

## Mandanteninformation

### Umsatzsteuerlicher Übergang der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG bei Grunderwerb

Seit dem 01. April 2004 - Haushaltsbegleitgesetz 2004 vom 29.12.2003 – wurde der Katalog zum Übergang der Steuerschuldnerschaft von dem leistenden Unternehmer auf den Leistungsempfänger um bestimmte Werklieferungen und sonstige Leistungen ergänzt. Betroffen hiervon sind alle umsatzsteuerpflichtigen Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen und bestimmte Bauleistungen, wenn der Leistungsempfänger selbst derartige Bauleistungen erbringt.

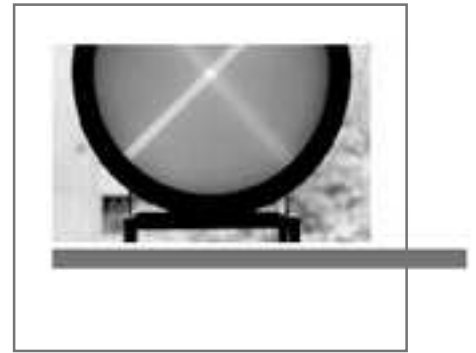
Die ab 1. April 2004 neu hinzugefügten Werklieferungen und sonstige Leistungen, bei denen die Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger übergeht, betreffen:

- umsatzsteuerpflichtige Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen (sog. Grundstücksumsätze) und
- bestimmte Bauleistungen, wenn der Leistungsempfänger selbst

derartige Bauleistungen erbringt.

#### 1. Übergang der Steuerschuldnerschaft bei Grundstücksumsätzen

Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Dazu rechnen insbesondere Lieferungen von bebauten und unbebauten Grundstücken, aber auch die Übertragung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück und die Lieferung von auf fremden



Grund und Boden errichteten Gebäuden. Sofern der Abnehmer (Käufer) ein Unternehmer ist, der das Grundstück für Zwecke des eigenen Unternehmens erwirbt, kann der Veräußerer unter bestimmten Voraussetzungen auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, also freiwillig die Umsatzbesteuerung wählen. (Option).

Bei seit dem 01.01.2004 durchgeführten Grundstücksumsätzen muss die **Option** zwingend im **notariell zu beurkundenden Vertrag** (§ 311b Abs. 1 BGB; oder einer not. beurkundeten Vertragsänderung) **ausgeübt** werden. Im Falle der Zwangsversteigerung von Grundstücken ist die Option bis zur Aufforderung zur Abgabe von Geboten im Zwangsversteigerungstermin zulässig. Die Regelung steht im Zusammenhang mit der Erweiterung der Steuerschuldnerschaft für Grundstücksumsätze in § 13b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 UStG. Sie soll den Leistungsempfänger vor einer nachträglichen Option durch den leistenden Unternehmer schützen,

durch die eine nachträgliche Steuerschuld beim Leistungsempfänger entstehen würde.

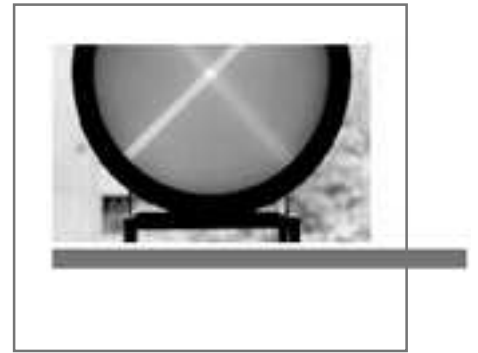
Sofern ein wirksamer Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung durch den Lieferer vorliegt geht die Umsatzsteuerschuld auf den Abnehmer des Grundstücks über.

#### Bedeutung für die Praxis:

Ist im Kaufvertrag von dem Veräußerer nicht wirksam eine Option zur Steuerpflicht des Grundstücksumsatzes vorgenommen worden, geht die Steuerschuldnerschaft auch dann nicht auf den Leistungsempfänger über, wenn eine solche Option im Nachhinein (außerhalb des Kaufvertrags) von dem Veräußerer ausgeübt wird. In diesem Fall schuldet der Veräußerer die Umsatzsteuer. Eine Option ist aber nachträglich möglich, wenn Sie notariell beurkundet wird.

Wurde im notariell beurkundeten Kaufvertrag von dem Veräußerer die Option zur Steuerpflicht ausge-

**DR. NEUMANN · SCHMEER UND PARTNER**  
Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater



übt, bedeutet dies für den Leistungsempfänger, dass er als Unternehmer oder als juristische Person des öffentlichen Rechts die Um-

satzsteuer als eigene Steuer nach § 13b UStG schuldet.

Wenn Sie zu den angesprochenen Änderungen zum umsatzsteuerlichen Übergang der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG Fragen haben, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Gerne besprechen wir mit Ihnen, wie sich das Gesetz auf Ihre persönliche Steuersituation auswirkt.

**DR. NEUMANN · SCHMEER UND PARTNER**  
Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Kasernenstraße 22  
52064 Aachen  
Tel.: +49 (0)241-44 666-0  
Fax: +49 (0)241-44 666-99  
info@neumann-schmeer.de  
[www.neumann-schmeer.de](http://www.neumann-schmeer.de)

Diese Information enthält auszugsweise eine Auswahl von Gesetzen, Gerichtsentscheidungen und Anwendungsvorschriften der Finanzverwaltung. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Berater.