

**ANSPRECHPARTNER DES UMSATZSTEUER
CENTER OF COMPETENCE STEHEN FÜR SIE
ZUR VERFÜGUNG**

Ebner Stolz Mönning Bachem
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater | Rechtsanwälte
Partnerschaft

BERLIN

René Kalks
Tel. +49 30 283992-14
E-Mail rene.kalks@ebnerstolz.de

DÜSSELDORF

Karin Brudermanns
Tel. +49 211 9219-70
E-Mail karin.brudermanns@ebnerstolz.de

FRANKFURT

Lars Pfeifer
Tel. +49 69 7104883-33
E-Mail lars.pfeifer@ebnerstolz.de

HAMBURG

Carsten Franke
Tel. +49 40 37097-169
E-Mail carsten.franke@ebnerstolz.de

KÖLN

Franz Meller
Tel. +49 221 20643-150
E-Mail franz.meller@ebnerstolz.de

MÜNCHEN

Thomas Krönauer
Tel. +49 89 549018-212
E-Mail thomas.kroenauer@ebnerstolz.de

STUTTGART

Thaddäus Schiller
Tel. +49 711 2049-1284
E-Mail thaddäus.schiller@ebnerstolz.de

Weitere Standorte in Ihrer Nähe

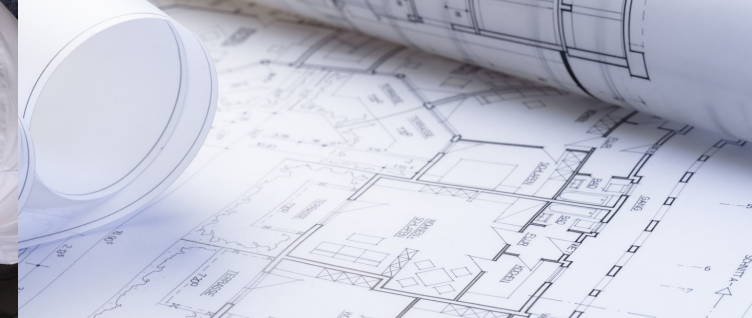
Bonn | Hannover | Kiel | Leipzig |
Reutlingen | Siegen | Solingen

WWW.EBNERSTOLZ.DE



EBNER
STOLZ
& MÖNNING
BACHEM

**IMMOBILIEN
RENDITEFAKTOR UMSATZSTEUER**



IMMOBILIEN RENDITEFAKTOR UMSATZSTEUER

Immobilien berühren in vielfältiger Hinsicht umsatzsteuerliche Fragestellungen. Deren Beachtung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Rendite.

KAUF

Schon beim Erwerb bzw. der Herstellung einer Immobilie sind wichtige umsatzsteuerliche Weichenstellungen zu beachten. Ansonsten droht die Umsatzsteuer zum echten Kostenfaktor zu werden:

- Entscheidung Asset vs. Share Deal
- Geschäftsveräußerung im Ganzen vs. umsatzsteuerfreier/~pflichtiger Erwerb
- Übergabe und Prüfung § 15a UStG-Dokumentation
- Projektentwicklung und Sanierung
- Umfang umsatzsteuerfreier Mieter und Änderung der Verhältnisse
- Behandlung Leerstandsflächen
- Risikofaktor Optionssatzermittlung
- Risikofaktor Teilloption
- Haftungsfreistellungsklauseln

BESITZZEIT

Sanierungen, Mieterausbauten, Renovierungen, Projektentwicklungen oder laufende Erhaltungsaufwendungen in der Nutzungsphase erfordern eindeutige Zuordnungsentscheidungen, um den Vorsteuerabzug zu gewährleisten. Zu beachten sind:

- Dokumentationspflichten sämtlicher Eingangs- und Ausgangsumsätze

- Nutzungsänderungen inkl. Steuerklauseln (z. B. Mieterwechsel)
- Leerstand, beabsichtigte Nutzung und Maklerverträge
- Mietpreisbeeinflussung durch Vorsteuerkorrekturen, nicht umlagefähige Vorsteuer
- Fortlaufende Erstellung einer § 15a UStG-Dokumentation
- Bauleistungen/Reverse Charge (§ 13b UStG)

VERKAUF

Auch beim Verkauf der Immobilie zahlt sich die frühzeitige Beachtung umsatzsteuerlicher Fragestellungen aus. Nachträglich zu erstellende § 15a UStG-Dokumentationen, Umsatzsteuerkorrekturen und Kaufpreisabschläge wirken sich dagegen negativ auf die Rendite aus. Typischerweise stellen sich darüber hinaus folgende Fragen:

- Umfang Vorsteuerkorrekturen durch Verkauf vs. Geschäftsveräußerung im Ganzen
- Folgen abweichender Beurteilung des Verkaufs durch Finanzverwaltung
- Vorsteuergefährdung durch Beschränkung der Optionsmöglichkeiten
- Ausgleich von Interessenkonflikten bei nicht vollumfänglich steuerpflichtiger Nutzung der Immobilie
- Optimierung Teilloption / Schlüsselberechnung
- Umfang und Abwehr von Haftungsfreistellungsklauseln

IN- UND OUTBOUNDINVESTITIONEN

Neben den bereits genannten Aspekten, können bei grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen die Umsatzsteuerrechte von mehreren Staaten betroffen sein. Deren Koordination ist wichtige Voraussetzung, um den Vorsteuerabzug auf Objekt- und Gesellschaftsebene nicht zu gefährden. Besondere Bedeutung kommt der Abgrenzung zwischen grundstücksbezogenen und Reverse Charge Leistungen zu, um Liquiditätsnachteilen und im Extremfall strafrechtlichen Konsequenzen vorzubeugen.

Unsere Immobilienspezialisten haben Antworten auf Ihre Fragen und stellen Ihnen gerne die optimale Gestaltung für Ihre Investitionen vor. Im Verbund mit unseren Nexia-Partnern weltweit steht Ihnen ein Expertenteam rund um Ihre Immobilie zur Verfügung.

Wir bieten Ihnen unter anderem an:

Offene Seminare - Renditefaktor Umsatzsteuer

Für Immobilienbesitzer, Investoren, Immobilienverwalter, Projektentwickler, Makler, Bauträger, Banken- und Finanzdienstleister

Intensivseminare für Finanz-/Rechnungswesen

Maßgeschneiderte Mitarbeiterseminare und Inhouse-Workshops

Novus-Spezial „Rund um die Immobilie“

Tipps rund um die Immobilienbesteuerung

Vertragsprüfungen - Steuerklauseln

Bei Mietverträgen und Immobilientransaktionen

Immobilien Due Diligence

Klärung von Risiken bei Investitionen