

UNTERNEHMEN · AUSGABE APRIL 2025

Keine Haftung des Grundstückserwerbers für unrichtige Steuerausweise in übernommenen Mietverträgen

FÜR UMSATZSTEUERPFLICHTIGE

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass ein Grundstückserwerber nicht für unrichtige Steuerausweise in den von ihm übernommenen Mietverträgen haftet (Az. V R 16/22).

Im Streitfall hatte die Klägerin ein mit einem vermieteten Bürogebäude bebautes Grundstück erworben. Der Voreigentümer hatte u. a. mehrere Mietverträge abgeschlossen. In diesen Mietverträgen waren jeweils die monatlichen Mieten mit dem Zusatz "+ 19 % Mehrwertsteuer" benannt. Die Klägerin selbst behandelte die Umsätze aus der Vermietung der genannten Räume als steuerfrei.

Diese Entscheidung werden sehr viele Erwerber von Grundstücken erleichtert zur Kenntnis nehmen. Wenn die Rechtsauffassung des Finanzamtes und des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg im Verfahren Bestand gehabt hätte, dann müssten Grundstückserwerber bei allen für das Grundstück bestehenden Mietverhältnissen nachforschen, ob nicht bei Abschluss des Mietvertrags im Vertrag oder in irgendwelchen Anschreiben, Anlagen etc. eine Umsatzsteuer ausgewiesen worden ist. Der Betriebsprüfer hätte dann sehr schnell für die Zeit nach dem Erwerb sein Erfolgserlebnis.

HINWEIS

In vergleichbaren Fällen ist aber trotzdem dringend anzuraten, bei einem Grundstückserwerb mit Unternehmern als Mieter, die vertragliche Situation auf das gewünschte und gewollte Ergebnis hin zu überprüfen und ggf. Mietverträge anzupassen.

Eine völlig andere steuerrechtliche Folge ergibt sich allerdings bei einem durch Erbfall erworbenen Grundstück. Da tritt der Erbe in die Rechtsstellung des Erblassers ein und übernimmt damit auch die Verpflichtungen aus § 14c Abs. 1 UStG.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (April 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de