



---

## Keine nachträgliche Option zur Umsatzsteuer bei Grundstücksverkäufen

---

### Ansicht der Finanzverwaltung und bisherige Auffassung des Bundesfinanzhofs

Die Lieferung eines Grundstücks ist grds. umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 9a UStG, allerdings besteht gem. § 9 Abs. 1 UStG die Möglichkeit der Option zur Steuerpflicht, sofern die Lieferung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt. Bei Lieferungen von Grundstücken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens kann der Verzicht gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 UStG nur in dem gem. § 311b BGB notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden.

Die Finanzverwaltung geht davon aus, dass eine Option zur Steuerpflicht nicht nur in dem notariell zu beurkundenden Kaufvertrag sondern ebenfalls in einer notariell zu beurkundenden Vertragsergänzung oder -änderung erklärt werden könne.

### Entscheidung des BFH vom 21.10.2015 (XI R 40/13)

Der BFH legt in seinem Urteil § 9 Abs. 3 Satz 2 UStG dahingehend aus, dass dieser nicht lediglich als reine Formvorschrift mit einer Beurkundungspflicht bei einer Option zur Steuerpflicht zu verstehen ist. Vielmehr ergebe sich – sowohl aus dem Wortlaut der Vorschrift als auch aus der Gesetzesbegründung – dass die Möglichkeit der Option zur Umsatzsteuerpflicht bei Grundstückslieferungen in zeitlicher Hinsicht beschränkt werden solle. Demnach sei eine Option zur Steuerpflicht nur im Rahmen der notariellen Kaufvertragsurkunde möglich. Eine nachträgliche Option im Rahmen einer (notariell beurkundeten) Vertragsergänzung oder -änderung sei hingegen nicht wirksam. Der BFH hat zudem ausdrücklich betont, dass die dem entgegen stehende Ansicht der Finanzverwaltung für die Gerichte nicht bindend sei.

Es kann wohl davon ausgegangen werden, dass die Finanzverwaltung sich dieser – verschärfenden – Rechtsansicht des BFH anschließen wird.

### Praxisauswirkungen

Aufgrund der Aussagen des BFH ist bei Grundstückslieferungen eine Option zur Steuerpflicht nur dann anzuerkennen, wenn sie im Rahmen des notariell beurkundeten Kaufvertrages erfolgt. Eine nachträgliche Option nach Abschluss des Kaufvertrages scheidet aus. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht bei anderen (optionsfähigen) Umsätzen (beispielsweise der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken), da für diese Umsätze keine vergleichbare Regelung existiert. Das Urteil kann insbesondere (negative) Auswirkung haben, sofern die ursprünglich in dem Kaufvertrag vorgenommene umsatzsteuerliche Einschätzung nicht zutreffend war. Wird beispielsweise eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG angenommen und stellt sich diese Einschätzung nachträglich als unzutreffend dar, kann nicht (mehr) nachträglich zur Umsatzsteuer optiert werden. Dies könnte – insbesondere – auf Seiten des Veräußerers erhebliche finanzielle Auswirkungen zur Folge haben; beispielsweise in Form von Vorsteuerrückzahlungen nach § 15a UStG.

Im Rahmen von Grundstückstransaktionen sollte daher vor dem Abschluss eines Kaufvertrages sorgfältig geprüft werden, welche umsatzsteuerrechtlichen Folgen hierdurch ausgelöst werden könnten. Insbesondere sollte auch stets – insbesondere bei umsatzsteuerrechtlich schwierig einzuschätzenden Fällen – die Möglichkeit einer hilfsweisen Option zur Steuerpflicht im Rahmen des Kaufvertrages in Betracht gezogen werden.



## 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](http://www.sonntag-partner.de)