

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 2 / 2022

## Vorsteuerabzug bei Bruchteilsgemeinschaften

**Nach der geänderten Rechtsprechung des BFH kann eine Bruchteilsgemeinschaft nicht Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts sein. Das Bundesministerium der Finanzen hat in einem Schreiben hierzu Stellung bezogen. Die Änderungen führen zu weitreichenden praktischen Auswirkungen, insbesondere für Grundstücksgemeinschaften.**

Als Bruchteilsgemeinschaft bezeichnet man eine Gruppe von Personen, die gemeinsam ein Recht oder eine Sache, z. B. eine Immobilie besitzen. Das sog. Bruchteilseigentum ist eine Form des Miteigentums, bei der jeder Miteigentümer einen bestimmten Bruchteil oder einen zahlenmäßig definierten ideellen Anteil (Quote) an der Sache hat. Über den Anteil kann jeder Bruchteilseigentümer ungehindert verfügen. Ein in der Praxis häufig vorkommender Fall ist der gemeinsame Erwerb einer Immobilie.

In der Praxis gibt es auch das Gesamthandseigentum. In einer Gesamthandsgemeinschaft haben die Miteigentümer keinen eigenen Anteil an der Immobilie, da sie gesetzlich alle gemeinsam Eigentümer der Immobilie sind. Jeder hat ein Recht auf das gesamte Eigentum, kann aber weder über seinen Anteil an der Sache noch über seinen ideellen Anteil am Gesamthandseigentum verfügen. Beispiele hierfür sind die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR), die Ehegattengemeinschaft im Falle der Gütergemeinschaft, die Miterbengemeinschaft und die offene Handelsgesellschaft (OHG).

Bruchteilsgemeinschaft und Gesamthandsgemeinschaft schließen sich gegenseitig aus.

Nach der geänderten Rechtsprechung des BFH vom 28.8.2014, V R 49/13 und vom 22.11.2018, V R 65/17 kann eine Bruchteilsgemeinschaft selbst mangels Rechtsfähigkeit kein umsatzsteuerlicher Unternehmer sein und entfaltet daher keine unternehmerische Tätigkeit. Nach dem BFH liegen durch die Gemeinschaftler als jeweiliger Unternehmer anteilig erbrachte Leistungen vor. Bedeutung hat die Frage der Unternehmereigenschaft unter anderem im Hinblick auf den Vorsteuerabzug und im Zusammenhang mit der Option zur Steuerpflicht zum Beispiel für Vermietungsumsätze gemäß § 9 UStG.

Mit Schreiben vom 27.10.2021 hat die Finanzverwaltung zu den Urteilen und damit zum Vorsteuerabzug bei Bruchteilsgemeinschaften Stellung genommen. Danach sind beim gemeinsamen Erwerb durch mehrere Personen in Form einer nicht selbst unternehmerisch tätigen Bruchteilsgemeinschaft die einzelnen Gemeinschaftler und nicht die Gemeinschaft, als Leistungsempfänger anzusehen.

- Seite 2 -

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

- Seite 2 -

Auswirkungen hat die Änderung vor allem für Grundstücksgemeinschaften, deren Bruchteilseigentümer als Gemeinschafter umsatzsteuerpflichtige Leistungen z. B. eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung erbringen. Hier muss zukünftig nicht mehr die Grundstücksgemeinschaft, sondern jeder Gemeinschafter selbst eine Umsatzsteuer-Meldungen abgeben und ist entsprechend der Beteiligung und unternehmerischen Verwendung einzeln zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Eingangsrechnungen an die Bruchteilsgemeinschaft sind nach Ansicht der Finanzverwaltung zwar nicht richtig, aber hier gilt als Erleichterung, dass diese auch an die Grundstücks- bzw. Bruchteilsgemeinschaft adressiert werden dürfen. Allerdings muss sichergestellt sein, dass sich die Namen und Anschriften und Beteiligung der Gemeinschafter aus den umsatzsteuerlichen Aufzeichnungspflichten ergeben.

Beim Abschluss von Mietverträgen oder Grundstücksübertragungen, wo eine Umsatzsteueroption möglich ist, muss die Option durch jeden Gemeinschafter (umsatzsteuerlicher Unternehmer) erklärt werden.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung setzt nach dem Schreiben und dem Umsatzsteueranwendungserlass voraus, dass der Empfänger der optionsfähigen Leistung ein Unternehmer ist. Es wurde die klarstellende Erläuterung aufgenommen, wonach der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren kann, soweit der Vermietungsumsatz an einen unternehmerisch tätigen Gemeinschafter ausgeführt wird.

Zudem muss die Rechnung nur durch einen der Gemeinschafter aufbewahrt werden. Die anderen Gemeinschafter müssen zumindest eine Rechnungskopie aufbewahren.

Im Ergebnis führt die nun auch geänderte Rechtsauffassung der Finanzverwaltung dazu, dass bei einer Anmietung eines Grundstückes von Eheleuten, wo ein Ehegatte Unternehmer ist, und der Vermieter auf die Steuerfreiheit verzichtet, der hälftige Vorsteuerabzug möglich ist. Nach der neuen Regelung im Anwendungserlass kann der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren, soweit der Vermietungsumsatz an einen unternehmerisch tätigen Gemeinschafter ausgeführt wird.

Weitere steuerliche Informationen und Materialien können Mitglieder online unter <https://steuerzahler.de> abrufbar oder kann telefonisch unter der Hotline **089 126008-98** beim Bund der Steuerzahler bestellt werden.