

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>XVII</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>XXXI</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XXXIII</b>
<b>A. Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Allgemeines zur Geschäftsveräußerung im Ganzen</b> .....	<b>3</b>
I. Die gesetzlichen Grundlagen des Umsatzsteuerrechts .....	3
II. Sinn und Zweck der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	4
1. Die Norm des § 1 Abs. 1a UStG .....	4
2. Darstellung des Sinn und Zwecks der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	4
3. Steuersystematische Rechtfertigung der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	5
III. Geschichte der Geschäftsveräußerung im Ganzen in Deutschland .....	5
1. Die Allphasen-Brutto-Umsatzsteuer .....	5
2. Die Allphasen-Netto-Umsatzsteuer mit Vorsteuerabzug .....	6
3. Historie der nationalen Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	7
a) Stetiger Wandel der Geschäftsveräußerung im Ganzen ....	7
b) Die Geschäftsveräußerung im Ganzen ab dem 01.01.1994 .....	8
IV. Unionsrechtliche Grundlagen der Geschäftsveräußerung im Ganzen .	8
V. Ausgangssituation, Problemstellung, Ziel, Inhalt und Aufbau der Arbeit .....	9

1. Ausgangssituation und Problemstellung der Arbeit.....	9
2. Ziel und Inhalt der Arbeit .....	9
3. Aufbau der Arbeit.....	10
<b>C. Allgemeines zu Immobilienumsätzen im Umsatzsteuerrecht .....</b>	<b>11</b>
I. Der Grundstücksbegriff.....	11
II. Veräußerung von Grundstücken im Umsatzsteuerrecht .....	12
1. Veräußerung von Grundstücken.....	13
2. Sonderfall bei Bauten auf fremden Grund und Boden.....	14
III. Prüfungsschema bei Immobilienumsätzen im Umsatzsteuerrecht .....	14
IV. Ertragsteuerliche Überlegungen sind nicht relevant.....	16
<b>D. Die Geschäftsveräußerung im Ganzen gem. § 1 Abs. 1a UStG bei     Immobilienumsätzen .....</b>	<b>19</b>
I. Überblick über die allgemeinen Voraussetzungen einer Geschäfts- veräußerung im Ganzen .....	19
II. Die allgemeinen Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen im Einzelnen .....	20
1. Unternehmereigenschaft des Veräußerers.....	20
2. Unternehmereigenschaft des Erwerbers.....	21
3. Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb (sog. Teilbetrieb).....	22
4. Übereignung des Geschäfts „im Ganzen“ .....	23
5. Übertragung „...entgeltlich oder unentgeltlich...“ .....	24
6. „...in eine Gesellschaft eingebracht wird.“ .....	24
7. Absicht der Fortführung der bisherigen Geschäftstätigkeit .....	25

III. Rechtsfolgen.....	26
1. Rechtsfolgen für den Fall, dass eine Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegt.....	26
a) Erwerber tritt an die Stelle des Veräußerers – die partielle Rechtsnachfolge gem. § 1 Abs. 1a S. 3 UStG....	26
b) Vorsteuerkorrektur gem. § 15a Abs. 10 UStG .....	27
c) Notwendige Angaben für die Vorsteuerkorrektur gem. § 15a Abs. 10 UStG.....	28
d) Sonstige Vorsteuerbeträge .....	29
e) Folgewirkungen für ausgeübte Wahlrechte durch den Veräußerer .....	30
(aa) Unternehmensbezogene Erklärung.....	30
(bb) Personenbezogene Erklärung.....	31
f) Fälschlich ausgewiesene Umsatzsteuer.....	31
2. Rechtsfolgen für den Fall, dass keine Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegt.....	32
3. Abschließende Stellungnahme zu den Rechtsfolgen.....	33
IV. Sonderfälle und Fallgruppen bei der Geschäftsveräußerung im Ganzen im Zusammenhang mit Immobilienumsätzen.....	33
1. Einführung .....	34
2. Sonderfälle und Fallgruppen im Zusammenhang mit Immobilienumsätzen, die eine Geschäftsveräußerung im Ganzen begründen .....	34
a) Geschäftsveräußerung im Ganzen bei nur einem Grundstück (sog. Teilbetrieb).....	34

