

## Urteil vom 06. Juli 2016, XI R 1/15

**Zur Geschäftsveräußerung bei einem Geschäftshaus, das vom Veräußerer vollständig verpachtet war und vom Erwerber nur noch teilweise verpachtet wird**

BFH XI. Senat

UStG § 1 Abs 1a, UStG § 15a Abs 1, UStG § 15a Abs 4, UStG § 15a Abs 6, UStG § 15a Abs 10, EWGRL 388/77 Art 5 Abs 8, EGRL 112/2006 Art 19, UStG VZ 2007

vorgehend Hessisches Finanzgericht , 11. November 2014, Az: 6 K 2574/11

### Leitsätze

Überträgt ein Veräußerer ein verpachtetes Geschäftshaus und setzt der Erwerber die Verpachtung nur hinsichtlich eines Teils des Gebäudes fort, liegt hinsichtlich dieses Grundstücksteils eine Geschäftsveräußerung i.S. des § 1 Abs. 1a UStG vor. Dies gilt unabhängig davon, ob der verpachtete Gebäudeteil "zivilrechtlich selbständig" ist oder nicht .

### Tenor

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Hessischen Finanzgerichts vom 12. November 2014 6 K 2574/11 aufgehoben.

Die Sache wird an das Hessische Finanzgericht zurückverwiesen.

Diesem wird die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

### Tatbestand

I.

- 1** Die Beteiligten streiten über das Vorliegen einer umsatzsteuerrechtlichen Geschäftsveräußerung.
- 2** In den Jahren 1999 bis 2001 errichtete die Klägerin und Revisionsklägerin (Klägerin) ein Geschäftshaus in A.
- 3** Seit dem 1. Dezember 2000 vermietete die Klägerin dessen Erdgeschoss (mit 350 qm Fläche) an ihren Ehemann. Die Mietzeit war bis zum 30. November 2010 befristet.
- 4** Die Räume im Obergeschoss des Gebäudes (mit ca. 350 qm Fläche) sowie Werkstatt und Lagerraum im Erdgeschoss (mit zusammen 76,3 qm Fläche) waren zunächst an einen Dritten (B) vermietet. Später wurde das Obergeschoss an die Firmen C und D vermietet.
- 5** Die Klägerin verzichtete für sämtliche Vermietungsumsätze auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 12 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) und nahm aus den Eingangsleistungen den vollen Vorsteuerabzug vor.
- 6** Mit Kaufvertrag vom 24. Mai 2007 veräußerte die Klägerin das Geschäftshaus zum Preis von ... € an die E-GmbH (Erwerberin). Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG erfolgte nicht.
- 7** § 6 Abs. 2 und 3 des Kaufvertrags lauten wie folgt:

"Der Grundbesitz ist an den Ehemann der Verkäuferin vermietet. Das Mietverhältnis wird nicht übernommen. Der Verkäufer hat für eine frist- und ordnungsgemäße Räumung zu sorgen.

Es bestehen zwei weitere Mietverhältnisse für Büroräume im 1. OG (D sowie C), welche durch den Käufer übernommen werden. Der Inhalt der Mietverträge ist dem Käufer bekannt."

