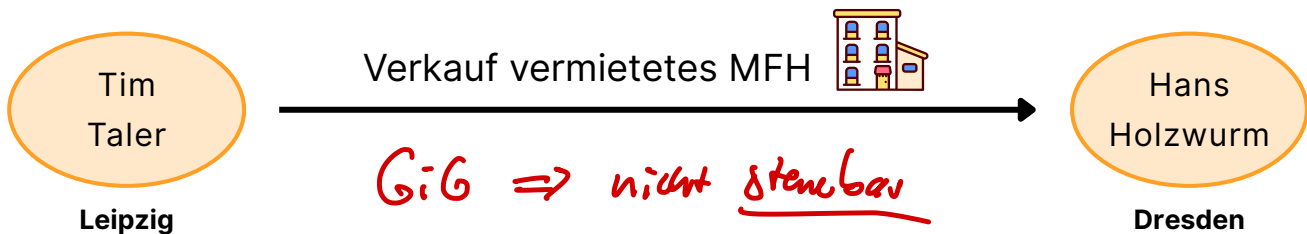
KAPITEL

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

USt-Basics: Grundstücksumsätze

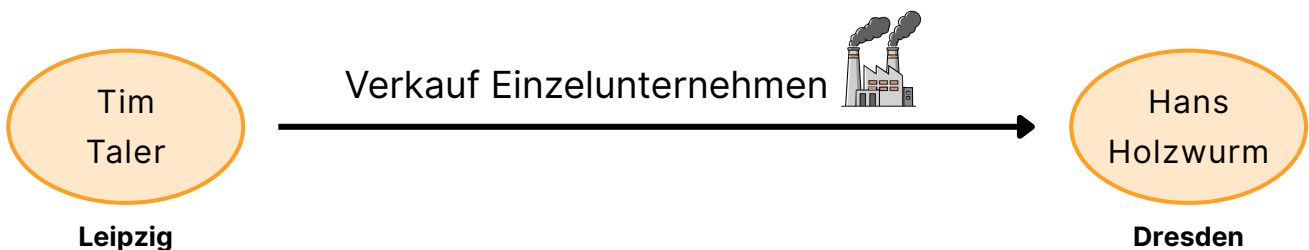
KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Erwerb von Grundstücken - Das Grundproblem



Welche Folgen können sich durch den Verkauf eines vermieteten Mehrfamilienhauses ergeben?

Zur Verdeutlichung ein Vergleich:



Der Verkauf des Einzelunternehmens durch den Tim Taler ist eine Betriebsveräußerung i.S.d. § 16 EStG.

Umsatzsteuerliche Folgen?

Abs.

§ 1 Nr. 1a UStG

¹Die Umsätze im Rahmen einer **Geschäftsveräußerung** an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen **unterliegen nicht** der Umsatzsteuer. ²Eine Geschäftsveräußerung **liegt vor**, wenn **ein Unternehmen oder** ein in der Gliederung eines Unternehmens **gesondert geführter Betrieb im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet** oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. ³Der **erwerbende Unternehmer tritt an die Stelle** des Veräußerers.



KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Geschäftsveräußerung im Ganzen

A 1.5 Abs. 1 UStAE

¹Eine **Geschäftsveräußerung** im Sinne des **§ 1 Abs. 1a UStG** liegt vor, wenn die wesentlichen Grundlagen eines Unternehmens **oder** eines **gesondert geführten Betriebs an einen Unternehmer für dessen Unternehmen übertragen werden**, [...]. ²Entscheidend ist, dass die übertragenen Vermögensgegenstände ein hinreichendes Ganzes bilden, um dem Erwerber die **Fortsetzung** einer bisher durch den Veräußerer ausgeübten **unternehmerischen Tätigkeit zu ermöglichen**, und der **Erwerber** dies **auch beabsichtigt**[...].



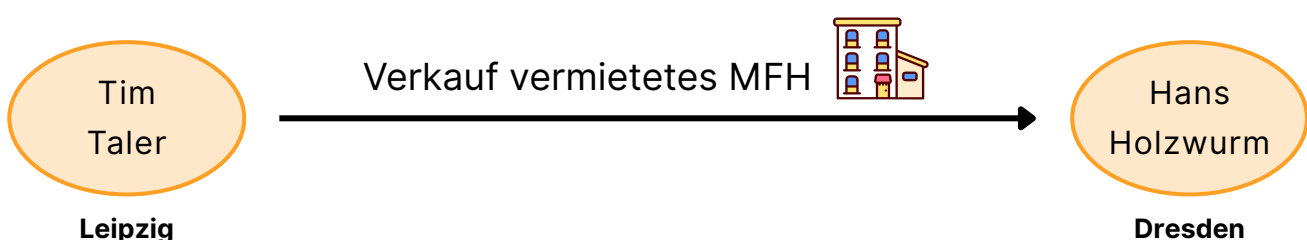
Die **Voraussetzungen** einer Geschäftsveräußerung im Ganzen sind:

- Übertragung eines Betriebs oder Teilbetriebs
- auf einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen
- entgeltlich oder unentgeltlich
- mit Fortführungsabsicht

Es gilt die sog. Fußstapfentheorie: Der Erwerber tritt in die Rechtsstellung des Veräußers ein.

Rechtsfolge: nicht steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG!

Zurück zum Grundstücksfall:



KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

A 1.5 Abs. 2 UStAE

¹Die **Übertragung eines vermieteten Grundstücks** führt zu einer **nicht umsatzsteuerbaren Geschäftsveräußerung** im Ganzen, **wenn** der **Erwerber** durch den mit dem Grundstückserwerb verbundenen Eintritt in **bestehende Mietverträge** vom Veräußerer ein Vermietungsunternehmen **übernimmt** **oder** die **Vermietungstätigkeit** des Veräußerers **durch eigene abgeschlossene Mietverträge** fortführt. [...].



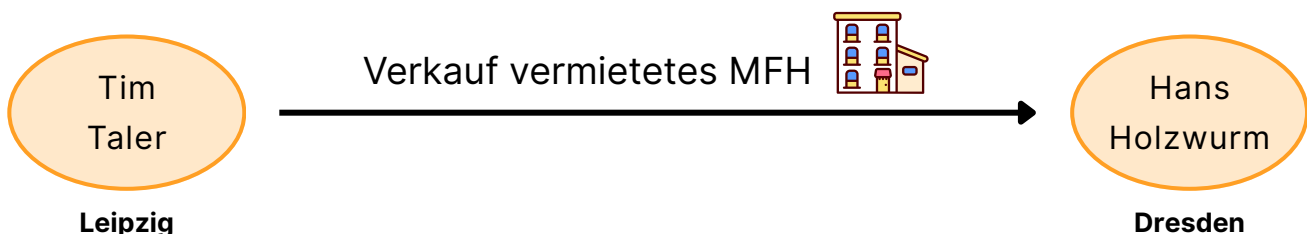
Der Verkauf einer **vermieteten Immobilien** ist eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen, wenn die Vermietungstätigkeit

A 1.5 Abs. 2a UStAE

¹Die Lieferung eines **weder vermieteten** noch **verpachteten** Grundstücks ist im Regelfall **keine Geschäftsveräußerung**. [...].



Der Verkauf einer **unvermieteten Immobilie** ist im Regelfall keine Geschäftsveräußerung im Ganzen.



Umsatzsteuerliche Folgen:

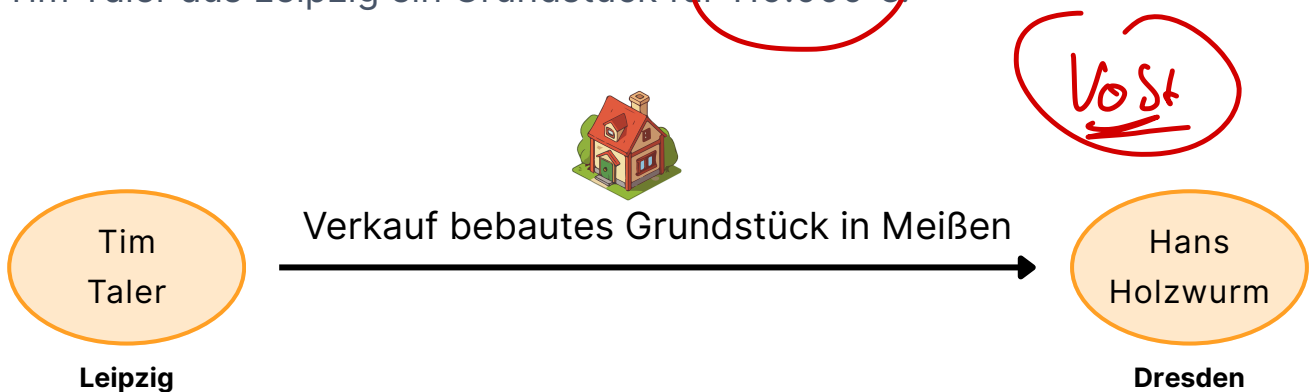
- Geschäftsveräußerung im Ganzen, § 1 Abs. 1a UStG
- nicht steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Erwerb von Grundstücken - Grundfall

119.000 → 100.000 €

Der Dresdener Unternehmer Hans Holzwurm benötigt für seinen Holzhandel in Meißen ein Grundstück mit aufstehender Fabrikhalle. Am 13. Februar 2025 erwirbt er mit notariellen Kaufvertrag vom Unternehmer Tim Taler aus Leipzig ein Grundstück für 119.000 €.



Umsatzsteuerliche Folgen?

Leistungsart	Beim Verkauf des Grundstücks an Hans Holzwurm handelt es sich um eine Lieferung, § 3 Abs. 1 UStG.
Leistungsort	Der Ort dieser unbewegten Lieferung ist dort, wo sich der Gegenstand zur Zeit der Verschaffung der Verfügungsmacht befindet - also Meißen, § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.
Steuerbarkeit	Meißen liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.
Steuerpflicht	???

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Steuerbefreiung von Grundstückslieferungen

§ 4 Nr. 9 UStG

Von den unter **§ 1 Abs. 1 Nr. 1** fallenden Umsätzen sind **steuerfrei**:

- a) die Umsätze, die unter das **Grunderwerbsteuergesetz** fallen,
- b) [...];



Steuerpflicht	Die Lieferung ist <u>grundsätzlich steuerfrei</u> , § 4 Nr. 9a UStG.
----------------------	--

Von jedem **Grundsatz** gibt es **Ausnahmen**. Ausnahme ist die Option.

Option zur Steuerpflicht bei Grundstückslieferungen

§ 9 Abs. 1 UStG

Der Unternehmer **kann** einen **Umsatz**, der nach **§ 4 Nr. 8 Buchstabe a bis g, Nr. 9 Buchstabe a, Nr. 12, 13 oder 19** steuerfrei ist, als **steuerpflichtig behandeln**, **wenn** der Umsatz **an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt** wird.

1

2



Der leistungsausführende Unternehmer kann einen Umsatz als Steuerpflichtig behandeln, wenn ein optionsfähiger Umsatz vorliegt, der an einen anderen Unternehmer für sein Unternehmen ausgeführt wird.

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN



Wie wird bei einer Grundstückslieferung optiert?

§ 9 Abs. 3 UStG

¹[...]. ²Bei anderen Umsätzen im Sinne von **§ 4 Nummer 9 Buchstabe a** kann der **Verzicht** auf Steuerbefreiung nach **Absatz 1 nur** in dem gemäß § 311b Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs **notariell zu beurkundenden Vertrag** erklärt werden.



Fall a) ohne Option

Kaufvertrag Grundstück

...

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 119.000 € ohne Umsatzsteuer.

...

Fall b) mit Option

Kaufvertrag Grundstück

...

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 119.000 € inkl. Umsatzsteuer.


...

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fall a) ohne Option

Steuerpflicht	<i>Die Lieferung ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 9a UStG. Es wurde auch nicht auf die Steuerbefreiung verzichtet.</i>
Bemessungsgrundlage	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt 119.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>

Fall b) mit Option

Steuerpflicht	<i>Die Lieferung ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 9a UStG, jedoch kann nach § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 UStG zur Steuerpflicht optiert werden, da der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Die Option ist wirksam im notariellen Kaufvertrag erklärt worden.</i>
Bemessungsgrundlage	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt 100.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>
Steuersatz/ Steuerbetrag	<i>Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 100.000 € = 19.000 €, § 12 Abs. 1 UStG.</i>
Steuerentstehung	
Steuer-schuldner	

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Steuerschuldumkehr bei Grundstückslieferungen

§ 13b Abs. 2 UStG

Für folgende steuerpflichtige Umsätze **entsteht** die Steuer mit **Ausstellung der Rechnung**, **spätestens** jedoch mit **Ablauf des der Ausführung der Leistung folgenden Kalendermonats**:

[...]

3. **Umsätze**, die unter das **Grunderwerbsteuergesetz** fallen;

[...].



§ 13b (5)

Der § 13b Abs. 2 UStG enthält sowohl die Tatbestände für den Wechsel der Steuerschuldnerschaft (d.h. der Leistungsempfänger wird **Steuerschuldner**) als auch die **Steuerentstehung**.