b) Zurückhaltung und anschließende Verpachtung von Grundstücken.....	35
c) Teilimmobilie.....	35
d) Kurzfristig vermietete Immobilien .....	36
e) Vorübergehender Verzicht auf Pachtzinszahlungen .....	36
f) Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks .....	37
g) Zukünftig nur teilweise verpachtete Grundstücke.....	37
h) Anmietung des Geschäftslokals von Dritten .....	38
i) Die Veräußerung eines Erbbaurechts .....	40
j) Keine Einstellung der unternehmerischen Betätigung des Veräußerers .....	40
3. Sonderfälle und Fallgruppen im Zusammenhang mit Immo- bilienumsätzen, die keine Geschäftsveräußerung im Ganzen begründen.....	41
a) Die Veräußerung eines vermieteten Objekts an den bisherigen Mieter .....	41
b) Übertragung eines noch zu bebauenden Grundstücks.....	41
c) Abgrenzung eines Vermietungs- von einem Bauträger- unternehmens.....	42
d) Generalmietvertrag .....	43
e) Übertragung eines an eine Organgesellschaft vermieteten Grundstücks.....	43
4. Zusammenfassung .....	44
<b>E. Risiken und Folgewirkungen bei Irrtumslagen im Rahmen der Geschäftsveräußerung im Ganzen bei Immobilienumsätzen im Umsatzsteuerrecht .....</b>	<b>49</b>

I. Risiken für den Veräußerer.....	49
1. Zu Unrecht verneinte Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	49
2. Zu Unrecht bejahte Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	50
II. Risiken für den Erwerber .....	50
1. Zu Unrecht verneinte Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	50
2. Zu Unrecht bejahte Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	51
III. Verfahrensrechtliche Fragen.....	51
<b>F. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gem. § 9 UStG bei Immobilien-</b>	
<b>umsätzen .....</b>	<b>53</b>
I. Sinn und Zweck der Option.....	53
II. Voraussetzungen für die Option.....	53
1. Zum Verzicht berechnete Unternehmer und Umsätze.....	53
2. Keine Ausschlussumsätze.....	54
3. Formerfordernis und Zeitpunkt der Optionsausübung .....	54
4. Teilloption.....	55
III. Rechtsfolgen.....	56
IV. Handlungsempfehlungen .....	57
1. Unbedingte Option als Vertragsstandard.....	57
2. Kaufpreiseinbehalt.....	58
3. Zivilrechtliche Überlegungen .....	58
4. Abschließende Stellungnahme .....	59
<b>G. Erklärungspflichten im Zusammenhang mit der Geschäftsveräußerung</b>	
<b>im Ganzen bei Immobilienumsätzen im Umsatzsteuerrecht .....</b>	<b>61</b>

I. Erklärungspflichten im Rahmen der Umsatzsteuer-Voranmeldung .....	61
II. Erklärungspflichten im Rahmen der Umsatzsteuer-Jahreserklärung...	61
<b>H. Handlungsempfehlungen für die Praxis für den Fall der Geschäfts- veräußerung im Ganzen bei Immobilienumsätzen.....</b>	<b>63</b>
I. Gestaltungsüberlegungen.....	63
1. Verkauf eines Unternehmens bzw. einer Immobilie an mehrere Erwerber .....	63
2. Beendigung des Mietvertrags vor Übertragung der Immobilie .	63
3. Verhinderung eines Gestaltungsmissbrauchs gem. § 42 AO .....	64
4. Fazit .....	64
II. Auskunftsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung .....	64
1. Verbindliche Auskunft .....	64
2. Feststellungsklage.....	65
III. Regelungen im Kaufvertrag.....	65
IV. Formulierungsvorschlag für eine Umsatzsteuerklausel in einem notariellen Kaufvertrag im Zusammenhang mit einer Geschäfts- veräußerung im Ganzen bei Immobilienumsätzen .....	68
<b>I. Reformvorschläge – die Neuausrichtung der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....</b>	<b>71</b>
I. Reformvorschläge zur Neuausrichtung der Geschäftsveräußerung im Ganzen.....	71
1. Abschaffung der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	71
2. Antragswahlrecht.....	72
3. Erklärungsverfahren .....	73

4. Verzichtverfahren.....	73
5. Feststellungsverfahren .....	74
II. Stellungnahme zur Neuausrichtung der Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	74
1. Vergleich mit der umsatzsteuerlichen Organschaft.....	74
2. Fazit .....	75
<b>J. Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme .....</b>	<b>77</b>
I. Zusammenfassung .....	77
II. Zusammenfassendes Schaubild.....	79
III. Abschließende Stellungnahme.....	79