

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Immobilie verkaufen und selbst weitervermieten: Geschäftsveräußerung nicht aus dem Eigentumswechsel ableiten

Welche Umsatzsteuerfrage entsteht beim deutschen Verkauf, wenn der Verkäufer das Objekt anschließend zurückmietet und seine Vermietung fortführt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Grundstück und Vermietungstätigkeit getrennt darstellen

§ 1 Absatz 1a UStG regelt die Nichtsteuerbarkeit einer Geschäftsveräußerung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen unter den dort beschriebenen Voraussetzungen. [USTG_1980-1] Der Artikel stellt nicht jeden Verkauf einer vermieteten Immobilie automatisch darunter.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Zeichne die vorhandenen und geplanten Vertragsbeziehungen mit ihren tatsächlichen Parteien auf. Wer vermietet vor dem Verkauf an die Nutzer? Wer soll dies danach tun? Welche Vereinbarungen gehen auf welcher geprüften Grundlage über, welche werden neu geschlossen?

Was ein entschiedener Zwischenmietfall zeigt

Der BFH verneinte im Urteil V R 12/13 vom 3. Juli 2014 eine Geschäftsveräußerung in einer Konstellation, in der die Verkäuferin das übertragene Objekt zurückmietete und ihre Vermietung gegenüber den bisherigen Mietern selbst fortführte. Das Gericht stellte auf die tatsächlich fortgesetzte Tätigkeit und den fehlenden Unternehmensübergang ab. [BFH-VR12-13]

Das ist ein historischer Fall mit eigener Vertragsgestaltung und einem damaligen Streitjahr. Er wird nicht als fertiges Ergebnis für deinen heutigen Verkauf verwendet. Er zeigt, welche Annahme vor der Preis- und Vertragsentscheidung konkret geprüft werden muss.

Ein erfundener Eigentümerwechsel ohne Wechsel der Außenvermietung

Eine Gesellschaft möchte ein Objekt veräußern. Sie soll danach vom neuen Eigentümer das gesamte Objekt mieten; ihre bisherigen Mietverträge mit den Nutzern sollen nach dem Plan unverändert bei ihr verbleiben. Im ersten Entwurf steht trotzdem nur „bestehender Vermietungsbetrieb wird übertragen“.

Sie gibt den vollständigen Vertragsplan an die Steuerberatung. Diese prüft die tatsächliche Übertragung, Fortführung und Behandlung. Eine einzelne Überschrift wird nicht verwendet, um eine vom Vertragsplan abweichende Tätigkeit zu behaupten.

Preisfolgen erst aus der konkreten Einordnung ableiten

Welche Umsatzsteuer-, Options- und möglichen Vorsteuerfragen sich ergeben, wird am Einzelfall untersucht. Der Artikel berechnet keine Quote, keine Berichtigung und keine automatische Erstattung. Die damaligen Zahlen aus der Gerichtsentscheidung sind kein heutiges Verkaufsmodell.

Fachliche Prüfung und Vertragserrichtung sollten dieselbe geplante Variante erhalten. Ändert sich die Rückmiete oder sollen doch andere Mietverhältnisse übergehen, ist dies eine tatsächliche Änderung der Prüfungsgrundlage.

Das Ergebnis verständlich festhalten

Notiere die bestätigte steuerliche Einordnung mit ihren konkreten Voraussetzungen und noch offenen Punkten bei der zugehörigen Entwurfsfassung. So bleibt nachvollziehbar, wer welche Tätigkeit übernimmt. Ein Eigentumswechsel und eine fortlaufende Mietzahlung werden nicht unbemerkt zu einem angeblich vollständigen Unternehmensübergang zusammengezogen.

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 / Heutige Vermietung

Notiere, wer heute an welche Nutzer vermietet, mit Datum der Verträge.

02 / Geplante Rückmiete

Beschreibe, was du vom Käufer zurückmieten willst und zu welchen Eckpunkten.

03 / Vermietung nach Verkauf

Trag ein, wer nach dem Verkauf an die bisherigen Nutzer vermieten soll.

04 / Übergehende Verträge

Liste auf, welche Verträge übergehen und welche neu geschlossen werden sollen.

05 / Formulierung im Entwurf

Notiere, wie der Vertragsentwurf die Übertragung bezeichnet, mit Fundstelle.

06 / Vorlage bei Steuerberatung

Trag ein, wann du den vollständigen Vertragsplan an die Steuerberatung gegeben hast.

07 / Bestätigte Einordnung

Halte das Ergebnis der Steuerprüfung mit Voraussetzungen und zugehöriger Entwurfsfassung fest.

08 / Spätere Änderungen

Notiere jede Änderung an Rückmiete oder Mietverhältnissen, die erneut geprüft werden muss.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] [USTG_1980-1: USTG_1980 § 1](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BFH-VR12-13] [BFH 03.07.2014, V R 12/13 – Geschäftsveräußerung im Immobilienbereich](#)

Bundesfinanzhof. 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-P05-0092-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.