Damit der Leistungsempfänger Steuerschuldner wird muss **eine wichtige Voraussetzung** vorliegen!

§ 13b Abs. 5 UStG

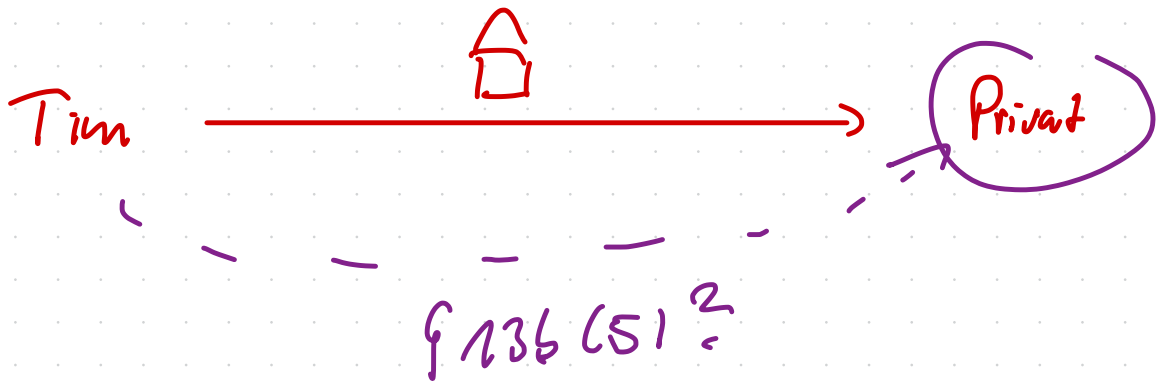
In den in den **Absätzen 1 und 2 Nummer 1 bis 3** genannten Fällen **schuldet** der **Leistungsempfänger die Steuer**, wenn er ein **Unternehmer** oder eine juristische Person **ist**; [...].



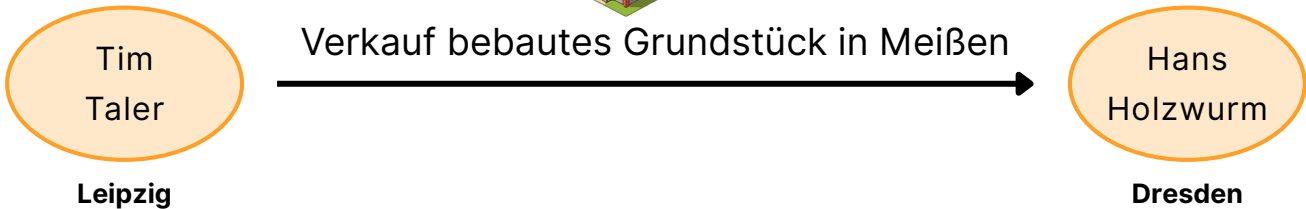
Für die Steuerschuldumkehr muss der **Leistungsempfänger ein Unternehmer** sein.

Der Wechsel der Steuerschuldnerschaft wird in einem separaten **Webinar ("§ 13b UStG – Reverse Charge")** ausführlich vermittelt.





KAUF VON GRUNDSTÜCKEN



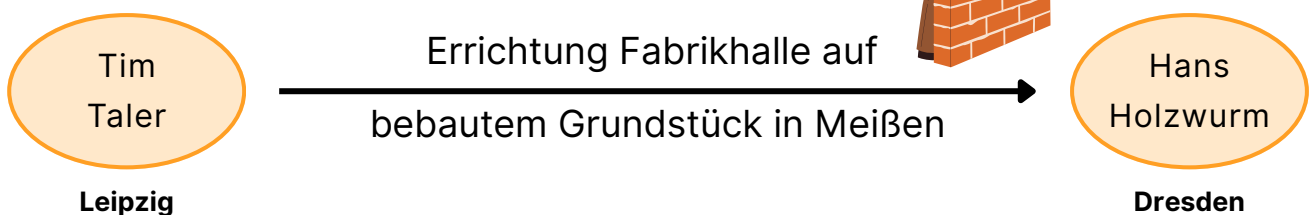
- steuerbar und steuerpflichtig
- Umsatzsteuer 19% von 100.000 € = 19.000 €

Steuerentstehung	Die Steuer entsteht mit Ablauf des Voranmeldezeitraumes Februar 2025, § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG
Steuerschuldner	Steuerschuldner ist der Unternehmer Hans Holzwurm, § 13 b Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 S. 1 UStG.

Erwerb von Grundstücken - Abwandlung

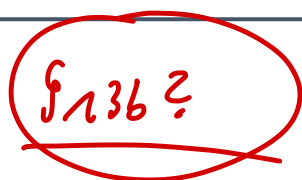
Der Dresdener Unternehmer Hans Holzwurm hat für seinen Holzhandel in Meißen ein Grundstück erworben. Am 13. Januar 2025 beauftragt er den Unternehmer Tim Taler aus Leipzig mit der Errichtung einer Fabrikhalle für 238.000 €. Holzwurm erhält nach der Abnahme der Halle am 05. Juli 2025 die Rechnung, die er unmittelbar beglich.

U Werkleist (Werklieferung !!)



Leistungsart	Die Errichtung der Lagehalle stellt eine <u>Werklieferung</u> dar, § 3 Abs. 1, Abs. 4 UStG, A 3.8 Abs. 1 UStAE.
---------------------	---

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Leistungsort	Der Ort liegt in Meißen, weil das fertige Werk (zu errichtende Halle) in Meißen entsteht und sich zur Zeit der Verschaffung der Verfügungsmacht dort befindet, § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.
Steuerbarkeit	Meißen liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.
Steuerpflicht	Die Leistung ist mangels Steuerbefreiungsvorschrift nach § 4 UStG steuerpflichtig.
Bemessungsgrundlage	Die Bemessungsgrundlage beträgt 200.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.
Steuersatz/ Steuerbetrag	Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 200.000 € = 38.000 €, § 12 Abs. 1 UStG.
Steuerentstehung	 
Steuerschuldner	

Ist das ein Fall von **§ 13b UStG**?

§ 13b Abs. 2 UStG

Für folgende steuerpflichtige Umsätze **entsteht** die Steuer mit **Ausstellung der Rechnung**, **spätestens** jedoch mit **Ablauf des der Ausführung der Leistung folgenden Kalendermonats**:

1. **Werklieferungen** und nicht unter Absatz 1 fallende sonstige Leistungen eines im Ausland ansässigen ~~Unternehmers~~;
- [...].



KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Ist unsere Werklieferung ein Fall von § 13b?

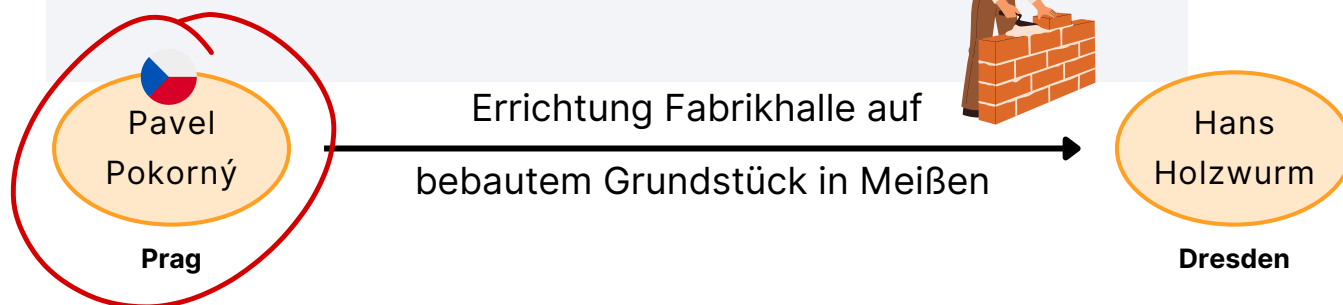
Nö!!!

§ 13b Abs. 2 UStG

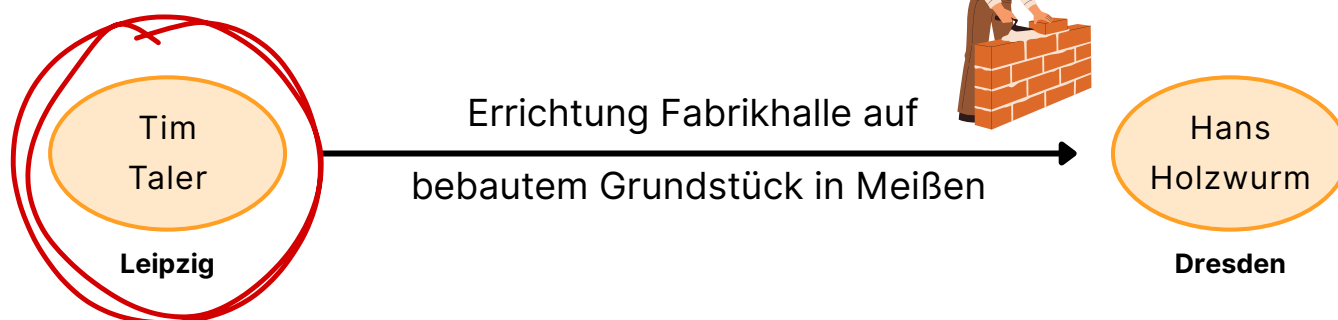
[...]

1. **Werklieferungen** [...] im Ausland ansässigen **Unternehmers**;

[...].



Zurück zu unserem Fall:



§ 13 Abs. 1 Nr. 1 UStG

für Lieferungen und sonstige Leistungen

a) bei der Berechnung der Steuer nach **vereinbarten Entgelten** (§ 16 Abs. 1 Satz 1) mit **Ablauf des Voranmeldungszeitraums**, in dem die **Leistungen ausgeführt** worden sind. [...].



KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Exkurs: Wann sind Lieferungen ausgeführt?

A 13.1 Abs. 2 UStAE

¹Lieferungen – einschließlich **Werklieferungen** – sind grundsätzlich dann **ausgeführt**, **wenn** der Leistungsempfänger die **Verfügun~~g~~macht** über den zu liefernden Gegenstand **erlangt**. ²Lieferungen, bei denen der Lieferort nach **§ 3 Abs. 6 UStG** bestimmt wird, werden im Zeitpunkt des **Beginns der Beförderung oder Versendung** des Gegenstands ausgeführt. [...].



§ 3C71

Steuerentstehung	Die Steuer entsteht mit Ablauf des Voranmeldezeitraumes Februar 2025, § 13 Abs. 1 Nr. 1a UStG
Steuerschuldner	Steuerschuldner ist der Unternehmer <u>Tim Taler</u> , § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG.

Pause 17.18 Uhr

Kost-Abzug

I. Abziehbare Kost ✓

II. Abzugsfähigkeit }

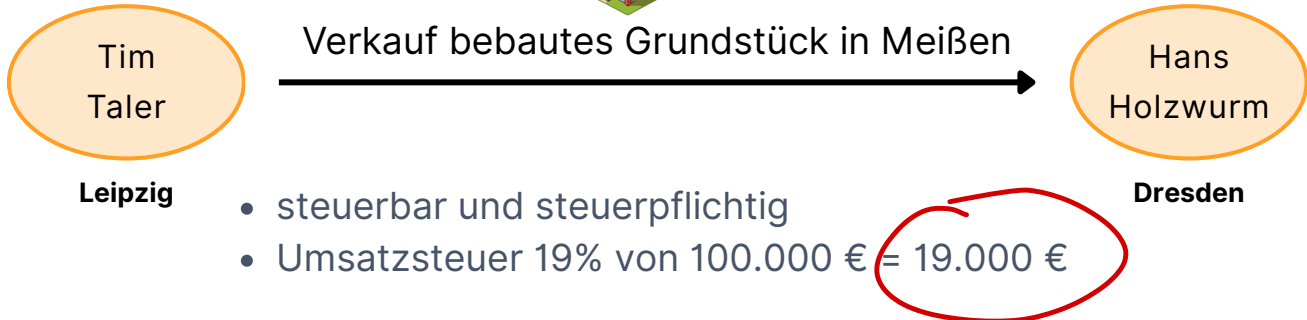
III. Höhe

IV. Zeitpunkt

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Erwerb von Grundstücken - Vorsteuerabzug

USt § 13b (2)
↑ § 13b (5)



I. Abziehbare Vorsteuer

§ 15 Abs. 1 UStG

¹Der Unternehmer kann die folgenden **Vorsteuerbeträge abziehen**:



1. die **gesetzlich geschuldete Steuer für Lieferungen und sonstige Leistungen**, die **von einem anderen Unternehmer für sein Unternehmen** ausgeführt worden sind. Die Ausübung des Vorsteuerabzugs setzt voraus, dass der Unternehmer eine nach den §§ 14, 14a ausgestellte **Rechnung** besitzt. [...];
2. [...];
3. [...];
4. die **Steuer für Leistungen** im Sinne des **§ 13b Absatz 1 und 2**, die für sein Unternehmen ausgeführt worden sind. [...].

