

## **Steuerbefreiung: Zur einheitlichen Leistung bei Grundstücksübertragungen**

Grundstücksübertragungen sind von der Umsatzsteuer befreit. Allerdings kann der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichten, wenn der Erwerber ein Unternehmer ist und das Grundstück für sein Unternehmen verwenden will. Der Bundesfinanzhof hatte aktuell einen Sachverhalt zu beurteilen, in dem ein unbebautes Grundstück umsatzsteuerfrei veräußert wurde. Noch am selben Tag schlossen die Vertragsparteien einen Generalübernahmevertrag über die Errichtung eines schlüsselfertigen Büro- und Geschäftshauses ab, in dem die Verkäuferin zur Umsatzsteuer optierte. Im Rahmen einer Umsatzsteuersonderprüfung vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass auf die Umsatzsteuerbefreiung insgesamt verzichtet wurde, da die Veräußerung des unbebauten Grundstücks und die schlüsselfertige Übergabe des Gebäudes als einheitliche Leistung anzusehen sind.

Der Bundesfinanzhof pflichtete dem Finanzamt bei. Aus der Sicht eines Durchschnittsverbrauchers handelt es sich trotz unterschiedlicher Verträge um einen einheitlichen Immobilienumsatz, nämlich um die Lieferung eines schlüsselfertig bebauten Grundstücks. Denn die Leistungen sind so eng miteinander verbunden, dass der Verkauf des Grund und Bodens und die anschließenden Bauarbeiten eine untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden.

Auch nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs darf eine wirtschaftlich einheitliche Leistung nicht künstlich aufgespalten werden. Bei Immobiliengeschäften ist es nicht entscheidend, ob für die Leistung ein Gesamtpreis oder zwei getrennte Entgelte vereinbart werden oder ob die Vereinbarung in ein oder zwei Vertragsurkunden enthalten ist. Wird eine Grundstücksübergabe zeitlich vor der Fertigstellung des Gebäudes vereinbart, ist dies ebenso irrelevant wie die Vereinbarung unterschiedlicher Zahlungszeitpunkte. Dies ist lediglich für die Frage der Entstehung der Steuerschuld bedeutend (BFH-Urteil vom 19.3.2009, Az. V R 50/07).