

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Im Gewerbeimmobilienkauf steht eine Umsatzsteueroption: Die Preisentscheidung steuerlich klären

Wie gehe ich in Deutschland mit einem Kaufvertragsentwurf um, der bei einer Gewerbeimmobilie einen Verzicht auf Umsatzsteuerbefreiung vorsieht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Vertragsstelle als offene Preisfrage markieren

§4 Nr9a UStG befreit die dort beschriebenen, unter das Grunderwerbsteuergesetz fallenden Umsätze. §9 UStG eröffnet unter seinen Voraussetzungen einen Verzicht auf bestimmte Befreiungen. Diese gesetzliche Möglichkeit erklärt noch nicht, ob die konkrete Gestaltung für deinen Erwerb anwendbar ist und welche wirtschaftlichen Folgen sie für dich hat. [\[BEFREIUNG\]](#) [\[OPTION\]](#)

Leite der Steuerberatung deshalb den tatsächlichen Entwurf und nicht nur eine mündliche Zusammenfassung weiter. Bitte um Einordnung der konkreten Optionsklausel, deiner Erwerberstellung und deiner geplanten Verwendung. Der Artikel berechnet keine Steuer und behauptet keine automatische Erstattung.

Die geplante Nutzung vollständig offenlegen

Beschreibe, was du selbst nutzen, vermieten oder später anders verwenden möchtest. Auch gemischte oder noch unentschiedene Nutzungspläne gehören in die Beratung. §9 enthält unterschiedliche Voraussetzungen und in Abs2 besondere Einschränkungen für die dort genannten Umsätze. Eine allgemeine Aussage „Gewerbe bedeutet steuerneutral“ bildet diese Unterschiede nicht ab. [\[OPTION\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte zu jeder Nutzung fest, ob sie bereits bestimmt ist oder lediglich eine Idee darstellt. Die Beratung muss beurteilen, welche Angaben für deinen Umsatzsteuerfall erheblich sind. Entscheide nicht selbst anhand der Objektbezeichnung „Büro“ oder „Geschäftslokal“ über die steuerliche Wirkung.

Die Beurkundung in die Abstimmung einbeziehen

Für sonstige Grundstücksumsätze nach §4 Nr9a sieht §9 Abs3 vor, dass der Verzicht nur im nach §311b Abs1 BGB notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden kann. Die Norm enthält daneben eine gesonderte Regel für die Zwangsversteigerung. Dieser Beitrag behandelt den gewöhnlichen vertraglichen Kauf. [\[OPTION\]](#)

Die steuerliche Klärung gehört deshalb in die Vorbereitung des konkreten Entwurfs. Verlasse dich nicht darauf, jede ungeprüfte Gestaltung später formlos korrigieren zu können. Welche Änderung im konkreten Stadium möglich und zweckmäßig wäre, müssen Notariat und Steuerberatung beurteilen.

Fiktiver Fall: Zwei Preise sind noch nicht vergleichbar

Eine Käuferin betrachtet nur die großen Preiszahlen zweier Angebote. Beim ersten Vertrag ist die steuerliche Behandlung für ihren Fall bereits erläutert. Beim zweiten nimmt sie aufgrund des Verkäufersgesprächs an, die Option werde wirtschaftlich folgenlos bleiben. Ihre geplante spätere Nutzung ist dabei noch gar nicht besprochen worden.

Sie lässt nun für beide Angebote dieselben Fragen zu Preisbestandteilen, steuerlicher Behandlung und erforderlicher Finanzierung beantworten. Erst die geklärten Ergebnisse fließen in ihren Vergleich ein. Das Beispiel verspricht weder einen Vorsteuerabzug noch eine bestimmte Steuerschuldnerschaft.

Mit einer konkret bestätigten Grundlage entscheiden

Bewahre die auf deinen Fall bezogene steuerliche Erläuterung zusammen mit dem geprüften Entwurf auf. Lass auch erklären, welche offenen Nutzungsannahmen das Ergebnis beeinflussen. Eine Umsatzsteueroption ist kein bloßes Etikett neben dem Kaufpreis. Ihre konkrete Wirkung muss bekannt sein, bevor du das Angebot als finanziell passend behandelst.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Entwurf

Welches Angebot, welche Entwurfsfassung? Datum und Stelle der Optionsklausel.

02 / Steuerberatung

Wer ordnet die Klausel ein? Kontakt und Datum, an dem du den Entwurf weitergeleitet hast.

03 / Geplante Nutzung

Selbst nutzen, vermieten oder anders verwenden? Je Fläche eintragen.

04 / Bestimmt oder Idee?

Welche Nutzung steht fest, welche ist noch offen?

05 / Preisbestandteile

Woraus setzt sich der genannte Preis zusammen? Laut Entwurf und laut Beratung.

06 / Finanzierungsbedarf

Welche Mittel brauchst du nach steuerlicher Klärung insgesamt? Bankkontakt.

07 / Vergleichsangebot

Wurden für das andere Objekt dieselben Fragen beantwortet? Ergebnis notieren.

08 / Nächster Schritt

Was klären Notariat und Steuerberatung vor der Beurkundung noch?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BEFREIUNG\] UStG §4 Nr9a – Steuerbefreiung](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[OPTION\] UStG §9 – Verzicht auf Steuerbefreiungen](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0096-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.