Werbühren

Zum o.g. Fallbeispiel:

- Leistung § 13b Abs. 2 Nr. 3 ✓
- für sein Unternehmen ✓

abziehbare Vorsteuer ✓

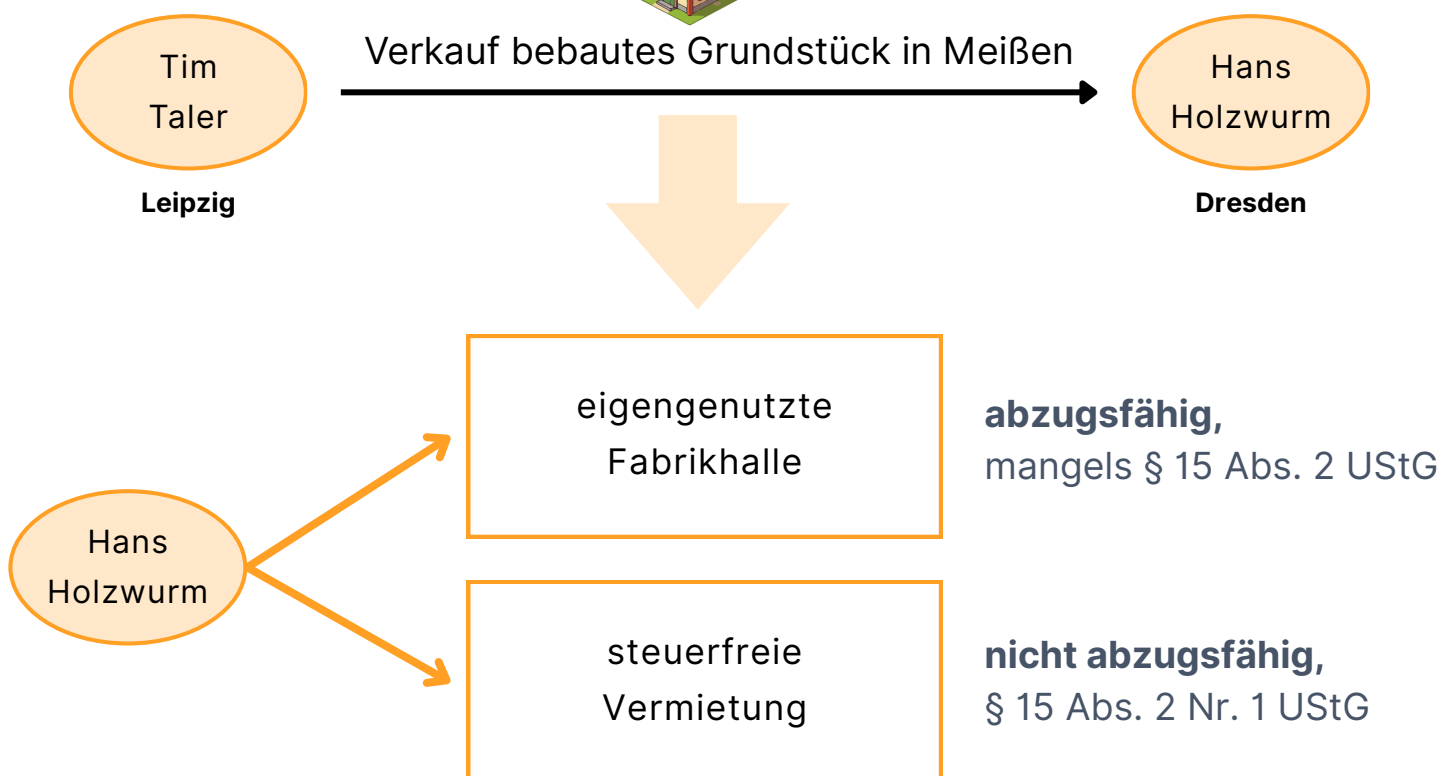
KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

II. Abzugsfähige Vorsteuer

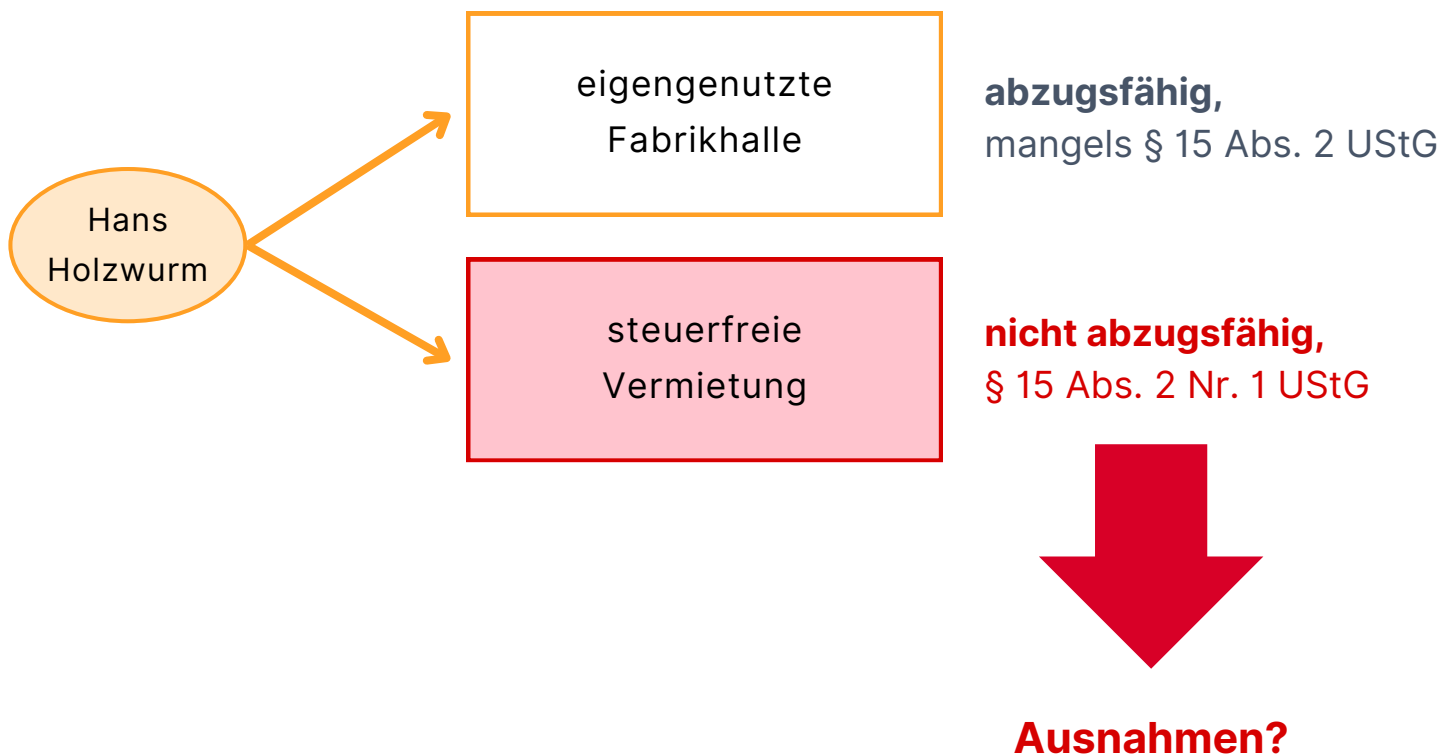
§ 15 Abs. 2 UStG

Vom **Vorsteuerabzug ausgeschlossen** ist die Steuer für die Lieferungen [...] die der Unternehmer zur Ausführung folgender Umsätze verwendet:

1. **steuerfreie Umsätze;**
 2. Umsätze im Ausland, die steuerfrei wären, wenn sie im Inland ausgeführt würden;
 3. Umsätze im übrigen Gemeinschaftsgebiet, die auf Grund der Sonderregelung für Kleinunternehmer des jeweiligen Mitgliedstaates steuerfrei sind.
- [...].



KAUF VON GRUNDSTÜCKEN



~~§ 15 Abs. 3 UStG - Rückausnahme vom Ausschluss~~

Der **Ausschluss vom Vorsteuerabzug** nach Absatz 2 tritt **nicht ein**, wenn die Umsätze

1. in den **Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 1**

- nach **§ 4 Nr. 1 bis 7, § 25 Abs. 2** oder nach den in **§ 26 Abs. 5** bezeichneten Vorschriften steuerfrei sind oder
- nach **§ 4 Nummer 8 Buchstabe a bis g, Nummer 10 oder Nummer 11** steuerfrei sind und sich unmittelbar auf Gegenstände beziehen, die in das Drittlandsgebiet ausgeführt werden;

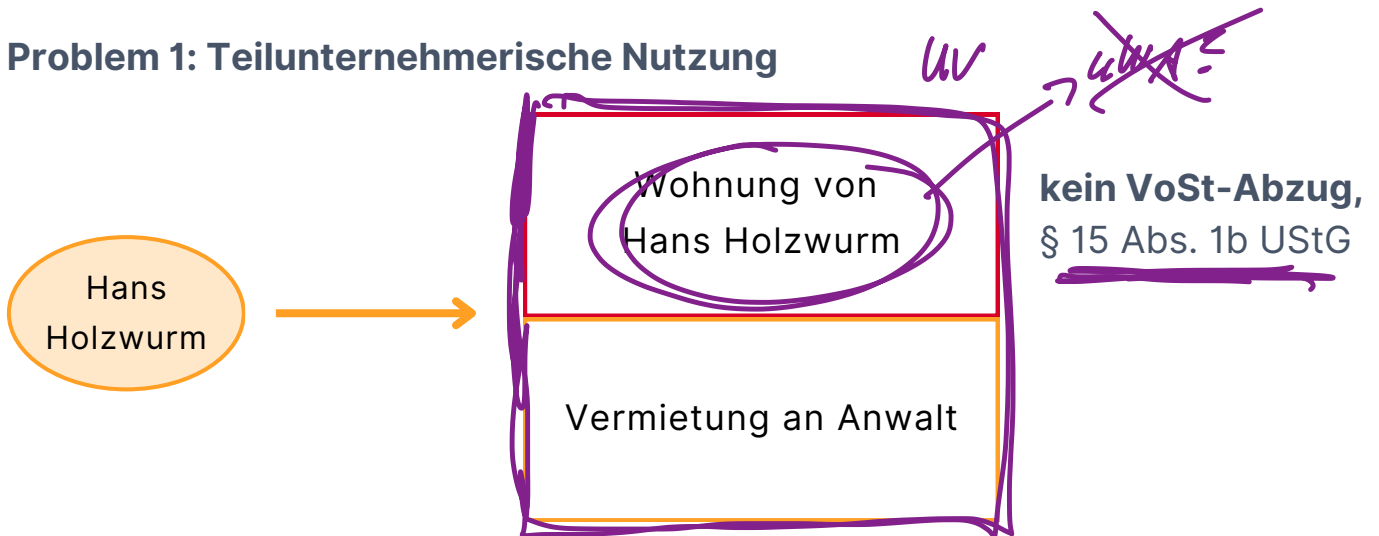
[...].



Die Vorsteuerbeträge die auf die steuerfreie Vermietung entfallen bleiben nicht abzugsfähig. Die Rückausnahme des § 15 Abs. 3 UStG greift nicht.

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Problem 1: Teilunternehmerische Nutzung



§ 15 Abs. 1b UStG

Verwendet der Unternehmer ein Grundstück **sowohl** für **Zwecke seines Unternehmens** **als auch** für Zwecke, die **außerhalb des Unternehmens** liegen, oder für den privaten Bedarf seines Personals, ist die Steuer [...] vom **Vorsteuerabzug ausgeschlossen**, **soweit** sie nicht auf die Verwendung des Grundstücks **für Zwecke des Unternehmens entfällt**. [...].

