



## Widerruf der Option zur Umsatzsteuerpflicht

Das Umsatzsteuergesetz ordnet ausgeführte steuerbare Umsätze in steuerpflichtig oder steuerfrei ein. In der Regel kann diese Einordnung nicht umgangen werden. Trotzdem gibt es vom Gesetzgeber vorgesehene Umsätze, die normalerweise steuerfrei sind, aber unter bestimmten Voraussetzungen der Steuerpflicht zugeordnet werden können. Dazu gehören unter anderem Grundstücksveräußerungen, die mit der Umsatzsteueroption steuerpflichtig sind.

Ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) hat dazu geführt, dass ein Widerruf des Verzichts auf die Steuerbefreiung möglich ist. Eine Steuerpflichtige veräußerte ihr Grundstück und verzichtete dabei auf die Anwendung der Option. Als die Käuferin einige Zeit später einen Teil des erworbenen Grundstücks weiterverkaufen wollte, machte sie vorher in Absprache mit der Veräußerin die Steuerbefreiung rückgängig und optierte stattdessen. Als das Finanzamt davon Kenntnis erlangte, erkannte es den Widerruf nicht an. Ein nachträglicher Widerruf des Verzichts zur Option sei nicht möglich.

Letztendlich entschied der BFH jedoch, dass ein solcher Widerruf unter Umständen doch möglich sein kann. Grundsätzlich wird die Anwendung der Option bzw. der Verzicht bei Grundstücksverkäufen in dem maßgeblichen Kaufvertrag oder einem zusätzlichen notariellen Vertrag festgehalten. Der Widerruf des Verzichts auf die Steuerbefreiung kann allerdings außerhalb dieser notariellen Urkunde erfolgen. Er ist möglich, solange die Steuerfestsetzung für das Jahr der Leistungserbringung noch anfechtbar oder noch nach § 164 AO änderbar ist.