- 8** Die Erwerberin führte die Mietverhältnisse mit C und D unverändert fort, während sie das Erdgeschoss in der Folgezeit für eigene unternehmerische Zwecke nutzte.
- 9** Die Klägerin nahm in ihrer Umsatzsteuererklärung für das Jahr 2007 (Streitjahr) keine Berichtigung des Vorsteuerabzugs gemäß § 15a UStG vor.
- 10** Der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt --FA--) vertrat nach Durchführung einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung im Umsatzsteuer-Änderungsbescheid vom 2. Juni 2009 die Auffassung, die Klägerin sei offenbar von einer Geschäftsveräußerung (§ 1 Abs. 1a UStG) ausgegangen; deshalb sei eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs unterblieben (§ 15a Abs. 10 UStG). Eine Geschäftsveräußerung liege jedoch weder ganz noch teilweise vor. Die Vorsteuer sei daher gemäß § 15a Abs. 4 und 6 UStG zu berichtigen.
- 11** Auf den Einspruch der Klägerin setzte das FA zwar mit Einspruchsentscheidung vom 28. September 2011 die Umsatzsteuer für das Jahr 2007 aus nicht streitigen Gründen herab; im Übrigen wurde der Einspruch der Klägerin jedoch als unbegründet zurückgewiesen.
- 12** Das Finanzgericht (FG) wies die Klage ab. Es führte zur Begründung aus, die Voraussetzungen einer Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a Abs. 1, 4 und 6 UStG lägen im Streitfall vor. Die Veräußerung des Geschäftshauses durch die Klägerin sei vom FA zu Recht nicht als nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung behandelt worden.
- 13** Zwar habe die Erwerberin im vorliegenden Fall die Mietverträge mit C und D übernommen, das Vermietungsunternehmen der Klägerin insoweit fortgeführt und damit "die grundlegende Voraussetzung für eine Geschäftsveräußerung im Ganzen erfüllt". Nach der gebotenen Gesamtwürdigung ähnelten sich aber die vor und nach der Grundstücksveräußerung durch die Klägerin bzw. die Erwerberin des Hauses ausgeübten Tätigkeiten nicht derart hinreichend, dass im Ergebnis eine Geschäftsveräußerung vorliege. Während das Vermietungsunternehmen der Klägerin die gesamte Immobilie umfasst habe, habe es sich, nachdem die Erwerberin das Erdgeschoss fortan zu eigenunternehmerischen Zwecken nutzte, um etwa die Hälfte seines Umfangs reduziert.
- 14** Dem stehe nicht entgegen, dass im Übergabezeitpunkt entsprechend den im Mietvertrag zwischen Klägerin und Erwerberin getroffenen Vereinbarungen das Erdgeschoss geräumt und der Mietvertrag mit dem Ehemann der Klägerin beendet gewesen sei. Zur Beantwortung der Frage, ob sich die unternehmerischen Tätigkeiten vor und nach der Übertragung hinreichend ähneln, sei zumindest dann, "wenn Änderungen am Unternehmen im unmittelbaren Zusammenhang mit dessen Veräußerung erfolgen, nicht allein auf einen bestimmten Zeitpunkt, sondern auf die Gesamtumstände abzustellen".
- 15** Schließlich sei eine andere rechtliche Würdigung auch nicht durch den Umstand gerechtfertigt, dass verpachtete bzw. vermietete Gebäudeteile, an denen Teil- bzw. Wohneigentum besteht, Gegenstand einer Geschäftsveräußerung sein könnten. Während es sich insoweit um Unternehmen, zumindest aber um jeweils selbständige Unternehmensteile handeln könne, sei dies bei einzelnen vermieteten oder verpachteten Wohnungen oder Räumen, welche Bestandteil eines zivilrechtlich einheitlichen Grundstücks sind, ausgeschlossen. Die Qualifikation als selbständiger Unternehmensteil setze voraus, dass der Unternehmensteil ein "zivilrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut als wesentlichen materiellen Bestandteil" enthalte.
- 16** Das Urteil ist in Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 2015, 681 veröffentlicht.
- 17** Mit ihrer Revision rügt die Klägerin die Verletzung materiellen Rechts (§ 1 Abs. 1a UStG). Das FG habe zu Unrecht das Vorliegen einer (partiellen) Geschäftsveräußerung verneint. Es sei hierfür nicht entscheidend, ob das Vermietungsunternehmen des Veräußerers (hier: der Klägerin) sich bisher auf die gesamte Immobilie erstreckt habe oder nicht. Die Übertragung teilweise vermieteter Immobilien führe zu einer Geschäftsveräußerung in Bezug auf den vermieteten Teil.
- 18** Die Klägerin beantragt sinngemäß, die Vorentscheidung aufzuheben, den Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2007 vom 2. Juni 2009 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 28. September 2011 dahin gehend zu ändern, dass hinsichtlich der an C und D vermieteten Räume eine Vorsteuerberichtigung unterbleibt, sowie die Berechnung der festzusetzenden Umsatzsteuer dem FA zu übertragen.

