

## KLAUSUR 4 UMSATZSTEUERRECHT – „ANJA UND ENRICO“

### Sachverhalt

1. Anja Kandlhaar (AK) erwirbt im Januar 2024 von der THE OHG ein in Oberstdorf belegenes unbebautes Grundstück, das die OHG bis dato als Parkplatz für ihre Mitarbeiter genutzt hat. Im notariell beurkundeten Vertrag vom 14.1.2024 vereinbaren die Parteien, dass auf die Steuerbefreiung für den Verkauf des Grundstücks verzichtet wird. Besitz, Nutzen und Lasten gehen zum 1.2.2024 auf AK über. Der Kaufpreis beträgt 500.000 €.

2. AK lässt ab Februar 2024 auf diesem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus errichten, das Ende Dezember 2024 fertig gestellt, abgenommen und übergeben wird. Der beauftragte Bauunternehmer Frank Geiger stellt ihr für die schlüsselfertige Erstellung am 17.12.2024 einen Betrag in Höhe von 2.105.264 € zzgl. 400.000 € Umsatzsteuer in Rechnung. Wie von Anfang an geplant vermietet AK den Neubau ab 1.1.2025 wie folgt:

Das 200 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss vermietet AK für monatlich 4.000 € an Benedikt Bucha (BB), der die Räumlichkeiten als Baumarkt nutzt.

Das 200 m<sup>2</sup> große 1. Obergeschoss vermietet AK an die selbständige plastische Chirurgin Dr. Bernadette Zuckowski (BZ) für eine monatliche Miete von 3.000 €, die darin ihre Praxis betreibt. Ca. 50 % der ästhetisch-plastischen Operationen, die BZ durchführt, sind medizinisch indiziert und umsatzsteuerbefreit. Die restlichen von ihr durchgeführten Operationen sind nicht von der Umsatzsteuer befreit.

Das 200 m<sup>2</sup> große 2. Obergeschoss wird an Hendrik Kussmaul (HK) für eine monatliche Miete von 3.000 € vermietet. HK ist selbständiger Dozent für Zivilrecht am Juristischen Repetitorium Alpenhummel (JRA). JRA bietet Kurse zur Vorbereitung auf die Erste Juristische Staatsprüfung an. Die zuständige Landesbehörde hat JRA nach § 4 Nr. 21 Buchst. a Doppelbuchst. bb UStG bescheinigt, dass JRA als private Schule bzw. berufsbildende Einrichtung Ausbildung erbringt. HK nutzt 100 m<sup>2</sup> der Räumlichkeiten als Büro zur Vor- und Nachbereitung seines Unterrichts. In den anderen 100 m<sup>2</sup>, die baulich vom Büro abgetrennt sind, wohnt er.

Das 200 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss vermietet AK als Ferienwohnung an wechselnde Feriengäste, die in Oberstdorf ihren Urlaub verbringen. Im Jahr 2025 erzielt sie Brutto-Mieteinnahmen von insgesamt 11.900 €.

Soweit umsatzsteuerrechtlich möglich, verzichtet AK auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG und stellt zusätzlich Umsatzsteuer in Rechnung. Insoweit handelt es sich bei den angegebenen Beträgen um Nettobeträge.

3. Nach dem Tod ihres Ehemannes im August 2025 entschließt sich AK, ihre Zelte in Deutschland abzubauen und nach Südafrika auszuwandern. Sie verkauft das Oberstdorfer Grundstück samt dem aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus an Enrico Weber (EW), der in die bestehenden Mietverträge eintritt und diese unverändert fortführt. Im notariell beurkundeten Notarvertrag vom 15.11.2025 vereinbaren die Parteien u.a. Folgendes: a) Der Kaufpreis beträgt 3 Mio. € netto. b) Besitz, Nutzen und Lasten gehen am 1.1.2026 auf den Käufer über. c) Auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG wird verzichtet.

4. EW führt die Vermietungen ab dem 1.1.2026 zunächst unverändert fort, auch was den Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG anbelangt. Nach einer fristgerechten Kündigung durch den bisherigen Mieter HK zum 30.6.2026 vermietet EW das gesamte 2. Obergeschoss ab dem 1.7.2026 an den Patentanwalt Dr. Timo Mehlhorn (TM) als Kanzlei für eine monatliche Miete von 3.000 €. TM vertritt und berät aufgrund seiner japanischen Sprachkenntnisse ausschließlich Unternehmen mit Sitz in Japan.

### **Allgemeine Hinweise**

*Erforderliche Belege und Aufzeichnungen sind vorhanden. Rechnungen enthalten, soweit aus dem Sachverhalt nichts Gegenteiliges hervorgeht, die nach §§ 14, 14a UStG bzw. §§ 33, 34 UStDV erforderlichen Angaben.*

*Alle angesprochenen Unternehmer versteuern, soweit sich aus dem Sachverhalt nicht ausdrücklich etwas Gegenteiliges ergibt, ihre Umsätze nach den allgemeinen Vorschriften des UStG und nach vereinbarten Entgelten. Sie haben ggf. auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung des § 19 Abs. 1 UStG verzichtet. Voranmeldungszeitraum ist der Kalendermonat.*

*Bei der Gebäudenutzung ist davon auszugehen, dass die Nutzungseinheiten vergleichbar ausgestattet sind. Es kommt daher nur eine Aufteilung nach dem objektbezogenen Flächenschlüssel in Betracht.*

*Soweit sich aus dem Sachverhalt nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt, liegen alle angegebenen Orte im Inland.*

*Das Jahr 2026 gilt als abgelaufen.*

### **Aufgabe**

Beurteilen Sie die angeführten Sachverhalte in ihrer umsatzsteuerlichen Auswirkung auf AK und EW in den Besteuerungszeiträumen 2024, 2025 und 2026. Hierbei ist insbesondere auf die Umsatzart, die Steuerpflicht, die Bemessungsgrundlage für steuerpflichtige Umsätze und auf den Vorsteuerabzug einzugehen. Die Umsatzsteuer für steuerpflichtige Umsätze ist zu berechnen.

Wo es der Sachverhalt erlaubt, ist auch anzugeben, in welchem Voranmeldungszeitraum die Steuer entsteht und die Vorsteuer abgezogen werden kann. Weisen Sie ggf. auf Vorsteuerberichtigungen nach § 15a UStG hin und begründen Sie ggf., warum eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen ist; Details der Berechnung sind Ihnen erlassen.

Einleitende Ausführungen zur Unternehmereigenschaft, zum Unternehmensumfang und zum Besteuerungsverfahren sind nicht zu machen.

Begründen Sie bitte Ihre Entscheidungen unter Angabe der gesetzlichen Bestimmungen. Fassen Sie sich kurz, Ausführungen im Gutachtenstil sind nicht notwendig.