



Keine Rechtssicherheit im Hinblick auf das Vorliegen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen bei Bauträgern

Geschäftsveräußerung im Ganzen bei vermieteten Gebäuden

Die Übertragung eines Grundstücks führt i.d.R zu einer nicht umsatzsteuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen, sofern ein Vermietungsbetrieb angenommen werden kann und dieser vom Erwerber fortgeführt wird. Die Fortführung eines Vermietungsbetriebes kann dann angenommen werden, wenn das Gebäude (zumindest teilweise) vermietet ist und der Erwerber die bestehenden Mietverträge übernimmt.

Ist der Veräußerer ein Bauträger, stellt sich die Frage, inwieweit er ein Vermietungsunternehmen betreibt, da bei einem Bauträger stets (auch) eine Veräußerungsabsicht vorliegt. Grundsätzlich kann eine Geschäftsveräußerung im Ganzen bei einem Bauträger als Veräußerer nicht angenommen werden, wenn die unternehmerische Tätigkeit des veräußernden Bauträgers im Wesentlichen darin besteht, ein Gebäude zu errichten und Mieter/Pächter für die einzelnen Einheiten zu finden, um es im Anschluss an die Fertigstellung gewinnbringend zu veräußern.

Entscheidung des BFH vom 12.08.2015 (XI R 16/14)

In dem zugrunde liegenden Fall hat der veräußernde Bauträger das Gebäude erworben, saniert, weitgehend als Bürogebäudekomplex vermietet und sodann – wie von Anfang an beabsichtigt – veräußert.

Der BFH qualifiziert den Vorgang als eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen, da in dem vorliegenden Fall der Bürogebäudekomplex zum Zeitpunkt der Veräußerung bereits seit zwei bis drei Jahren langfristig vermietet war und zu diesem Zeitpunkt 90% der Flächen vermietet waren. Somit war beim Veräußerer eine nachhaltige Vermietungstätigkeit anzunehmen, die vom Erwerber fortgeführt werden konnte. Der BFH sah es vorliegend insbesondere als unschädlich an, dass der Veräußerer von Anfang an beabsichtigte, das Gebäude zum „richtigen“ Zeitpunkt zu veräußern. Vielmehr sieht er die Dauer der bestehenden Vermietung als entscheidendes Kriterium für die Annahme eines fortführungsfähigen Vermietungsunternehmens an.

Praxisauswirkungen

Legt man entsprechend der Aussage des BFH die Dauer der bestehenden und vom Erwerber übernommenen Mietverhältnisse als entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung einer Geschäftsveräußerung im Ganzen von einer (grds. steuerfreien) Grundstücksveräußerung zugrunde, werden in zahlreichen Fällen Unsicherheiten im Hinblick auf die Qualifikation bestehen bleiben. Schwierigkeiten dürften sich insbesondere daraus ergeben, dass keine verbindlichen Vorgaben bestehen, ab welcher Vermietungsdauer eine „nachhaltige Vermietungstätigkeit“ angenommen werden kann. In dem vorliegenden Fall sah der BFH einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren als ausreichend an. In einem vergleichbaren Fall hat das FG Berlin-Brandenburg jedoch bei einer 17-monatigen Vermietung und einer von Anfang an vorliegenden Verkaufsabsicht ein Vermietungsunternehmen und damit eine Geschäftsveräußerung im Ganzen verneint. Ob dieses Urteil in einem derzeit noch anhängigen Revisionsverfahren bestätigt wird, bleibt abzuwarten.



Ihre Ansprechpartner:



Dr. Stefanie Becker
Steuerberaterin
stefanie.becker@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 57058 - 0



Martha Klink
Rechtsanwältin, Steuerberaterin
martha.klink@sonntag-partner.de
Tel.: +49 821 57058 - 0

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Sonntag & Partner ist eine unabhängige multidisziplinäre Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mit Büros in Augsburg, München, Frankfurt a.M. und Ulm. Mit derzeit mehr als 260 Partnern und Mitarbeitern bieten wir Ihnen eine fachübergreifende und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Beratung und Vertretung Ihrer Interessen, sowohl deutschlandweit als auch im internationalen Kontext.

Unser Dienstleistungsangebot in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung und weiteren speziellen Beratungsfeldern rundet unser Kanzleiprofil ab.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter www.sonntag-partner.de