- 19 Das FA beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen.
- 20 Es verteidigt die angefochtene Vorentscheidung.

## Entscheidungsgründe

II.

- 21 Die Revision ist begründet; sie führt zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung (§ 126 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--).
- 22 Das FG hat zu Unrecht angenommen, dass hinsichtlich des an C und D verpachteten Gebäudeteils keine Geschäftsveräußerung vorliegt. Die Sache ist allerdings nicht spruchreif; es sind noch weitere Feststellungen zur Höhe der vorzunehmenden Vorsteuerberichtigung zu treffen.
- 23 1. Im Streitfall findet, wovon das FG zu Recht stillschweigend ausgegangen ist, § 15a UStG in der bis zum 31. Dezember 2004 geltenden Fassung (UStG a.F.) Anwendung.
- 24 Denn der zum 1. Januar 2005 in Kraft getretene § 15a UStG i.d.F. des Gesetzes zur Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Steuerrecht und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl I 2004, 3310) ist gemäß § 27 Abs. 11 UStG (vgl. dazu Urteil des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 12. Februar 2009 V R 85/07, BFHE 224, 473, BStBl II 2010, 76, unter II.1.b, Rz 11; Abschn. 27.1 Abs. 1 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses --UStAE--) nur auf Vorsteuerbeträge anzuwenden, deren zugrunde liegende Umsätze erst nach dem 31. Dezember 2004 ausgeführt wurden.
- 25 Hieran fehlt es im Streitfall; denn die Klägerin bezog die Eingangsleistungen zur Errichtung des Geschäftshauses in den Jahren 1999 bis 2001.
- 26 2. Das FG ist ferner zutreffend davon ausgegangen, dass die --steuerpflichtige-- Veräußerung des Geschäftshauses zu einer Änderung der Verhältnisse geführt hat, falls keine Geschäftsveräußerung vorliegt (s. dazu 3.). Im Streitfall hätten sich dann die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse im Streitjahr i.S. des § 15a Abs. 1 und 4 UStG geändert; denn die Klägerin hat ein zuvor ausschließlich zur Ausführung steuerpflichtiger Vermietungsumsätze verwendetes Grundstück nebst Gebäude nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG steuerfrei an die Erwerberin veräußert. Die Berichtigung für das Streitjahr und die folgenden Kalenderjahre (§ 15a Abs. 6 UStG a.F.) ist im Streitjahr vorzunehmen (§ 44 Abs. 4 Satz 3 der Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung). Hierüber besteht zwischen den Beteiligten zu Recht kein Streit.
- 27 3. Allerdings liegt hinsichtlich der an C und D verpachteten Räume keine Änderung der Verhältnisse vor. Die Lieferung des Gebäudes von der Klägerin an die Erwerberin ist insoweit nicht nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG steuerfrei, sondern als Geschäftsveräußerung gemäß § 1 Abs. 1a UStG nicht steuerbar.
- 28 a) Bei einer Geschäftsveräußerung (§ 1 Abs. 1a UStG) wird nach § 15a Abs. 6a Satz 1 UStG a.F. (jetzt: § 15a Abs. 10 UStG) der für das Wirtschaftsgut maßgebliche Berichtigungszeitraum nicht unterbrochen. Dadurch werden Geschäftsveräußerungen i.S. von § 1 Abs. 1a UStG von einer Berichtigung nach § 15a UStG ausgenommen (vgl. BFH-Urteil vom 6. September 2007 V R 41/05, BFHE 217, 338, BStBl II 2008, 65, unter II.1., Rz 30; s.a. BFH-Urteile vom 15. September 2011 V R 8/11, BFHE 235, 516, BStBl II 2012, 368, Rz 26; vom 19. Dezember 2012 XI R 38/10, BFHE 240, 366, BStBl II 2013, 1053, Rz 28; ebenso Abschn. 15a.10 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2, 15a.2 Abs. 3 UStAE).
- 29 b) Voraussetzung für die Geschäftsveräußerung ist gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 UStG, 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 ist entsprechend Art. 19 der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem (MwStSystRL) richtlinienkonform auszulegen (vgl. BFH-Urteil in BFHE 240, 366, BStBl II 2013, 1053, Rz 30 ff., m.w.N.). Dabei kann auch die Rechtsprechung zu Art. 5 Abs. 8 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG des Rates vom 17. Mai 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern (Richtlinie 77/388/EWG) herangezogen werden (so z.B. Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union --EuGH-- SKF vom 29. Oktober 2009 C-29/08, EU:C:2009:665, BFH/NV 2009, 2099, Rz 36 ff.; BFH-Urteil vom 4. Februar 2015 XI R 42/13, BFHE 248, 472, BStBl II 2015, 616, Rz 25).