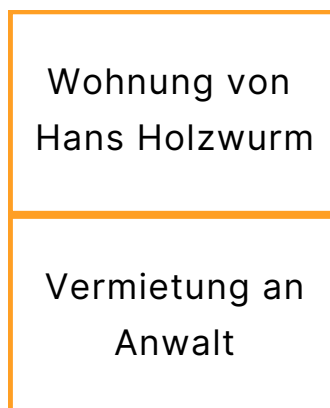


Sinn und Zweck dieser Regelung:

ohne § 15 Abs. 1b

gesamtes Haus im Unternehmensvermögen

- VoSt-Abzug für gesamtes Haus
- kein § 15 Abs. 2 UStG, eig. Wohnung ist nicht steuerbefreit
- Aber: unentgeltliche Wertabgabe für eigene Wohnung

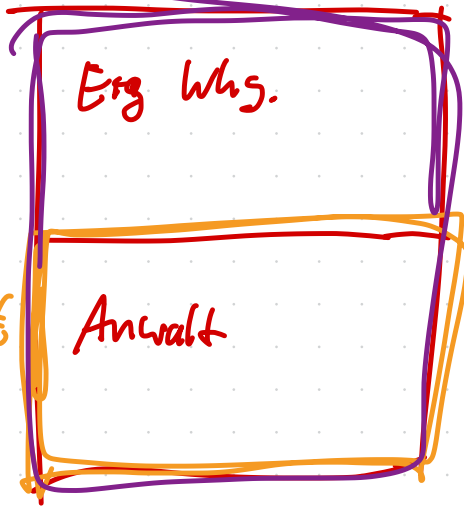


mit § 15 Abs. 1b

gesamtes Haus im Unternehmensvermögen

- VoSt-Abzug nur EG (Vermietung Anwalt)
- VoSt-Abzug ausgeschlossen für OG
- damit **entfällt** aber die unentgeltliche Wertabgabe

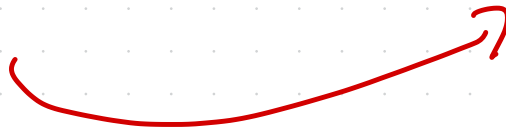
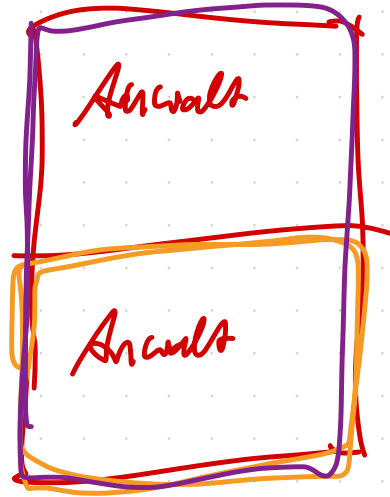
19.000 €



9.500€



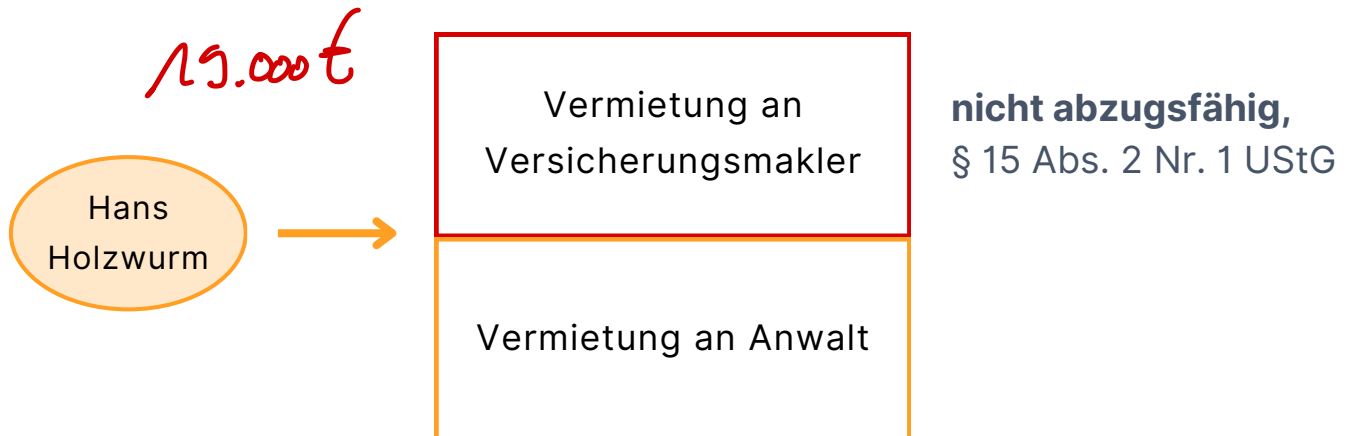
UV



§ 15a

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Problem 2: Nutzung für steuerpflichtige und steuerfreie Umsätze

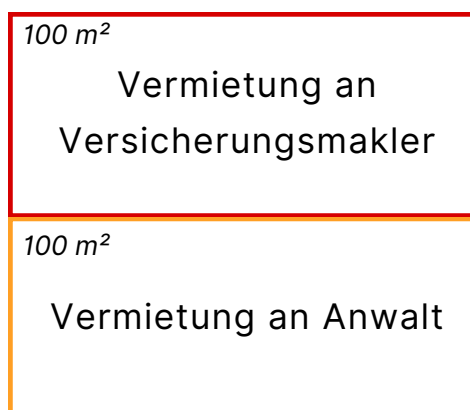


§ 15 Abs. 4 UStG

Verwendet der Unternehmer einen für sein Unternehmen gelieferten, eingeführten oder innergemeinschaftlich erworbenen Gegenstand oder eine von ihm in Anspruch genommene sonstige Leistung **nur zum Teil zur Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug ausschließen**, so ist der Teil der jeweiligen Vorsteuerbeträge nicht abziehbar, der den zum Ausschluss vom Vorsteuerabzug führenden Umsätzen wirtschaftlich zuzuordnen ist. Der Unternehmer kann die nicht abziehbaren Teilbeträge im Wege einer **sachgerechten Schätzung** ermitteln. [...].



abziehbare Vorsteuer
5.000 €



abzugsfähige Vorsteuer
 $5.000 \text{ €} \times 100 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2$
= 2.500 €

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fälle zum Kauf von Grundstücken:

Erläutern Sie die umsatzsteuerlichen Folgen für alle Unternehmer!

Fall 1: Die Berliner Unternehmerin Gudrun Gulden verkauft am 23. Oktober 2025 ein leerstehende Immobilie in Leipzig an den Meißener Bauunternehmer Berthold Beton für 595.000 €. Im Kaufvertrag wurde auf die in Betracht kommenden Steuerbefreiungen verzichtet. Berthold Beton beabsichtigt das Grundstück als Wohnungen zu vermieten.

Privat

Lösung:

Lieferung, § 3 Nr. 1

Leipzig, § 3 (5a) i.V.m. (7) S. 1

↳ Inland § 2 (1) S. 1 ⇒ Steuer § 2 Nr. 1

grads. Steuer § 4 Nr. 9a

Option § 9 Nr. 1 ✓
(3) ✓ } stph.

BMG § 10 (1) 500.000 €

19% 95.000 € § 12 (1)

StS Beton § 13b (2) Nr. 3, (5) S. 1

StE m.A.d. 10/2025 § 13b (2) Nr. 3

I. Abzichb. § 15 (1) S. 1 Nr. 4

II. Abzichl. § 15 (2) Nr. 1



KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fälle zum Kauf von Grundstücken:

Erläutern Sie die umsatzsteuerlichen Folgen für alle Unternehmer!

Fall 1: Die Berliner Unternehmerin Gudrun Gulden verkauft am 23. Oktober 2025 ein leerstehende Immobilie in Leipzig an den Meißener Bauunternehmer Berthold Beton für 595.000 €. Im Kaufvertrag wurde auf die in Betracht kommenden Steuerbefreiungen verzichtet. Berthold Beton beabsichtigt das Grundstück als Wohnungen zu vermieten.

Lösung:

Verkauf Grundstück

Leistungsart	<i>Beim Verkauf der Grundstückes an Berthold Beton handelt es sich um eine Lieferung, § 3 Abs. 1 UStG.</i>
Leistungsort	<i>Der Ort dieser unbewegten Lieferung ist dort, wo sich der Gegenstand zur Zeit der Verschaffung der Verfügungsmacht befindet - also Leipzig, § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.</i>
Steuerbarkeit	<i>Leipzig liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Steuerpflicht	<i>Die Lieferung ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 9a UStG, jedoch kann nach § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 UStG zur Steuerpflicht optiert werden, da der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Die Option ist wirksam im notariellen Kaufvertrag erklärt worden.</i>
Bemessungsgrundlagen	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt 500.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>
Steuersatz/ Steuerbetrag	<i>Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 500.000 € = 95.000 €, § 12 Abs. 1 UStG.</i>

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Steuer- entstehung	<i>Die Steuer entsteht mit Ablauf des Voranmeldezeitraumes Oktober 2025, § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG</i>
Steuer- schuldner	<i>Steuerschuldner ist der Unternehmer Berthold Beton, § 13b Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 S. 1 UStG.</i>

Vorsteuerabzug

Vorsteuerabzug	<i>Bethold Beton hat eine abziehbare Vorsteuer in Höhe von 95.000 € aus der Lieferung von Gudrun Gulden, § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 UStG. Da Beton das Grundstück ausschließlich für eine steuerfreie Wohnungsvermietung i.S.d. § 4 Nr. 12a UStG verwendet, ist der Vorsteuerabzug ausgeschlossen, § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG.</i>
-----------------------	--

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fall 2: Der Chemnitzer Unternehmer Donald Dollar verkauft am 13. September 2025 eine leerstehende Immobilie in Zwickau an den Leipziger Klempner Wilfried Wassermann für 357.000 €. Auf etwaige Steuerbefreiungen wurde nicht verzichtet. Wilfried Wassermann beabsichtigt das Grundstück umsatzsteuerpflichtig an einen Rechtsanwalt zu vermieten.

Lösung:

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fall 2: Der Chemnitzer Unternehmer Donald Dollar verkauft am 13. September 2025 eine leerstehende Immobilie in Zwickau an den Leipziger Klempner Wilfried Wassermann für 357.000 €. Auf etwaige Steuerbefreiungen wurde nicht verzichtet. Wilfried Wassermann beabsichtigt das Grundstück umsatzsteuerpflichtig an einen Rechtsanwalt zu vermieten.

Lösung:

Verkauf Grundstück

Leistungsart	<i>Beim Verkauf der Grundstückes an Wilfried Wassermann handelt es sich um eine Lieferung, § 3 Abs. 1 UStG.</i>
Leistungsort	<i>Der Ort dieser unbewegten Lieferung ist dort, wo sich der Gegenstand zur Zeit der Verschaffung der Verfügungsmacht befindet - also Zwickau, § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.</i>
Steuerbarkeit	<i>Zwickau liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Steuerpflicht	<i>Die Lieferung ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 9a UStG. Es wurde auch nicht auf die Steuerbefreiung verzichtet.</i>
Bemessungsgrundlagen	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt 357.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>

Vorsteuerabzug

Vorsteuerabzug	Gibt keinen! Ohne gezahlte Steuer brauche ich mir über einen Vorsteuerabzug keine Gedanken machen.
-----------------------	--

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fall 3: Der Leipziger Transportunternehmer Sigfried Schnell hat vor vielen Jahren ein Grundstück in Schkeuditz günstig erwerben können. Im Mai 2025 liess er vom örtlichen Bauunternehmer Berthold Beton eine neue Unterstellhalle für seine Fahrzeuge errichten. Die Rechnung über 773.500 € erhielt Schnell am 03. Juli 2025, die er am 05. August 2025 beglich.

Lösung:

Erstellung der Halle

Leistungsart	<i>Die Errichtung der Halle stellt eine Werklieferung dar, § 3 Abs. 1, Abs. 4 UStG, A 3.8 Abs. 1 UStAE.</i>
Leistungsort	<i>Der Ort liegt in Schkeuditz, weil das fertige Werk (zu errichtende Halle) in Schkeuditz entsteht und sich zur Zeit der Verschaffung der Verfügungsmacht dort befindet, § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.</i>
Steuerbarkeit	<i>Schkeuditz liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Steuerpflicht	<i>Die Leistung ist mangels Steuerbefreiungsvorschrift nach § 4 UStG steuerpflichtig.</i>
Bemessungsgrundlage	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt 650.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>
Steuersatz/ Steuerbetrag	<i>Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 650.000 € = 123.500 €, § 12 Abs. 1 UStG.</i>
Steuerentstehung	<i>Die Steuer entsteht mit Ablauf des Voranmeldezeitraumes Mai 2025, § 13 Abs. 1 Nr. 1a UStG.</i>
Steuerschuldner	<i>Steuerschuldner ist der Unternehmer Berthold Beton, § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Vorsteuerabzug

Vorsteuerabzug	<i>Sigfried Schnell hat eine abziehbare Vorsteuer in Höhe von 123.500 € aus der Werklieferung von Berthold Beton, § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 1, 2 UStG. Die Vorsteuer ist auch mangels § 15 Abs. 2 UStG abzugsfähig, da Schnell die Halle nicht für steuerfreie Umsätze verwendet.</i>
-----------------------	---

KAPITEL

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

USt-Basics: Grundstücksumsätze

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Vermietung von Grundstücken - Grundfall

Sebastian Steinklotz hat im vergangenen Jahr ein Mehrfamilienhaus direkt in der Leipziger Innenstadt mit besten Blick auf den Markt und das alte Rathaus erworben. Das Haus besteht aus fünf gleichgroßen Etagen. Die Etagen werden wie folgt vermietet:

4. OG	Wohnung von Sebastian Steinklotz UWA = § 15(1b)
3. OG	Wohnungsvermietung an Privatperson Tim Taler für eine monatliche Miete von 1.190 € zzgl. <u>210 € Nebenkosten.</u>
2. OG	Vermietung an den Tierarzt Dr. Peter Pfote für eine monatliche Miete von 2.380 € zzgl. <u>220 € Nebenkosten.</u>
1. OG	Vermietung an die Zahnärztin Dr. Bärbel Bohrer für eine monatliche Miete von 1.190 € zzgl. <u>210 € Nebenkosten.</u>
EG	Vermietung als Laden- und Werkstattflächen Sebastian Steinklotz eine monatliche Miete von 2.380 €. Innenumsätze

Steinklotz möchte, soweit möglich, auf Steuerbefreiungen verzichten.

