



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Nur per E-Mail

Oberste Finanzbehörden
der Länder

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97
10117 Berlin
TEL +49 (0) 30 18 682-0

E-MAIL poststelle@bmf.bund.de

DATUM 5. Dezember 2017

- E-Mail-Verteiler U 1 -

BETREFF **Umsatzsteuer;
Ort der sonstigen Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück nach § 3a Abs. 3
Nr. 1 UStG;
Änderung des Abschnitts 3a.3 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses**

BEZUG BMF-Schreiben vom 28. September 2017
- III C 3 - S 7117-a/16/10001 (2017/0821216) -

GZ **III C 3 - S 7117-a/16/10001**

DOK **2017/1004344**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder wird der Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) vom 1. Oktober 2010 (BStBl. I, S. 846), der zuletzt durch das BMF-Schreiben vom 30. November 2017 - III C 3 - S 7163/07/10001 (2017/0990687) -, BStBl I S. xxx, geändert worden ist, in Abschnitt 3a.3 wie folgt geändert:

1. Absatz 7 wird wie folgt gefasst:

„(7) ¹Zu den sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung oder dem Erwerb von Grundstücken (§ 3a Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 Buchstabe b UStG) gehören **beispielsweise** die sonstigen Leistungen der Grundstücksmakler und Grundstückssachverständigen sowie der Notare bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen und anderen Verträgen, die auf die Veränderung von Rechten an einem Grundstück gerichtet sind; dies gilt auch dann, wenn die Veränderung des Rechts an dem Grundstück tatsächlich nicht **erfolgt**. ²Bei **juristischen Dienstleistungen ist zu prüfen, ob diese im Zusammenhang mit Grundstücksübertragungen oder mit der Begründung oder Übertragung von bestimmten Rechten an Grundstücken** stehen (siehe Absatz 9 Nummer 9 sowie Absatz 10 Nummer 7).“

2. Absatz 9 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. die Einräumung dinglicher Rechte, z.B. dinglicher Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Erbbaurechte; **zu den sonstigen Leistungen**, die dabei ausgeführt werden, **siehe Nummer 9 sowie Absatz 10 Nummer 7;**“

b) Nach der Nummer 8 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 9 angefügt:

„9. ¹sonstige Leistungen juristischer Art im Zusammenhang mit Grundstücksübertragungen sowie mit der Begründung oder Übertragung von bestimmten Rechten an Grundstücken oder dinglichen Rechten an Grundstücken (unabhängig davon, ob diese Rechte einem körperlichen Gegenstand gleichgestellt sind), selbst wenn die zugrunde liegende Transaktion, die zur rechtlichen Veränderung an dem Grundstück führt, letztendlich nicht stattfindet. ²Zu den bestimmten Rechten an Grundstücken zählen z.B. das Miet- und Pachtrecht. ³Die Erbringung sonstiger Leistungen juristischer Art ist nicht auf bestimmte Berufsgruppen beschränkt. ⁴Erforderlich ist jedoch, dass die Dienstleistung mit einer zumindest beabsichtigten Veränderung des rechtlichen Status des Grundstücks zusammenhängt. ⁵Zu den sonstigen Leistungen im Sinne der Sätze 1 bis 4 zählen z.B.:

- das Aufsetzen eines Vertrags über den Verkauf oder den Kauf eines Grundstücks und das Verhandeln der Vertragsbedingungen sowie damit in Zusammenhang stehende Beratungsleistungen (z.B. Finanzierungsberatung, Erstellung einer Due Diligence), sofern diese als unselbständige Nebenleistungen anzusehen sind;
- die sonstigen Leistungen der Notare bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen und anderen Verträgen, die auf die Veränderung von Rechten an einem Grundstück gerichtet sind, unabhängig davon, ob sie zwingend einer notariellen Beurkundung bedürfen;
- die Beratung hinsichtlich einer Steuerklausel in einem Grundstücksübertragungsvertrag;
- das Aufsetzen und Verhandeln der Vertragsbedingungen eines sale-and-lease-back-Vertrags über ein Grundstück oder einen Grundstücksteil sowie damit in Zusammenhang stehende Beratungsleistungen (z.B. Finanzierungsberatung), sofern diese als unselbständige Nebenleistungen anzusehen sind;
- das Aufsetzen und Verhandeln von Miet- und Pachtverträgen über ein bestimmtes Grundstück oder einen bestimmten Grundstücksteil;
- die rechtliche Prüfung bestehender Miet- oder Pachtverträge im Hinblick auf den Eigentümerwechsel im Rahmen einer Grundstücksübertragung.“

3. Absatz 10 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 4 wird wie folgt gefasst.

„4. der Verkauf von Anteilen und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Grundstücksgesellschaften **sowie Beratungsleistungen hinsichtlich des Abschlusses eines Kaufvertrags über Anteile an einer Grundstücksgesellschaft (Share Deal);**“

b) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

„7. ¹sonstige Leistungen **juristischer Art, mit Ausnahme der unter Absatz 9 Nummer 9 genannten sonstigen Leistungen,** einschließlich Beratungsleistungen **betreffend** die Vertragsbedingungen eines Grundstück**übertragungs**vertrags, die Durchsetzung eines solchen Vertrags oder den Nachweis, dass ein solcher Vertrag besteht, sofern diese Leistungen nicht **speziell** mit der Übertragung von Rechten an Grundstücken zusammenhängen. ²**Zu diesen Leistungen gehören z.B.**

- die Rechts- und Steuerberatung in Grundstückssachen;
- **die Erstellung von Mustermiet- oder -pachtverträgen ohne Bezug zu einem konkreten Grundstück;**
- **die Beratung zur Akquisitionsstruktur einer Transaktion (Asset Deal oder Share Deal);**
- **die Prüfung der rechtlichen Verhältnisse eines Grundstücks (Due Diligence);**
- **die Durchsetzung von Ansprüchen aus einer bereits vorgenommenen Übertragung von Rechten an Grundstücken.“**

Die Grundsätze des Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

Das Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht.

Im Auftrag

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.