- 30** c) Nach Art. 19 MwStSystRL können die Mitgliedstaaten "die Übertragung eines 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".
- 31** aa) Die Bestimmung erfasst die Übertragung von Geschäftsbetrieben und von selbständigen Unternehmensteilen, die als Zusammenfassung materieller und immaterieller Bestandteile ein Unternehmen oder einen Unternehmensteil bilden, mit dem eine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit fortgeführt werden kann (EuGH-Urteile Zita Modes vom 27. November 2003 C-497/01, EU:C:2003:644, Umsatzsteuer-Rundschau --UR-- 2004, 19, Rz 40; Schriever vom 10. November 2011 C-444/10, EU:C:2011:724, BStBl II 2012, 848, Rz 25; SKF, EU:C:2009:665, BFH/NV 2009, 2099, Rz 37; BFH-Urteile vom 18. Januar 2012 XI R 27/08, BFHE 235, 571, BStBl II 2012, 842, und in BFHE 240, 366, BStBl II 2013, 1053, Rz 33). Maßgeblich ist hierfür --entgegen der Auffassung des FG-- die Lage im Zeitpunkt der Übertragung (vgl. ebenso Abschn. 1.5 Abs. 4 Satz 2 UStAE; s.a. FG Köln, Urteil vom 12. Dezember 2006 8 K 1130/05, EFG 2007, 456).
- 32** bb) Der Erwerber muss außerdem beabsichtigen, den übertragenen Geschäftsbetrieb oder Unternehmensteil zu betreiben. Nicht begünstigt ist die sofortige Abwicklung der übernommenen Geschäftstätigkeit (EuGH-Urteil Zita Modes, EU:C:2003:644, UR 2004, 19, Rz 44; BFH-Urteile vom 30. April 2009 V R 4/07, BFHE 226, 138, BStBl II 2009, 863, unter II.2.a, Rz 25; in BFHE 235, 571, BStBl II 2012, 842, Rz 19; in BFHE 240, 366, BStBl II 2013, 1053, Rz 34). Das Unionsrecht fordert aber nicht, dass der Begünstigte vor der Übertragung eine wirtschaftliche Tätigkeit derselben Art ausgeübt haben müsste wie der Übertragende (EuGH-Urteil Zita Modes, EU:C:2003:644, UR 2004, 19, Rz 45). Der Erwerber darf den von ihm erworbenen Geschäftsbetrieb z.B. aus betriebswirtschaftlichen oder kaufmännischen Gründen in seinem Zuschnitt ändern oder modernisieren (vgl. BFH-Urteile vom 23. August 2007 V R 14/05, BFHE 219, 229, BStBl II 2008, 165, unter II.1.b, Rz 31; vom 29. August 2012 XI R 10/12, BFHE 239, 359, BStBl II 2013, 221, Rz 22).
- 33** d) Das FG hat ausgehend davon zwar zu Recht angenommen, dass die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung bezüglich der ursprünglich an den Ehemann der Klägerin verpachteten Räume schon deshalb nicht vorliegen, weil die Erwerberin diese Räume nicht weiterhin verpachtet, sondern für ihre eigene unternehmerische Tätigkeit selbst genutzt hat (vgl. BFH-Urteile vom 18. Januar 2005 V R 53/02, BFHE 208, 491, BStBl II 2007, 730, unter II.2.c, Rz 32 f.; vom 