Umsatzsteuerliche Folgen?

- EG

Leistungsart/ Steuerbarkeit	<i>kein Leistungsaustausch, da nicht steuerbarer Innenumsatz</i>
--	--

- 4. OG

Leistungsart	<i>Nicht steuerbar, da mangels Vorsteuerabzug (§ 15 Abs. 1b UStG) keine unentgeltliche Wertabgabe vorliegt.</i>
---------------------	---

Kein § 9(2)

Altgebäude

Wkg PP § 9(1) (-) Steuert
Tierarzt § 9(1) ✓ § 4 Nr. 14a § 9(2) ✓ Stf.
Zahnarzt § 9(1) ✓ § 4 Nr. 14a (§ 9(2) (-)) Steuert

↳ siehe Aufgabe

- sonstige Leistungen § 3(9)
- werbliche TL § 13(1) Nr. 1a S. 23
- NL

-
- § 3a (3) Nr. 1 S. 1, S. 2 a)
→ Leipzig = Land
Staar

Stpk.?

zds. Steuert § 4 Nr. 12 a

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- 1. bis 3. OG

Leistungsart	Die Vermietungen des Grundstücks stellen sonstige Leistungen dar, § 3 Abs. 9 UStG.
---------------------	--

Teilleistungen

§ 13 Abs. 1 Nr. 1a UStG

¹[...] in dem die Leistungen ausgeführt worden sind. ²Das gilt auch für **Teilleistungen**. Sie liegen vor, wenn für bestimmte Teile einer wirtschaftlich teilbaren Leistung das Entgelt gesondert vereinbart wird. [...].



Exkurs: Wann sind sonstige Leistungen ausgeführt?

A 13.1 Abs. 3 UStAE

¹**Sonstige Leistungen**, insbesondere Werkleistungen, sind grundsätzlich **im Zeitpunkt ihrer Vollendung ausgeführt**. ²[...].



Leistungsart	Die Vermietungen des Grundstücks stellen sonstige Leistungen dar, § 3 Abs. 9 UStG. <i>Es handelt sich um monatliche Teilleistungen, § 13 Abs. 1 Nr. 1 a) S. 2, 3 UStG.</i>
---------------------	--

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Nebenleistungen

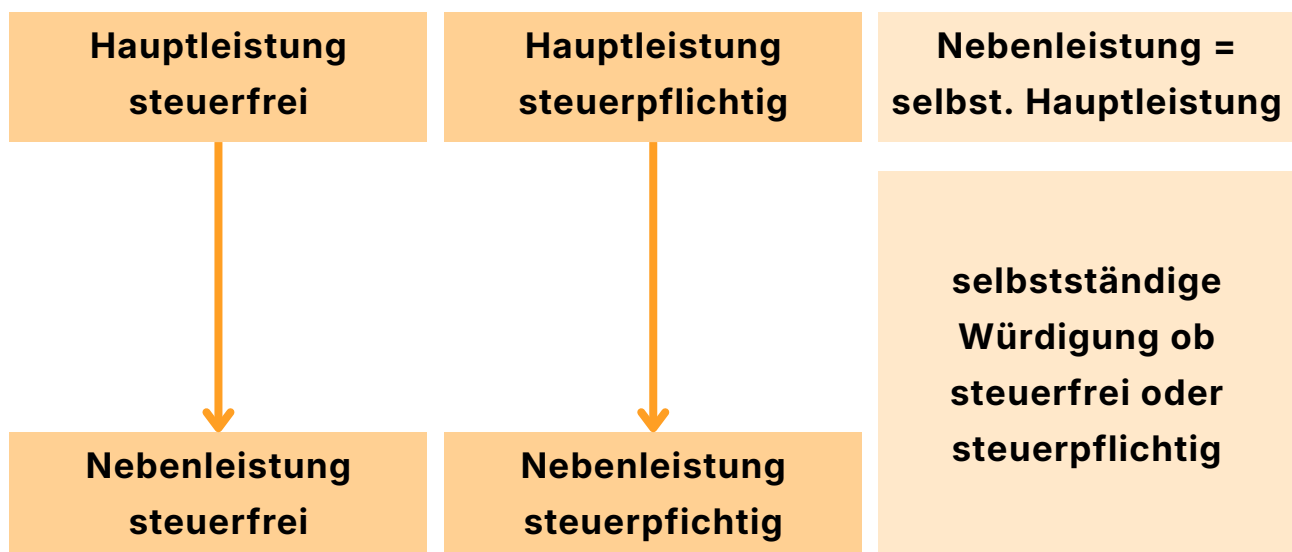
A 3.10 Abs. 5 UStAE

¹**Nebenleistungen** teilen umsatzsteuerrechtlich das **Schicksal der Hauptleistung**. ²Das **gilt auch** dann, wenn für die Nebenleistung ein **besonderes Entgelt verlangt** und entrichtet wird. [...].



A 4.12.1 Abs. 5 UStAE

¹[...]. ²Dies sind Leistungen, die im Vergleich zur Grundstücksvermietung nebensächlich sind, mit ihr eng zusammenhängen und in ihrem Gefolge üblicherweise vorkommen. ³Als **Nebenleistungen** sind in der Regel die Lieferung von Wärme, die Versorgung mit Wasser, auch mit Warmwasser, die Überlassung von Waschmaschinen, die Flur- und Treppenreinigung, die Treppenbeleuchtung, die Lieferung von Strom sowie die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter anzusehen.



NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Leistungsart	Die Vermietungen des Grundstücks stellen sonstige Leistungen dar, § 3 Abs. 9 UStG. Es handelt sich um monatliche Teilleistungen, § 13 Abs. 1 Nr. 1 a) S. 2, 3 UStG. <i>Die Nebenkosten sind unselbstständige Nebenleistungen und teilen das Schicksal der Hauptleistung (= Vermietung), A 3.10 Abs. 5 S. 1-3, A 4.12.1 Abs. 5 S. 1-3 UStAE.</i>
Leistungsort	Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück werden dort ausgeführt, wo das Grundstück liegt, hier also Leipzig, § 3a Abs. 3 Nr. 1 S. 1, S. 2 a) UStG.
Steuerbarkeit	Leipzig liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.
Steuerpflicht	???

Steuerbefreiung bei Vermietung von Grundstücken

§ 4 Nr. 12 UStG

Von den unter **§ 1 Abs. 1 Nr. 1** fallenden Umsätzen sind **steuerfrei**:

- 1a) die **Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken**, [...],
- b) [...],
- c) [...].



Eine Vermietung eines Grundstücks ist **grundsätzlich** umsatzsteuerfrei.

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Es gibt aber **Ausnahmen von der Steuerbefreiung**:

§ 4 Nr. 12 UStG

Von den unter **§ 1 Abs. 1 Nr. 1** fallenden Umsätzen sind **steuerfrei**:

- ¹a) die **Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken**, [...],
- b) [...],
- c) [...].

²**Nicht befreit** sind die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer **zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden** bereithält, die **Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen**, die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen und die Vermietung und die Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind;



Steuerpflicht	<i>Die Vermietung der Grundstücke ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 12 a UStG.</i>
----------------------	--

Von jedem **Grundsatz** gibt es **Ausnahmen**. Ausnahme ist die Option.

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Option zur Steuerpflicht bei Grundstücksvermietungen

§ 9 Abs. 1 UStG

Der Unternehmer **kann** einen **Umsatz**, der nach **§ 4 Nr. 8 Buchstabe a bis g, Nr. 9 Buchstabe a, Nr. 12, 13 oder 19** steuerfrei ist, als **steuerpflichtig behandeln**, **wenn** der Umsatz **an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt** wird.



Der leistungsausführende Unternehmer kann einen Umsatz als Steuerpflichtig behandeln, wenn ein optionsfähiger Umsatz vorliegt, der an einen anderen Unternehmer für sein Unternehmen ausgeführt wird.

Bei einer beabsichtigten Option bei Grundstücksvermietungen ist unter Umständen auf der § 9 Abs. 2 UStG zu beachten. Der § 9 Abs. 2 UStG **gilt nicht** für **Altgebäude** (siehe § 27 Abs. 2 UStG).

§ 9 Abs. 2 UStG

Der **Verzicht auf Steuerbefreiung** nach Absatz 1 ist [...] bei der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken (§ 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) [...] **nur zulässig**, soweit der **Leistungsempfänger** das Grundstück **ausschließlich** für Umsätze **verwendet** oder zu verwenden beabsichtigt, die den **Vorsteuerabzug nicht ausschließen**. Der Unternehmer hat die Voraussetzungen nachzuweisen.




Bei Grundstücksvermietungen darf der Unternehmer **nur optieren**, wenn der **Leistungsempfänger** (= Mieter) das Grundstück **für vorsteuerunschädliche Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt**.

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Dabei verhindert nicht jeder vorsteuerschädliche Umsatz des Leistungsempfängers die Option. Es gibt eine sogenannte Bagatellgrenze.

A 9.2 Abs. 3 UStAE



¹Verwendet der Leistungsempfänger das Grundstück bzw. einzelne Grundstücksteile **nur in sehr geringem Umfang** für Umsätze, die den **Vorsteuerabzug ausschließen** (Ausschlussumsätze), ist der **Verzicht auf Steuerbefreiung** zur Vermeidung von Härten weiterhin **zulässig**. ²Eine **geringfügige Verwendung** für Ausschlussumsätze kann angenommen werden, wenn im Falle der steuerpflichtigen Vermietung die auf den Mietzins für das Grundstück bzw. für den Grundstücksteil entfallende Umsatzsteuer im Besteuerungszeitraum (Kalenderjahr, § 16 Abs. 1 Satz 2 UStG) **höchstens zu 5 % vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen wäre** (Bagatellgrenze).

Beispiel:

Das Erdgeschoss eines Gebäudes wird an einen Schönheitschirurgen vermietet. Mit den plastischen und ästhetischen Operationen erbringt er steuerpflichtige Leistungen. Zusätzlich bewirkt er in geringem Umfang steuerfrei Heilbehandlungsleistungen als Arzt. Solange die Bagatellgrenze nicht überschritten ist, kann der Vermieter im Erdgeschoss optieren.

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Zurück zum Fall: Für die Option ist die Betrachtung jeder einzelnen Etage notwendig.

3. OG	Wohnungsvermietung an Privatperson Tim Taler für eine monatliche Miete von 1.190 € zzgl. 210 € Nebenkosten.
2. OG	Vermietung an den Tierarzt Dr. Peter Pfote für eine monatliche Miete von 2.380 € zzgl. 238 € Nebenkosten.
1. OG	Vermietung an die Zahnärztin Dr. Bärbel Bohrer für eine monatliche Miete von 1.190 € zzgl. 210 € Nebenkosten.

Steuerpflicht	<p><i>Die Vermietung der Grundstücke ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 12 a UStG. Die Option nach § 9 Abs. 1 und 2 ist für jede Etage zu prüfen.</i></p> <p><u>1. OG:</u> <i>Die Vermietung an den Zahnarzt erfolgt an einen Unternehmer für sein Unternehmen, § 9 Abs. 1 UStG. Der Zahnarzt erbringt aber ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 14a UStG, die den Vorsteuerabzug ausschließen, § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG. Eine Option ist somit nicht möglich, § 9 Abs. 2 UStG.</i></p> <p><u>2. OG:</u> <i>Die Vermietung an den Tierarzt erfolgt als Unternehmer im Rahmen des Unternehmens, § 9 Abs. 1 UStG. Der Tierarzt erbringt ausschließlich Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, § 15 Abs. 2 UStG. Eine Option ist daher möglich, § 9 Abs. 2 UStG.</i></p> <p><u>3. OG:</u> <i>Die Vermietung der Wohnung erfolgt nicht an einen Unternehmer für sein Unternehmen, sondern an eine Privatperson. Eine Option ist nicht möglich, § 9 Abs. 1 UStG.</i></p>
----------------------	---

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Bemessungsgrundlage	Die Bemessungsgrundlage beträgt für 1. und 3. OG 2.800 € und für das 2. OG 2.200 €, § 10 Abs. 1 UStG.
Steuersatz/ Steuerbetrag	Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 2.200 € = 418 €, § 12 Abs. 1 UStG.
Steuerentstehung	Die Steuer entsteht bei Teilleistungen mit Ablauf der jeweiligen monatlichen Voranmeldezeiträume 2025, § 13 Abs. 1 Nr. 1a S. 1-3 UStG.
Steuerschuldner	Steuerschuldner ist der Unternehmer Sebastian Steinklotz, § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG.

