

Urteil vom 05. June 2014, V R 10/13

Geschäftsveräußerung im Immobilienbereich

BFH V. Senat

UStG § 1 Abs 1a, EGRL 112/2006 Art 19, UStG VZ 2007

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg , 24. October 2012, Az: 5 K 5319/11

Leitsätze

NV: Die Lieferung einer Ferienwohnung kann auch dann zu einer Geschäftsveräußerung führen, wenn die Wohnung zwar im Zeitpunkt der Lieferung unvermietet, aber zur Vermietung an wechselnde Feriengäste bestimmt ist.

Tatbestand

- 1** I. Die Klägerin und Revisionsbeklagte (Klägerin) erwarb 2003 steuerpflichtig eine Wohnung, die sie in der Folgezeit über einen Vermittler steuerpflichtig an ständig wechselnde Feriengäste vermietete. Im Streitjahr (2007) veräußerte die Klägerin die Wohnung an einen Erwerber. Regelungen zur Umsatzsteuer enthielt der Kaufvertrag nicht. Im Zeitpunkt der Lieferung war die Ferienwohnung nicht vermietet. Die Wohnung war ohne Möbel, aber mit Einbauküche zu übergeben. Der Erwerber beauftragte mit der Suche nach Mietern denselben Vermittler, der bereits zuvor für die Klägerin tätig gewesen war.
- 2** Der Beklagte und Revisionskläger (das Finanzamt --FA--) ging von einer steuerfreien Grundstückslieferung aus, die gemäß § 15a des Umsatzsteuergesetzes in der für das Streitjahr geltenden Fassung (UStG) zu einer Berichtigung des beim Erwerb in 2003 in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugs geführt habe.
- 3** Das Finanzgericht (FG) gab mit seinem in Entscheidungen der Finanzgerichte 2013, 889 veröffentlichten Urteil der Klage statt. Eine Vorsteuerberichtigung sei nicht vorzunehmen, da es sich um eine Geschäftsveräußerung gehandelt habe. Es sei nicht erforderlich gewesen, dass der Erwerber den Vermittlungsvertrag unmittelbar übernommen habe. Es sei auch nicht notwendig, die Geschäftsveräußerung im Kaufvertrag zu erwähnen. Es reiche aus, dass die Absicht des Erwerbers der Wohnung zur Fortführung eines Vermietungsunternehmens durch sein tatsächliches Verhalten zum Ausdruck gekommen sei.
- 4** Hiergegen wendet sich das FA mit seiner Revision, die es auf Verletzung materiellen Rechts stützt. Es habe keine Geschäftsveräußerung vorgelegen. Eine unvermietete (Ferien-)Wohnung stelle kein Unternehmen dar.
- 5** Das FA beantragt sinngemäß, das Urteil des FG aufzuheben und die Klage abzuweisen.
- 6** Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

- 7** II. Die Revision des FA ist unbegründet und daher zurückzuweisen (§ 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--). Wie das FG zutreffend entschieden hat, liegt eine Geschäftsveräußerung gemäß § 1 Abs. 1a UStG vor, so dass eine Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG nicht vorzunehmen ist.
- 8** 1. Umsätze im Rahmen einer Geschäftsveräußerung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen unterliegen nach § 1 Abs. 1a UStG nicht der Umsatzsteuer.
- 9** a) § 1 Abs. 1a UStG setzt voraus, dass ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert

geführter Betrieb im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. § 1 Abs. 1a UStG dient der Umsetzung von Art. 19 der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem in nationales Recht und ist entsprechend dieser Bestimmung richtlinienkonform auszulegen. Danach können die Mitgliedstaaten "die Übertragung des Gesamt- oder Teilvermögens, die entgeltlich oder unentgeltlich oder durch Einbringung in eine Gesellschaft erfolgt, so behandeln, als ob keine Lieferung von Gegenständen vorliegt, und den Begünstigten der Übertragung als Rechtsnachfolger des Übertragenden ansehen".

- 10** b) Nach ständiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Urteile des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 30. April 2009 V R 4/07, BFHE 226, 138, BStBl II 2009, 863, unter II.2.a, und vom 6. Mai 2010 V R 26/09, BFHE 230, 256, BStBl II 2010, 1114, unter II.3.a) setzt die Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1a UStG entsprechend dem Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 27. November 2003 C-497/01, Zita Modes (Slg. 2003, I-14393) die Übertragung eines Geschäftsbetriebs oder eines selbständigen Unternehmensteils voraus, der als Zusammenfassung materieller und immaterieller Bestandteile ein Unternehmen oder einen Unternehmensteil bildet, mit dem eine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit fortgeführt werden kann. Der Erwerber muss die Unternehmensfortführung beabsichtigen, so dass das übertragene Vermögen die Fortsetzung einer bisher durch den Veräußerer ausgeübten Tätigkeit ermöglicht. Im Rahmen einer Gesamtwürdigung ist zu entscheiden, ob das übertragene Unternehmensvermögen als hinreichendes Ganzes die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit ermöglicht, und ob die vor und nach der Übertragung ausgeübten Tätigkeiten übereinstimmen oder sich hinreichend ähneln (BFH-Urteil vom 28. Oktober 2010 V R 22/09, BFH/NV 2011, 854).
- 11** c) Bei Grundstücksgeschäften führt die Übertragung eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks zu einer Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1a UStG, da durch den mit dem Grundstückserwerb verbundenen Eintritt in den Miet- oder Pachtvertrag ein Vermietungs- oder Verpachtungsunternehmen übernommen wird. Dementsprechend ist nach dem BFH-Urteil vom 11. Oktober 2007 V R 57/06 (BFHE 219, 284, BStBl II 2008, 447, unter II.2.) die Veräußerung eines Gebäudes ohne Übergang eines Mietvertrags im Regelfall keine Geschäftsveräußerung. Denn die Übertragung eines unvermieteten Grundstücks führt nicht zur Übertragung eines Unternehmensteils, mit dem eine selbständige Tätigkeit fortgeführt werden kann, sondern zur Übertragung eines einzelnen Vermögensgegenstandes. Fehlt es an weiteren Faktoren wie z.B. einer bestehenden Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks, liegt daher keine Geschäftsveräußerung vor (BFH-Urteil vom 6. Mai 2010 V R 25/09, BFH/NV 2010, 1873).
- 12** 2. In Übereinstimmung hiermit hat das FG zutreffend entschieden, dass die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Streitfall erfüllt sind. Ohne Rechtsverstoß konnte das FG hierfür insbesondere auf die Übereinstimmung der vor und nach der Lieferung ausgeübten Vermietungstätigkeit abstellen. Zwar hat die Lieferung des Grundstücks nicht zu einem unmittelbaren Übergang eines Mietverhältnisses geführt. Dem kommt indes bei der Frage, ob die Lieferung einer zur Vermietung bestimmten Ferienwohnung zu einer Geschäftsveräußerung führt, eine geringere Bedeutung als in anderen Fällen zu. Insoweit ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass Ferienwohnungen nicht zur langfristigen, sondern zur wiederholten kurzfristigen Vermietung bestimmt sind, so dass aus vorübergehenden Leerständen nicht auf eine Unterbrechung oder Beendigung der Vermietungstätigkeit zu schließen ist. Das Abstellen auf eine Vermietung im Zeitpunkt der Lieferung würde mithin zu Zufallsergebnissen führen. Zudem konnte für die Annahme einer Geschäftsveräußerung auch berücksichtigt werden, dass der Erwerber der Wohnung denselben Feriengastvermittler für den Abschluss von Mietverträgen beauftragte wie die Klägerin.
- 13** 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de