4. September 2008 V R 23/06, BFH/NV 2009, 426, unter II.1.b cc (1), Rz 30; vom 6. Mai 2010 V R 26/09, BFHE 230, 256, BStBl II 2010, 1114, Rz 32; vom 21. Oktober 2015 XI R 40/13, BFHE 251, 474, Deutsches Steuerrecht --DStR-- 2016, 50, Rz 63; BFH-Beschluss vom 15. April 2016 XI B 109/15, BFH/NV 2016, 1306, Rz 29; s.a. BFH-Urteil vom 24. September 2009 V R 6/08, BFHE 227, 506, BStBl II 2010, 315, Rz 24, zum Erwerb durch den bisherigen Mieter).
- 34** e) Entgegen der Annahme des FG sind jedoch die an C und D vermieteten Räume ein selbständiger Unternehmensteil. Der in Art. 19 MwStSystRL verwendete Begriff des Teilvermögens, das Gegenstand einer Geschäftsveräußerung sein kann, verlangt bei teilweiser Vermietung eines Grundstücks nicht, dass der vermietete Grundstücksteil ein "zivilrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut" ist. Die dies fordernde Vorentscheidung ist bereits deshalb aufzuheben.
- 35** aa) Da das Unionsrecht für die Ermittlung von Sinn und Bedeutung des Begriffs "Übertragung eines ... Teilvermögens" nicht ausdrücklich auf das Recht der Mitgliedstaaten verweist, handelt es sich bei diesem Begriff um einen autonomen unionsrechtlichen Begriff, der eine einheitliche Auslegung finden muss, um eine unterschiedliche Anwendung der Mehrwertsteuerregelung in den Mitgliedstaaten zu verhindern (vgl. EuGH-Urteile Zita Modes, EU:C:2003:644, UR 2004, 19, Rz 32 und 34 f., und Schriever, EU:C:2011:724, BStBl II 2012, 848, Rz 22).
- 36** Dies schließt es aus, für die Annahme eines Teilvermögens mit dem FG ein "zivilrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut" zu verlangen. Denn der Begriff des Teilvermögens wäre damit von der Ausgestaltung des nationalen Zivilrechts abhängig. Für die Auslegung des § 1 Abs. 1a UStG sind aber nicht zivilrechtliche, sondern umsatzsteuerrechtliche Kriterien maßgebend (vgl. dazu allgemein auch BFH-Urteile vom 15. Juli 2004 V R 84/99, BFHE 207, 67, BStBl II 2005, 155, unter II.1.b, Rz 17, betreffend Vorgründungsgesellschaft; in BFHE 217, 338, BStBl II 2008, 65, unter II.2.d aa, Rz 39 f., zur Begründung von Miteigentum; in BFHE 230, 256, BStBl II 2010, 1114, Rz 32, zur fehlenden Fortführung bei Organschaft). Ebenso wenig kann auf ertragsteuerrechtliche Kriterien des nationalen Rechts abgestellt werden (vgl. BFH-Beschluss vom 1. April 2004 V B 112/03, BFHE 205, 511, BStBl II 2004, 802, unter II.2.a, Rz 12; BFH-Urteil in BFHE 239, 359, BStBl II 2013, 221, Rz 29).
- 37** bb) Der Begriff des Teilvermögens bezieht sich vielmehr nach der Rechtsprechung auf eine Kombination von