Vermietung von Grundstücken - Vorsteuerabzug

Sebastian Steinklotz hat im Jahr 2025 für sein Mehrfamilienhaus in Leipzig folgende Handwerkerrechnungen erhalten:

- Dachreparatur am 17. Februar 2025, Rechnung vom 19. Februar 2025 über 11.900 €
- ① • Türreparatur im Erdgeschoss am 23. April 2025, Rechnung vom 05. Mai 2025 über 3.570 €
- Erneuerung des Fußbodens im 1. OG am 03. Juni 2025, Rechnung vom 06. Juni 2025 über 5.950 €
- Austausch der Fenster im 2. OG am 07. September 2025, Rechnung 01. Oktober 2025 über 2.380 €
- Anstrich der Innenwände im 4. OG am 28. November 2025, Rechnung vom 05. Dezember 2025 über 1.190 €

Vorsteuerabzug	Der Vorsteuerbetrag der auf 4. OG entfällt ist vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen, § 15 Abs. 1b UStG.
-----------------------	--

USt	2.06	dir. Wbg.	§ 15(1b) 100
	3.06	Wbg	Steuern 100
USt	2.06	Tierarzt	100
		Klein. stpfl.	
USt	1.06	Zahnarzt	100
		Klein. stpfl.	§ 15(2) Nr. 1
H	EG	Laden	100m ²

1.900 €

§ 15(6)

1.900 €
 $\times \frac{2}{5} = \underline{760 €}$

$\frac{200m^2}{500m^2}$

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Vorsteuerabzug	<p>Bei den Vorsteuerbeträgen für die Dachreparatur sowie dem Erdgeschoss bis zum 2. OG handelt es sich um eine abziehbare Vorsteuer in Höhe von 3.800 €, § 15 Abs. 1 Nr. 1 S. 1, 2 UStG.</p> <p>EG: Der Vorsteuerbetrag aus der Türreparatur in Höhe von 570 € ist auch abzugsfähig mangels § 15 Abs. 2 UStG. Die Vorsteuer ist abziehbar im VAZ Mai 2025.</p> <p>1. OG: Der Vorsteuerbetrag aus der Erneuerung des Fußbodens in Höhe von 950 € ist nicht abzugsfähig, da das 1. OG umsatzsteuerfrei an einen Zahnarzt vermietet wird, § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG.</p> <p>2. OG: Der Vorsteuerbetrag aus dem Austausch der Fenster in Höhe von 380 € ist auch abzugsfähig mangels § 15 Abs. 2 UStG. Die Vorsteuer ist abziehbar im VAZ Oktober 2025.</p> <p>Dachreparatur: Die Dachreparatur verwendet Steinklotz sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Ausgangsleistungen. Hinsichtlich der steuerfreien Ausgangsleistungen kommt der Vorsteuerauschluss gem. § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG zur Anwendung. Eine Aufteilung der abzugsfähigen Vorsteuer erfolgt nach der Fläche, § 15 Abs. 4 S. 1 UStG. Abzugsfähig sind das EG und 2. OG somit $2/5 \times 1.900 \text{ €} = 760 \text{ €}$. Die Vorsteuer ist abziehbar im VAZ Februar 2025.</p>
-----------------------	---

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Vermietung von Altgebäuden

Sebastian Steinklotz hat im Jahr 2025 nicht nur sein Mehrfamilienhaus in Leipzig vermietet, sondern auch ein kleines Bürogebäude in Chemnitz. Die Vermietung erfolgt an einen Versicherungsmakler für 1.190 € pro Monat.

Zu dem eingeschossigen Gebäude ist noch folgendes bekannt:

- Bauantrag vom 01. März 1991
- Beginn der Errichtung 12. Juni 1992
- Fertigstellung am 27. März 1993

Umsatzsteuerliche Folgen?

Leistungsart	<i>Die Vermietungen des Grundstücks stellen sonstige Leistungen dar, § 3 Abs. 9 UStG. Es handelt sich um monatliche Teilleistungen, § 13 Abs. 1 Nr. 1 a) S. 2, 3 UStG.</i>
Leistungsort	<i>Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück werden dort ausgeführt, wo das Grundstück liegt, hier also Chemnitz, § 3a Abs. 3 Nr. 1 S. 1, S. 2 a) UStG.</i>
Steuerbarkeit	<i>Chemnitz liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Steuerpflicht	<p><i>Die Vermietung der Grundstücke ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 12 a UStG.</i></p> <p><i>Die Vermietung an den Versicherungsmakler erfolgt an einen Unternehmer für sein Unternehmen, § 9 Abs. 1 UStG.</i></p> <p><i>Versicherungsmakler = § 4 Nr. 11 UStG</i></p> <p>Ausschluss der Option nach § 9 Abs. 2 UStG?</p>

NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

§ 27 Abs. 2 UStG

§ 9 Abs. 2 ist **nicht anzuwenden**, wenn das auf dem Grundstück errichtete Gebäude

1./2. [...];

3. **anderen als in den Nummern 1 und 2** bezeichneten

Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem

① 1. Januar 1998 fertiggestellt worden ist,

und wenn mit der Errichtung des Gebäudes [...] vor dem

② 11. November 1993 begonnen worden ist.



Zu unserem eingeschossigen Gebäude ist noch folgendes bekannt:

- Bauantrag vom 01. März 1991
 - **Beginn der Errichtung 12. Juni 1992**
 - **Fertigstellung am 27. März 1993**
- } **§ 9 Abs. 2 ist nicht anzuwenden!**

Steuerpflicht	Die Vermietung der Grundstücke ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 12 a UStG. Die Vermietung an den Versicherungsmakler erfolgt an einen Unternehmer für sein Unternehmen, § 9 Abs. 1 UStG, daher ist die Option zur Steuerpflicht möglich.
Bemessungsgrundlage	Die Bemessungsgrundlage beträgt 1.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.
Steuersatz/ Steuerbetrag	Die USt beträgt 19% von 1.000 € = 190 €, § 12 Abs. 1 UStG.
Steuerentstehung	Die Steuer entsteht bei Teilleistungen mit Ablauf der jeweiligen monatlichen Voranmeldezeiträume 2025, § 13 Abs. 1 Nr. 1a S. 1-3 UStG.
Steuer-schuldner	Steuerschuldner ist der Unternehmer Sebastian Stein-klotz, § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG.

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fälle zur Nutzung von Grundstücken:

Erläutern Sie die umsatzsteuerlichen Folgen für Hansen und Schusselig!

Fall: Der Magdeburger Unternehmer Hans Hansen erwarb durch notariellen Kaufvertrag für 595.000 € am 01. April 2025 ein zweigeschossiges leerstehendes Gebäude in Halle (Saale) mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 300 m². Ausweislich des Kaufvertrages zwischen Hansen und der Verkäuferin Sandra Schusselig wurde nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet.

Das Erdgeschoss wird seit Erwerb des Gebäudes an eine Steuerberaterkanzlei und das Obergeschoss an die Familie Müller zu Wohnzwecken vermietet. Beide Mietparteien zahlen monatlich 1.190 € zzgl. 119 € Nebenkosten.

Am 12. Dezember 2025 wurde das Dach des Gebäudes repariert. Die Rechnung über 10.710 € erhielt Hansen am 19. Dezember 2025, die er unmittelbar begleicht.

Lösung:

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Fälle zur Nutzung von Grundstücken:

Erläutern Sie die umsatzsteuerlichen Folgen für Hansen und Schusselig!

Fall: Der Magdeburger Unternehmer Hans Hansen erwarb durch notariellen Kaufvertrag für 595.000 € am 01. April 2025 ein zweigeschossiges leerstehendes Gebäude in Halle (Saale) mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 300 m². Ausweislich des Kaufvertrages zwischen Hansen und der Verkäuferin Sandra Schusselig wurde nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet.

Das Erdgeschoss wird seit Erwerb des Gebäudes an eine Steuerberaterkanzlei und das Obergeschoss an die Familie Müller zu Wohnzwecken vermietet. Beide Mietparteien zahlen monatlich 1.190 € zzgl. 119 € Nebenkosten.

Am 12. Dezember 2025 wurde das Dach des Gebäudes repariert. Die Rechnung über 10.710 € erhielt Hansen am 19. Dezember 2025, die er unmittelbar begleicht.

Lösung:

Verkauf Grundstück

Leistungsart	<i>Beim Verkauf des Grundstücks an Hans Hansen handelt es sich um eine Lieferung, § 3 Abs. 1 UStG.</i>
Leistungsort	<i>Der Ort dieser unbewegten Lieferung ist dort, wo sich der Gegenstand zur Zeit der Verschaffung der Verfügungsmacht befindet - also Halle (Saale), § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.</i>
Steuerbarkeit	<i>Halle (Saale) liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Steuerpflicht	<i>Die Lieferung ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 9a UStG. Es wurde auch nicht auf die Steuerbefreiung verzichtet.</i>

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Bemessungsgrundlage	Die Bemessungsgrundlage beträgt 595.000 €, § 10 Abs. 1 UStG.
----------------------------	--

Vermietung

Leistungsart	Die Vermietungen des Grundstücks stellen sonstige Leistungen dar, § 3 Abs. 9 UStG. Es handelt sich um monatliche Teilleistungen, § 13 Abs. 1 Nr. 1 a) S. 2, 3 UStG. Die Nebenkosten sind unselbstständige Nebenleistungen und teilen das Schicksal der Hauptleistung (= Vermietung), A 3.10 Abs. 5 S. 1-3, A 4.12.1 Abs. 5 S. 1-3 UStAE.
Leistungsort	Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück werden dort ausgeführt, wo das Grundstück liegt, hier also Halle (Saale), § 3a Abs. 3 Nr. 1 S. 1, S. 2 a) UStG.
Steuerbarkeit	Halle (Saale) liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.
Steuerpflicht	<p>Die Vermietung der Grundstücke ist grundsätzlich steuerfrei, § 4 Nr. 12 a UStG. Eine Option ist nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG für jede Etage zu prüfen.</p> <p>Die Vermietung an den Steuerberater erfolgt an einen Unternehmer für sein Unternehmen, § 9 Abs. 1 UStG. Der Steuerberater erbringt ausschließlich Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, § 15 Abs. 2 UStG. Eine Option ist daher möglich, § 9 Abs. 2 UStG.</p> <p>Die Vermietung an die Familie zu Wohnzwecken erfolgt nicht an einen anderen Unternehmer für sein Unternehmen, § 9 Abs. 1 UStG. Eine Option ist nicht möglich.</p>

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Bemessungsgrundlage	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt für das Erdgeschoss 1.100 € und für das Obergeschoss 1.309 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>
Steuersatz/ Steuerbetrag	<i>Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 1.100 € = 209 €, § 12 Abs. 1 UStG.</i>
Steuerschuldner	<i>Die Steuer entsteht bei Teilleistungen mit Ablauf der jeweiligen monatlichen Voranmeldezeiträume April bis Dezember 2025, § 13 Abs. 1 Nr. 1a S. 1-3 UStG.</i>
Steuerschuldner	<i>Steuerschuldner ist der Unternehmer Hans Hansen, § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>

Dachreparatur

Vorsteuerabzug	<p><i>Bei den Vorsteuerbeträgen für die Dachreparatur handelt es sich um eine abziehbare Vorsteuer in Höhe von 1.710 €, § 15 Abs. 1 Nr. 1 S. 1, 2 UStG.</i></p> <p><i>Die Dachreparatur verwendet Hansen sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Ausgangsleistungen. Hinsichtlich der steuerfreien Ausgangsleistungen kommt der Vorsteuerauschluss gem. § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG zur Anwendung. Eine Aufteilung der abzugsfähigen Vorsteuer erfolgt nach der Fläche, § 15 Abs. 4 S. 1 UStG. Abzugsfähig sind somit $1/2 \times 1.710 \text{ €} = 855 \text{ €}$. Die Vorsteuer ist abziehbar im VAZ Dezember 2025.</i></p>
-----------------------	--

KAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Bemessungsgrundlage	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt für das Erdgeschoss 1.100 € und für das Obergeschoss 1.309 €, § 10 Abs. 1 UStG.</i>
Steuersatz/ Steuerbetrag	<i>Die Umsatzsteuer beträgt 19% von 1.100 € = 209 €, § 12 Abs. 1 UStG.</i>
Steuerschuldner	<i>Die Steuer entsteht bei Teilleistungen mit Ablauf der jeweiligen monatlichen Voranmeldezeiträume April bis Dezember 2025, § 13 Abs. 1 Nr. 1a S. 1-3 UStG.</i>
Steuerschuldner	<i>Steuerschuldner ist der Unternehmer Hans Hansen, § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>

Dachreparatur

Vorsteuerabzug	<p><i>Bei den Vorsteuerbeträgen für die Dachreparatur handelt es sich um eine abziehbare Vorsteuer in Höhe von 1.710 €, § 15 Abs. 1 Nr. 1 S. 1, 2 UStG.</i></p> <p><i>Die Dachreparatur verwendet Hansen sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Ausgangsleistungen. Hinsichtlich der steuerfreien Ausgangsleistungen kommt der Vorsteuerauschluss gem. § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG zur Anwendung. Eine Aufteilung der abzugsfähigen Vorsteuer erfolgt nach der Fläche, § 15 Abs. 4 S. 1 UStG. Abzugsfähig sind somit $1/2 \times 1.710 \text{ €} = 855 \text{ €}$. Die Vorsteuer ist abziehbar im VAZ Dezember 2025.</i></p>
-----------------------	--

KAPITEL

VERKAUF ODER ENTNAHME VON GRUNDSTÜCKEN

USt-Basics: Grundstücksumsätze

VERKAUF ODER ENTNAHME VON GRUNDSTÜCKEN

Verkauf von Grundstücken

siehe Abschnitt Erwerb von Grundstücken

- Geschäftsveräußerung im Ganzen
- Normaler Verkauf

Entnahme von Grundstücken mit ursprünglicher Option

Der Metzger Stefan Sau hat am 01. Januar 2020 eine Immobilie in Leipzig für 119.000 € unter Verzicht auf etwaige Steuerbefreiungen erworben. Er nutzte das Grundstück, wie von Beginn an beabsichtigt, in den letzten Jahren für seine Metzgerei. Ab dem 01. Januar 2025 entnimmt Sau das Grundstück aus seinem Unternehmensvermögen, um es anschließend nichtunternehmerisch zu nutzen. Zu diesem Zeitpunkt würde die Immobilie 50.000 € kosten.

