

Umsatzsteuer: Verzicht auf Steuerbefreiung

1. Sachverhalt

Der Immobilieneigentümer V hat auf einem seiner Grundstück in Frankfurt am Main ein Geschäftshaus errichten lassen. Die Bauarbeiten begannen im März 2007 und wurden im November 2007 abgeschlossen. V einigte sich mit dem Bauunternehmer B auf einen Festpreis von 2,0 Mio. € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Im April und Oktober 2007 erteilte B wie vertraglich vereinbart Abschlagsrechnungen an V. Sie lauteten jeweils auf 1,0 Mio. € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (19 v.H.) entsprechend 190.000 €. Die Gesamtbeträge von jeweils 1.190.000 € überwies V ebenfalls im April und Oktober 2007 an B.

Bereits bei der Konzeption des Bauvorhabens beabsichtigte V, die Räumlichkeiten an Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Immobilienmakler zu vermieten. Es gelingt ihm, für das gesamte Gebäude eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Alleinmieter zu finden. Das Mietverhältnis beginnt zum 1.1.2008. Der monatliche Mietzins beläuft sich auf 10.000 € (netto).

2. Aufgaben

1. Es ist zu klären, ob V hinsichtlich der ihm von B in Rechnung gestellten Umsatzsteuer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Dabei ist auf die Möglichkeit zum Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG einzugehen und deren Vorteilhaftigkeit zu beurteilen.
2. Sofern die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs bei V bejaht wird, ist zu klären, wann der Vorsteuerabzug geltend zu machen ist.

3. Lösungshinweise

V ist Unternehmer, da er die Vermietung des Gebäudes selbständig, nachhaltig und in der Absicht Einnahmen zu erzielen tätig wird (§ 2 Abs. 1 UStG).

Zu seinem Unternehmen gehört die Vermietung des in Frankfurt am Main zu errichtenden Gebäudes.

Die Vermietung geschieht gegen Entgelt, da die Überlassung der Flächen gegen die Entrichtung von Mietzins vorgenommen werden soll.

Bei der Vermietung des Gebäudes handelt es sich um eine sonstige Leistung, da hier eine wirtschaftliche Leistung erbracht wird, die nicht in der Verschaffung der Verfügungsmacht an einem Gegenstand besteht (§ 3 Abs. 9 UStG).

Die Vermietungsleistung wird in Frankfurt am Main ausgeführt, wo sich das zu vermietende Grundstück befindet (§ 3a Abs. 2 Nr. 1 UStG).

Die von V zu erbringenden Vermietungsleistungen sind damit steuerbar (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG).

Als Vermietung eines Grundstücks bzw. eines Grundstücksteils ist die durch V erfolgende Vermietung des Gebäudes in Frankfurt am Main allerdings von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG).

Hinsichtlich des Vorsteuerabzugs bei V sind die allgemeinen Voraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 UStG erfüllt (Leistung durch B als Unternehmer für das Unternehmen des V bzw. Zahlung durch V vor Leistungserbringung unter Vorlage einer entsprechenden Rechnung). Allerdings tritt bei V infolge seiner steuerbefreiten Vermietungsleistung ein Ausschluss des Vorsteuerabzugs ein (§ 15 Abs. 2 UStG). Eine Aufhebung des Ausschlusses durch die Ausnahmeregelungen nach § 15 Abs. 3 UStG erfolgt nicht.

Damit stellt sich die Frage, ob V auf die Steuerbefreiung verzichten kann (§ 9 UStG). Bei Verzicht auf die Steuerbefreiung seiner Vermietungsleistung hätte V den Vorteil des Vorsteuerabzugs für die ihm von B in Rechnung gestellte Umsatzsteuer, da der Ausschluss nach § 15 Abs. 2 UStG dann nicht wirksam wäre.

Grundsätzlich wäre ein Verzicht auf die Steuerbefreiung bei V möglich, da er Vermietungsleistungen an Unternehmer erbringen will, die ihrerseits ausschließlich steuerpflichtige Leistungen erbringen. Problematisch ist jedoch, dass V zum Zeitpunkt des Rechnungseingangs und der Leistung der Abschlagszahlungen noch keine Kenntnis über den späteren tatsächlichen Mieter hat. Damit sind die endgültigen Verhältnisse, nach denen die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs bei V zu beurteilen ist, zunächst noch nicht bekannt.

Das Recht des Vorsteuerabzugs entsteht für V im Zeitpunkt der Begleichung der Abschlagsrechnungen. Insofern kommt es auf seine Verwendungsabsicht zu diesem Zeitpunkt (Abschn. 203 Abs. 1 UStR) an. Seine Verwendungsabsicht der Vermietung zur Bewirkung von steuerpflichtigen Umsätzen besteht bereits seit der Konzeption des Gebäudes in Frankfurt am Main und ist nach objektiven Anhaltspunkten belegbar. Ein Missbrauch scheidet aus. V steht deshalb bei entsprechender Option zur Besteuerung seiner künftigen Vermietungsumsätze der Vorsteuerabzug hinsichtlich der ihm von B in Rechnung gestellten Umsatzsteuer zu. Der Vorsteuerabzug erfolgt für die Voranmeldungszeiträume April und Oktober 2007.

Grundlagen der Steuerlehre

Prüfungsrelevantes Wissen zum Steuerrecht
verständlich und praxisgerecht. Mit ergänzendem
Übungsteil kostenlos im Internet

Beeck, V.

2007, XII, 147 S. Mit Online-Extras., Softcover

ISBN: 978-3-8349-0035-7