Bestandteilen eines Unternehmens, die zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit ausreicht, auch wenn diese Tätigkeit nur Teil eines größeren Unternehmens ist, von dem sie abgespalten wurde (vgl. BFH-Urteile in BFHE 240, 366, BStBl II 2013, 1053, Rz 35; vom 4. Februar 2015 XI R 14/14, BFHE 250, 240, BStBl II 2015, 908, Rz 26).

- 38** Die organisatorischen Verhältnisse beim Veräußerer sind unmaßgeblich (vgl. z.B. BFH-Urteile in BFHE 240, 366, BStBl II 2013, 1053, Rz 45; in BFHE 248, 472, BStBl II 2015, 616, Rz 20). Es kommt nicht darauf an, ob bereits beim Veräußerer eine eigenständige betriebliche Organisation vorlag, sondern darauf, ob ein Teilvermögen übertragen wird, das vom Erwerber selbständig hätte übernommen werden können und für das im Falle der entgeltlichen Übertragung der Erwerber eine Gegenleistung gezahlt hätte (vgl. EuGH-Urteil X vom 30. Mai 2013 C-651/11, EU:C:2013:346, Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung --HFR-- 2013, 754, Rz 53; s.a. Abschn. 1.5 Abs. 6 Satz 2 UStAE; Tehler in Rau/Dürrewächter, Umsatzsteuergesetz, § 1 Rz 521; Stadie, Umsatzsteuergesetz, § 1 Rz 133, 135).
- 39** Ob das Grundstück vom Veräußerer vor Übertragung zivilrechtlich (z.B. durch Bildung von Teil- oder Wohnungseigentum) geteilt worden ist (so im Streitfall des BFH-Beschlusses in BFHE 205, 511, BStBl II 2004, 802; vgl. dazu Beschluss des FG München vom 28. April 2003 14 V 5377/02, EFG 2003, 1344, Rz 2 f.) oder nicht, spielt daher für die umsatzsteuerrechtliche Beurteilung insoweit keine Rolle (gl.A. Behrens, Betriebs-Berater 2015, 1767; a.A. Verfügung der Oberfinanzdirektion Karlsruhe vom 19. Februar 2015, USt-Kartei BW § 1 Abs. 1a UStG S 7100 b Karte 1, Tz. 5).
- 40** cc) Nur diese Auslegung steht zudem im Einklang mit der Rechtsprechung des BFH, wonach bei Begründung von Miteigentum an einem teilweise vermieteten Grundstück die unternehmerische Vermietungstätigkeit auf die Bruchteilsgemeinschaft übergeht, aber die Geschäftsveräußerung sich dem Umfang nach auf den vermieteten Grundstücksteil beschränkt (BFH-Urteil vom 22. November 2007 V R 5/06, BFHE 219, 442, BStBl II 2008, 448, unter II.4.a, 5.a aa, Rz 20 f., 30). Auch dies setzt voraus, dass (nur) der vermietete Grundstücksteil das Teilvermögen ist, das Gegenstand der (vom BFH für diesen Fall bejahten) Geschäftsveräußerung an die neu entstehende Bruchteilsgemeinschaft ist.
- 41** f) Auch die weitere Begründung des FG, eine Geschäftsveräußerung in Bezug auf die an C und D verpachteten Räume scheide auch deshalb aus, weil die Erwerberin nicht die gesamte Verpachtungstätigkeit der Klägerin fortgeführt habe, hält der revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.
- 42** aa) Denn für das Vorliegen einer Geschäftsveräußerung ist unerheblich, ob der Veräußerer gleichzeitig mit der Übertragung eine andere wirtschaftliche Tätigkeit einstellt (vgl. EuGH-Urteil X, EU:C:2013:346, HFR 2013, 754, Rz 52 ff.). Die Prüfung der Voraussetzungen der Geschäftsveräußerung beschränkt sich auf das jeweils übertragene Teilvermögen, ohne dass es auf daneben erfolgte, weitere Übertragungsvorgänge ankommt (vgl. BFH-Urteil vom 25. November 2015 V R 66/14, BFHE 251, 526, DStR 2016, 311, Rz 26 und 29).
