

BFH: Änderung der Bemessungsgrundlage beim Verkauf einer Gewerbeimmobilie

Sachverhalt

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erwarb ein Grundstück, um darauf ein Einkaufszentrum zu errichten. Noch vor dessen Fertigstellung verkaufte sie (umsatzsteuerpflichtig kraft Option nach § 9 UStG) das Grundstück an einen Interessenten und garantierte im Kaufvertrag ohne gesondert berechnetes Entgelt hierfür "... das Mietaufkommen aus den abgeschlossenen Mietverträgen".

Nachdem sich herausgestellt hatte, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen erheblich geringer waren als die in Aussicht gestellten Mieterträge, verklagte der Grundstückskäufer die GbR auf Schadensersatz aufgrund einer Mietgarantie. Das Oberlandesgericht entschied, dass die Gesellschaft gegenüber dem Käufer eine Mietgarantie übernommen hatte und daher verpflichtet sei, diesem die Differenz zwischen den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen und der Sollmiete zu ersetzen. Zur Entscheidung über die Höhe des Anspruchs wies das OLG die Sache an das erstinstanzliche Gericht zurück. Im Rahmen dieses Verfahrens schlossen die Beteiligten einen Vergleich, infolge dessen die Gesellschaft an den Käufer eine Zahlung leistete.

In der Umsatzsteuer-Jahreserklärung für das Streitjahr machte die GbR die Zahlung als nachträgliche Minderung des Kaufpreises gemäß § 17 UStG für die Immobilie geltend (Hinweis: nach der zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden Rechtslage oblag die Steuerschuld bei einem steuerpflichtigem Grundstücksverkauf dem Verkäufer; nach der gegenwärtigen Rechtslage wäre eine Umkehrung der Steuerschuld auf den Grundstückskäufer nach § 13b Abs. 1 Nr. 3; Abs. 2 UStG erfolgt).

Das Finanzamt ging dagegen davon aus, dass es sich bei der Zahlung um "echten" Schadensersatz handele.

Die von der GbR erhobene Klage wies das Finanzgericht (FG) als unbegründet zurück.

Entscheidung

Die Revision hatte Erfolg.

Anmerkung

Thematisch betrifft die Entscheidung die in der Praxis oft umstrittene Frage, ob Zahlungen (nicht steuerbaren) Schadensersatz darstellen oder in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Leistung stehen. Letzteres sah der BFH hier gegeben und stützte damit die Rechtsauffassung des Grundstückverkäufers (GbR). Die Zahlung des Verkäufers steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dessen erbrachter Leistung, da sie den Minderwert des übereigneten Grundstücks ausgleicht.

Die Änderung der Bemessungsgrundlage berechtigt gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 UStG den leistenden Unternehmer zur Berichtigung seiner Umsatzsteuerschuld (welche zunächst auf Basis des vereinbarten Entgelts entsteht) bezüglich des entsprechenden Umsatzes und verpflichtet den Leistungsempfänger zur entsprechenden Berichtigung des Vorsteuerabzugs.

Der Berichtigungsmechanismus des § 17 UStG stellt sicher, dass die Leistung des Unternehmers systemgerecht und endgültig nur mit der Bemessungsgrundlage besteuert wird, die sich aufgrund der von ihm wirklich für seine erbrachte Leistung vereinnahmte Gegenleistung ergibt.

Voraussetzung einer Berichtigung nach § 17 Abs. 1 S. 1 UStG wegen Minderung der Bemessungsgrundlage ist jedoch, dass eine etwaige (Rück-) Zahlung des Leistenden an den Leistungsempfänger unmittelbar das Leistungsaustauschverhältnis betrifft, d.h. in unmittelbarem Zusammenhang mit seiner erbrachten Leistung steht.

Unerheblich ist hierbei nach Ansicht des BFH,

- ob die Zahlung auf einem gerichtlichen oder außergerichtlichen Vergleich beruht, da der Vergleich letztlich nichts über die Eigenart der Zahlung aussagt, sondern nur das Mittel ist, einen Rechtsstreit zu beenden;
- ob die Zahlung zivilrechtlich Schadensersatz darstellt.

Der BFH geht davon aus, dass im vorliegenden Fall die erzielbaren Mieterträge den Kaufpreis für die Immobilie entscheidend in seiner Höhe beeinflusst haben (höherer Kaufpreis). Werden die erzielbaren Mieterträge nicht erreicht und dient eine Zahlung des Immobilienverkäufers der Korrektur eines überhöhten Kaufpreises, steht die Zahlung nach Ansicht des BFH in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie und rechtfertigt eine Minderung der Bemessungsgrundlage nach § 17 UStG.

Vorinstanz

[Schleswig-Holsteinisches FG](#), Urteil vom 26.11.2008, 4 K 38/07.

Fundstelle

BFH-Urteil vom 11.02.2010, Az. [V R 2/09](#).

Ansprechpartner

[Dr. Eduard Forster](#) | München

[Englische Zusammenfassung](#)

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.