Umsatzsteuerliche Folgen?

Vorüberlegung: VoSt-Abzug beim Kauf?

→ Ja, abziehbare und abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von 19.000 €.

Entnahme?

§ 3 Abs. 1b UStG


Einer **Lieferung gegen Entgelt** werden **gleichgestellt**

1. die **Entnahme eines Gegenstands** durch einen Unternehmer aus seinem Unternehmen für Zwecke, die außerhalb des Unternehmens liegen;
- 2./3. [...].

Voraussetzung ist, dass der Gegenstand oder seine Bestandteile **zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug** berechtigt haben.



VERKAUF ODER ENTNAHME VON GRUNDSTÜCKEN

Leistungsart	<i>Es handelt sich um eine unentgeltliche Wertabgabe, da das Grundstück für Zwecke außerhalb des Unternehmens entnommen wird. Diese wird einer Lieferung gegen Entgelt gleichgestellt, § 3 Abs. 1b S. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Leistungsort	<i>Der Ort dieser uWA ist dort, wo sich das Grundstück befindet - also Leipzig, § 3 Abs. 5a i.V.m. Abs. 7 S. 1 UStG.</i>
Steuerbarkeit	<i>Leipzig liegt im Inland, § 1 Abs. 2 S. 1 UStG. Die Lieferung ist daher im Inland steuerbar, § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG.</i>
Steuerpflicht	<p>§ 4 Nr. 9a?</p> 

Greift die Steuerbefreiung § 4 Nr. 9a UStG?

A 4.9.1 Abs. 2 UStAE

Unter die Steuerbefreiung nach **§ 4 Nr. 9 Buchstabe a UStG** **fallen** z. B. **auch**:

[...];

- 6. die **Entnahme von Grundstücken**, unabhängig davon, ob damit ein Rechtsträgerwechsel verbunden ist.



Kann der Unternehmer im Falle der Steuerbefreiung optieren?

A 9.1 Abs. 2 UStAE

[...]. ³Ferner ist **§ 9 UStG** in den Fällen der **unentgeltlichen Wertabgabe** nach § 3 Abs. 1b Satz 1 Nr. 1 und 2 UStG **nicht anzuwenden**.



VERKAUF ODER ENTNAHME VON GRUNDSTÜCKEN

Steuerpflicht	<i>Die unentgeltliche Wertabgabe ist gemäß § 4 Nr. 9a UStG i.V.m. A 4.9.1 Abs. 2 Nr. 6 UStAE steuerfrei. Eine Option ist nicht möglich, A 9.1 Abs. 2 S. 3 UStAE.</i>
Bemessungsgrundlage	<i>Die Bemessungsgrundlage beträgt 50.000 €, § 10 Abs. 4 Nr. 1 UStG.</i>

Sau hatte bei Erwerb einen Vorsteuerabzug und entnimmt das Grundstück steuerfrei. Dies kann zu einer Vorsteuerberichtigung i.S.d. § 15a Abs. 8, 9 UStG führen. **(wird hier nicht vertieft)**

Entnahme von Grundstücken ohne Option

Der Metzger Stefan Sau hat am 01. Januar 2020 eine Immobilie in Leipzig für 119.000 € ohne Verzicht auf etwaige Steuerbefreiungen erworben. Er nutzte das Grundstück, wie von Beginn an beabsichtigt, in den letzten Jahren für seine Metzgerei. Ab dem 01. Januar 2025 entnimmt Sau das Grundstück aus seinem Unternehmensvermögen, um es anschließend nichtunternehmerisch zu nutzen. Zu diesem Zeitpunkt würde die Immobilie 50.000 € kosten.

Umsatzsteuerliche Folgen?

Vorüberlegung: VoSt-Abzug beim Kauf?

→ Nein, ohne Option keine USt. Ohne USt keine Vorsteuer.


Entnahme?

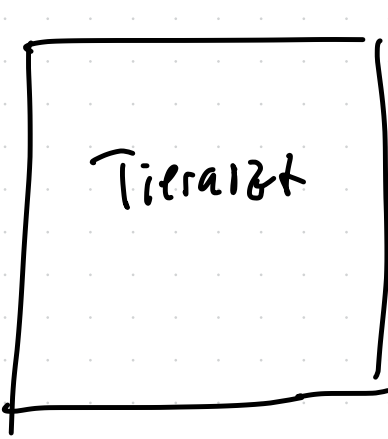
Leistungsart	<i>Mangels Vorsteuerabzug liegt keine unentgeltliche Wertgabe vor, § 3 Abs. 1b S. 1 Nr. 1 UStG..</i>
---------------------	--

KAPITEL

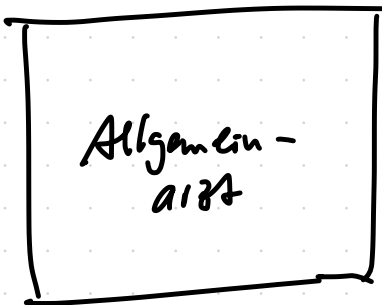
VORSTEUER- BERICHTIGUNG

USt-Basics: Grundstücksumsätze

01.01.2025  100.000 € St → Vest-Abzug = 190'



01.01.2027



abziehbarer VdS

150.000 > 1.000 €

$$150.000 € \times \frac{1}{10} = \underline{15.000 €}$$

bisher Vest-unschädlich 100%

neu Vest-unschädlich 0%

100%

31.12.2034

$$19.000 € \times 100\% = 19.000 €$$

ggg usw.!

01.01.25

150.000 € abz. zw.

! FASG

Tilant
Mensch Arzt

95.000 € abz. zw. UoD

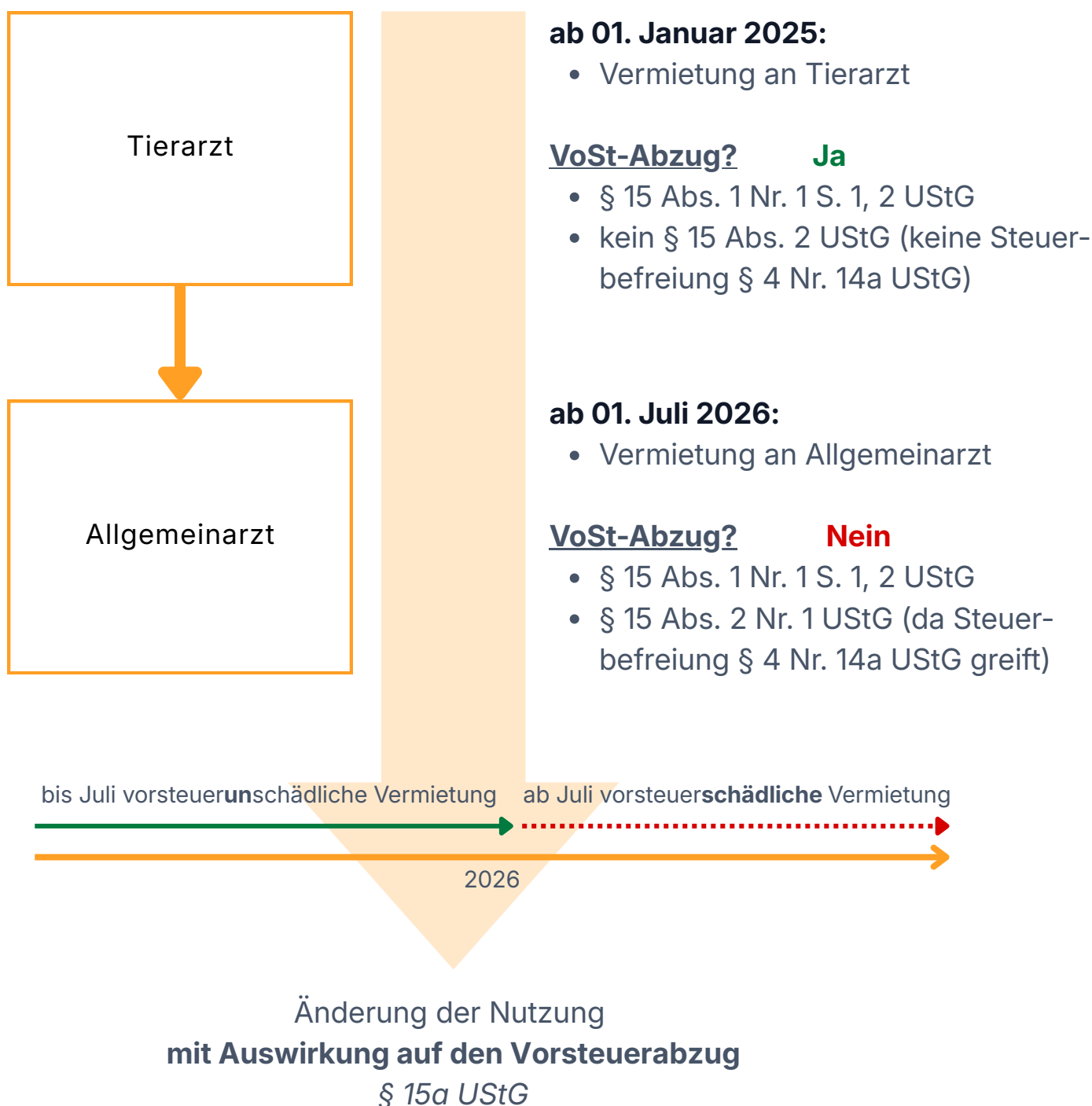


VORSTEUERBERICHTIGUNG

Ausgangslage

Bernd Beton erwarb am 01. Januar 2025 unter Verzicht auf Steuerbefreiungen eine Immobilie für 1.000.000 € zzgl. 190.000 € USt.

Das Gebäude soll/wird wie folgt genutzt:



VORSTEUERBERICHTIGUNG

1. Berichtigungsobjekt

§ 15a Abs. 1 UStDV

¹Ändern sich bei einem Wirtschaftsgut, das **nicht nur einmalig** zur Ausführung von Umsätzen verwendet wird, [...] ab dem Zeitpunkt der **erstmaligen Verwendung** die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse, ist für jedes Kalenderjahr der **Änderung ein Ausgleich durch eine Berichtigung** des Abzugs der auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten entfallenden Vorsteuerbeträge vorzunehmen. ²[...].

Berichtigungsvolumen



Ist die Immobilie ein Wirtschaftsgut im Sinne des § 15a UStG?

A 15a.1 Abs. 2 UStAE

Berichtigungsobjekte im Sinne des **§ 15a UStG** sind:

1. Wirtschaftsgüter, die nicht nur einmalig zur Ausführung von Umsätzen verwendet werden (§ 15a Abs. 1 UStG) - Das sind i.d.R. die Wirtschaftsgüter, die ertragsteuerrechtlich **abnutzbares oder nicht abnutzbares (z. B. Grund und Boden) Anlagevermögen** darstellen [...].



Unsere Immobilie ist somit ein berichtigungsfähiges Wirtschaftsgut.

§ 44 Abs. 1 UStDV

Eine **Berichtigung** [...] **entfällt**, wenn die auf die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten** eines Wirtschaftsguts **entfallende Vorsteuer 1 000 Euro nicht übersteigt**.



Die Berichtigung entfällt nicht, da die abziehbare Vorsteuer mit 190.000 € die 1.000 € übersteigt.

VORSTEUERBERICHTIGUNG

2. Berichtigungszeitraum

§ 15a Abs. 1 UStDV

¹Ändern sich bei einem Wirtschaftsgut, das **nicht nur einmalig** zur Ausführung von Umsätzen verwendet wird, **innerhalb von fünf Jahren** ab dem Zeitpunkt der **erstmaligen Verwendung** die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse, ist für jedes Kalenderjahr der **Änderung ein Ausgleich durch eine Berichtigung** des Abzugs der auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten entfallenden Vorsteuerbeträge vorzunehmen. ²Bei **Grundstücken** tritt an die Stelle des Zeitraums von fünf Jahren ein Zeitraum von **zehn Jahren**.