- 43** bb) Mit dieser Auffassung weicht der Senat nicht von Rz 28 (II.2.d) des BFH-Urteils in BFHE 226, 138, BStBl II 2009, 863 ab.
- 44** Denn dort ging es um die Frage, unter welchen Voraussetzungen auch leerstehende Flächen zu einem im Rahmen einer Geschäftsveräußerung übertragenen (Gesamt- oder Teil-)Vermögen gehören können. Vorliegend hatte die Klägerin die Verpachtungstätigkeit in Bezug auf die früher an den Ehemann der Klägerin verpachteten Räume aber nicht nur vorübergehend unterbrochen, sondern beendet (vgl. dazu BFH-Urteil vom 11. Oktober 2007 V R 57/06, BFHE 219, 284, BStBl II 2008, 447, unter I., II.2. und 3., Rz 1 und 14 f.).
- 45** 4. Die Sache ist nicht spruchreif.
- 46** a) Der Senat kann aufgrund der vom FG festgestellten Tatsachen zwar selbst entscheiden, dass die Übertragung der an C und D verpachteten Räume eine Geschäftsveräußerung ist (vgl. allgemein BFH-Urteile vom 18. Oktober 2006 XI R 42/04, BFH/NV 2007, 1283, unter II.2.a aa, Rz 27; vom 6. Juni 2013 IV R 28/10, BFH/NV 2013, 1810, Rz 37).
- 47** Denn die an die Erwerberin veräußerten, weiterhin an C und D verpachteten Räume bilden bei der Erwerberin einen selbständigen Unternehmensteil, mit dem die Erwerberin die selbständige wirtschaftliche (Verpachtungs-)Tätigkeit der Klägerin fortführen konnte. Dies folgt schon daraus, dass das FG festgestellt hat, die Erwerberin habe die Mietverträge mit C und D übernommen und dadurch die unternehmerische Tätigkeit der Klägerin mit dem von der Klägerin übertragenen Teilvermögen (unverändert) fortgeführt (vgl. dazu BFH-Urteile vom 7. Juli 2005 V R 78/03, BFHE 211, 63, BStBl II 2005, 849, unter II.1.a bb (2), Rz 23; in BFHE 219, 284, BStBl II 2008, 447; vom 12. August 2015 XI R 16/14, BFHE 251, 275, DStR 2016, 47, Rz 26, m.w.N.; s.a. BFH-Urteil vom 5. Juni 2014 V R 10/13, BFH/NV

2014, 1600, Rz 11, betreffend Ferienwohnung). Anhaltspunkte dafür, dass die Erwerberin die Absicht hatte, die Tätigkeit nicht fortzuführen, sondern alsbald abzuwickeln, sind weder vom FA vorgetragen noch sonst ersichtlich.

- 48** b) Das FG hat aber --ausgehend von seiner Rechtsauffassung konsequenterweise-- keine tatsächlichen Feststellungen dazu getroffen, in welcher Höhe eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen ist, wenn eine Geschäftsveräußerung in Bezug auf die fortgeführte Vermietungstätigkeit vorliegt. Inhalt und Umfang der Mietverträge mit C und D sind vom FG ebenso wenig wie die Gesamtfläche des Gebäudes festgestellt. Die Sache geht deshalb zur Nachholung der notwendigen weiteren Feststellungen an das FG zurück.
- 49** 5. Die Übertragung der Kostenentscheidung auf das FG beruht auf § 143 Abs. 2 FGO.

Quelle: [www.bundesfinanzhof.de](http://www.bundesfinanzhof.de)