Beginn  **Ende**
ab erstmaliger Verwendung 10 Jahre

01. Januar 2025  31. Dezember 2034
+ 10 Jahre

Besonderheiten bei Fristenden innerhalb eines Monats

§ 45 UStDV

Endet der Zeitraum [...] **vor dem 16.** eines Kalendermonats, so bleibt **dieser Kalendermonat** für die Berichtigung **unberücksichtigt**. Endet er **nach dem 15.** eines Kalendermonats, so ist **dieser Kalendermonat voll zu berücksichtigen**.



Beginn: 10. Januar 2025 → Ende 09. Januar 2035
→ 09. Januar liegt vor dem 16. Januar = Monat Januar bleibt **unberücksichtigt**
Berichtigungszeitraum: 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2034

Beginn: 17. Januar 2025 → Ende 16. Januar 2035
→ 17. Januar liegt nach dem 15. Januar = Monat Januar wird voll **berücksichtigt**
Berichtigungszeitraum: 01. Februar 2025 bis 31. Januar 2035

VORSTEUERBERICHTIGUNG

3. Änderungsquote

Ändern sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse ist eine Änderungsquote zu ermitteln. Die Änderungsquote ergibt sich aus dem Vergleich der abzugsfähigen Vorsteuer anhand des ursprünglichen Vorsteuerabzugs und der nunmehr geänderten tatsächlichen Verhältnisse.

ursprünglicher Vorsteuerabzug	... % vorsteuerunschädlich
tatsächliche Verwendung	... % vorsteuerunschädlich
<hr style="border: 0.5px solid black;"/>	
= Differenz	... %

Zurück zum Fall:

ursprünglicher Vorsteuerabzug	100 % vorsteuerunschädlich
tatsächliche Verwendung	
• 100% x 6/12	50 % vorsteuerunschädlich
<hr style="border: 0.5px solid blue;"/>	
= Differenz	50 % (zuungunsten)

4. Berechnung des Berichtigungsbetrages

§ 15a Abs. 5 UStDV

¹Bei der Berichtigung nach **Absatz 1** ist für jedes Kalenderjahr der Änderung in den Fällen des **Satzes 1** von **einem Fünftel** und in den Fällen des **Satzes 2** von **einem Zehntel** der auf das Wirtschaftsgut entfallenden Vorsteuerbeträge auszugehen. ²[...].



Ermittlung **Jahresbetrag (Grundstücken)** = abziehbare VoSt x 1/10
 → 190.000 € x 1/10 = 19.000 €

Jahresbetrag x Differenz (siehe 3.) ... % = **Berichtigungsbetrag ... €**
 → 19.000 € x 50 % = **Berichtigungsbetrag 9.500 €**

VORSTEUERBERICHTIGUNG

Jahresbetrag x Differenz (siehe 3.) ... % = **Berichtigungsbetrag** ... €

→ 19.000 € x 50 % = Berichtigungsbetrag 9.500 €

Satz 1

Satz 2

§ 44 Abs. 2 UStDV

§ 44 Abs. 2 UStDV

¹Haben sich bei einem Wirtschaftsgut in einem Kalenderjahr die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse **um weniger** als **zehn Prozentpunkte** geändert, **entfällt** bei diesem Wirtschaftsgut für dieses Kalenderjahr die **Berichtigung des Vorsteuerabzugs**. ²Das **gilt nicht**, wenn der Betrag, um den der **Vorsteuerabzug** für dieses Kalenderjahr zu **berichtigen** ist, **1 000 Euro übersteigt**.



Differenz > 10%: **Berichtigung wird durchgeführt** (50% > 10%)

Differenz < 10%: **Berichtigung nur, wenn Berichtigungsbetrag über 1.000 €**

Im Umkehrschluss: Sind **beide Grenzen unterschritten** wird **keine Berichtigung** durchgeführt. Es ist dabei unbeachtlich, ob sich die Verhältnisse zugunsten oder zuungunsten ändern.

Beispiele:

Differenz 12 % und Berichtigungsbetrag 700 €

- Differenz > 10% → **Berichtigung**

Differenz 8% und Berichtigungsbetrag 700 €

- Differenz < 8%, Berichtigungsbetrag < 1.000 € → **keine Berichtigung**

Differenz 8% und Berichtigungsbetrag 1.200 €

- Differenz < 8%, Berichtigungsbetrag > 1.000 € → **Berichtigung**

VORSTEUERBERICHTIGUNG

5. Zeitpunkt der Berichtigung

§ 44 Abs. 3 UStDV

¹**Übersteigt** der Betrag, um den der **Vorsteuerabzug** bei einem Wirtschaftsgut für das Kalenderjahr zu **berichtigen** ist, **nicht 6 000 Euro**, so ist die **Berichtigung** des Vorsteuerabzugs nach § 15a des Gesetzes **abweichend** von **§ 18 Abs. 1 und 2 des Gesetzes** erst im Rahmen der **Steuerfestsetzung für den Besteuerungszeitraum** durchzuführen, in dem sich die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse geändert haben.²[...].



Wenn der Berichtigungsbetrag weniger als 6.000 € beträgt, erfolgt die Berichtigung erst im Rahmen der Umsatzsteuer-Jahreserklärung.

Ansonsten erfolgt die Korrektur im Voranmeldungsverfahren.

Zurück zum Fall:

Berichtigungsbetrag 9.500 € > 6.000 €

→ Berichtigung daher im VAZ Juli 2025

VORSTEUERBERICHTIGUNG

Fälle zur Vorsteuerberichtigung:

Erläutern Sie die umsatzsteuerlichen Folgen für Rose! Auf die Vermietungen ans ist nicht einzugehen.

Fall: Der Blumenhändler Ralf Rose erwarb am 17. März 2024 ein leerstehendes zweigeschossiges Bürohaus in Dresden. Beide Etagen sind gleich groß. Im Kaufvertrag über 230.000 € zzgl. 43.700 € Umsatzsteuer wurde wirksam auf die Steuerbefreiung verzichtet.

Rose vermietete beide Etagen ab Erwerb an zwei Zahnärzte für jeweils 1.000 €. Im Jahr 2025 kam es zu unerwarteten Mieterwechseln. Das Erdgeschoss wurde am dem 01. Juli 2025 an einen Steuerberater für seine Kanzlei vermietet. Das Obergeschoss wurde am dem 01. Oktober 2025 an einen Tierarzt vermietet. Die Höhe der Miete blieb unverändert.

Lösung:

VORSTEUERBERICHTIGUNG

Fälle zur Vorsteuerberichtigung:

Erläutern Sie die umsatzsteuerlichen Folgen für Rose! Auf die Vermietungen ans ist nicht einzugehen.

Fall: Der Blumenhändler Ralf Rose erwarb am 17. März 2024 ein leerstehendes zweigeschossiges Bürohaus in Dresden. Beide Etagen sind gleich groß. Im Kaufvertrag über 230.000 € zzgl. 43.700 € Umsatzsteuer wurde wirksam auf die Steuerbefreiung verzichtet.

Rose vermietete beide Etagen ab Erwerb an zwei Zahnärzte für jeweils 1.000 €. Im Jahr 2025 kam es zu unerwarteten Mieterwechseln. Das Erdgeschoss wurde am dem 01. Juli 2025 an einen Steuerberater für seine Kanzlei vermietet. Das Obergeschoss wurde am dem 01. Oktober 2025 an einen Tierarzt vermietet. Die Höhe der Miete blieb unverändert.

Lösung:

Das bebaute Grundstück in Dresden ist ein Berichtigungsobjekt im Sinne des § 15a Abs. 1 S. 1 UStG, A 15a.1 Abs. 2 Nr. 1 UStAE. Die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse entsprechenden abziehbaren Vorsteuer (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 UStG) in Höhe von 43.700 € übersteigt 1.000 €, § 44 Abs. 1 UStDV. Der § 15a UStG ist daher auch zu prüfen.

Der Berichtigungszeitraum für Grundstücke beträgt 10 Jahre, § 15a Abs. 1 S. 2 UStG.

Der Berichtigungszeitraum beginnt grundsätzlich mit der erstmaligen Verwendung am 17. März 2024 und würde am 16. März 2034 enden. Es handelt sich um ein Fall des § 45 UStDV. Der Zeitraum endet nach dem 15. März, daher ist der März voll zu berücksichtigen. Der Berichtigungszeitraum beträgt daher 01. April 2024 bis zum 31. März 2034.

Von daher abziehbaren Vorsteuer waren zu Beginn der Verwendung 0% vorsteuerunschädlich, da ausschließlich an Ärzte vermietet wurde.

VORSTEUERBERICHTIGUNG

ursprünglicher Vorsteuerabzug	0 % vorsteuerunschädlich
tatsächliche Verwendung	
• OG: $100\% \times 3/12 \times 1/2$	12,5 % vorsteuerunschädlich
• EG: $100\% \times 6/12 \times 1/2$	25 % vorsteuerunschädlich
= Differenz	37,5 %

Der Jahresbetrag ergibt sich durch Verteilung des Berichtigungsvolumens von 43.700 € auf den Berichtigungszeitraum von 10 Jahren, § 15a Abs. 5 S. 1 UStG. $\rightarrow 43.700 \text{ €} \times 1/10 = 4.370 \text{ €}$







Der Berichtigungsbetrag beträgt $4.370 \text{ €} \times 37,5 \% = 1.638,75 \text{ €}$

Die maßgebenden Verhältnisse haben sich mit 37,5% um mindestens 10% verändert, da ist eine Berichtigung durchzuführen.

Nach § 44 Abs. 3 S. 1 UStDV erfolgt die Berichtigung mit der Jahreserklärung 2025, der Berichtigungsbetrag $1.638,75 \text{ €} < 6.000 \text{ €}$ ist.

AUSBLICK

UWA = unentgeltliche Wertabgabe 

<p>📅 12.05.2026, 18:00 Uhr</p> <p>✖ Nicht gebucht 🆓 Kostenlos</p>	<p>KSt-Basic: Verdeckte Einlage</p> <p>In diesem Webinar erhältst du einen Überblick über verdeckte Einlagen (VE) in der Körperschaftsteu...</p> <p>Frühjahrsprüfung Herbstprüfung Nachhilfe</p>	<p>Jens Köhler </p> <p>👥 32 Teilnehmer</p>
<p>📅 20.05.2026, 18:00 Uhr</p> <p>✖ Nicht gebucht 🆓 Kostenlos</p>	<p>KLR-Basic: Grundlagen der flexiblen Plankostenrechnung</p> <p>Von der Abweichungsanalyse bis zur Kostenkontrolle - die flexible Plankostenrechnung ist ein zentr...</p> <p>Frühjahrsprüfung Herbstprüfung Nachhilfe</p>	<p>Berthold Kottmair </p> <p>👥 123 Teilnehmer</p>
<p>📅 31.05.2026, 09:00 Uhr</p> <p>✖ Nicht gebucht 🆓 Kostenlos</p>	<p>USt-Basics: Ortsbestimmung in der Umsatzsteuer</p> <p>In diesem Webinar erhältst du eine Einführung in die Bestimmung des Ortes einer Leistung nach de...</p> <p>Frühjahrsprüfung Herbstprüfung Nachhilfe</p>	<p>Jens Köhler </p> <p>👥 26 Teilnehmer</p>
<p>📅 02.06.2026, 18:00 Uhr</p> <p>✖ Nicht gebucht 🆓 Kostenlos</p> <p>🕒 Verfügbar bis 02.06.2026</p>	<p>KLR-Basics: Engpassberechnung in der Teilkostenrechnung</p> <p>In diesem zweistündigen Webinar erhältst du eine fundierte Einführung in die Engpassberechnung i...</p> <p>Frühjahrsprüfung Herbstprüfung Nachhilfe</p>	<p>Berthold Kottmair </p> <p>👥 112 Teilnehmer</p>
<p>📅 14.06.2026, 09:00 Uhr</p> <p>✖ Nicht gebucht 🆓 Kostenlos</p>	<p>AO-Basic: Korrekturvorschriften</p> <p>In diesem praxisorientierten Webinar erhältst du einen kompakten Überblick über die wichtigsten K...</p> <p>Frühjahrsprüfung Herbstprüfung Nachhilfe</p>	<p>Jens Köhler </p> <p>👥 28 Teilnehmer</p>
<p>📅 05.07.2026, 09:00 Uhr</p> <p>✖ Nicht gebucht 🆓 Kostenlos</p>	<p>KSt-Basics: Besteuerung von Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften</p> <p>In diesem Webinar besprechen wir die Besteuerung von Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellsch...</p> <p>Frühjahrsprüfung Herbstprüfung Nachhilfe</p>	<p>Jens Köhler </p> <p>👥 28 Teilnehmer</p>



<https://www.bibukurse.de/>