



**Bundessteuerberaterkammer**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



Bundesministerium der Finanzen  
Herrn MDg Dr. Günter Hofmann  
Unterabteilungsleiter III C  
11016 Berlin

**E-Mail: guenter.hofmann@bmf.bund.de**  
**IIIC3@bmf.bund.de**

Unser Zeichen: Be/Ze  
Tel.: +49 30 240087-64  
Fax: +49 30 240087-99  
E-Mail: steuerrecht@bstbk.de  
12. Juni 2018

## **Ort der Leistung bei der Erbringung juristischer Dienstleistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück – Neuregelungen seit dem 1. Januar 2017**

Sehr geehrter Herr Dr. Hofmann,

wir danken Ihnen für die Ausführungen im Rahmen Ihres Schreibens vom 17. April 2018 an die Bundessteuerberaterkammer sowie für die Anpassung der Anwendungsregelung mit BMF-Schreiben vom 13. Februar 2018. Leider ist weiterhin eine rückwirkende Änderung der Rechnungen für das Jahr 2017 erforderlich. In der Rechtsanwalts- und Steuerberaterpraxis besteht daher eine große Verunsicherung. Es droht derzeit erheblicher Korrekturaufwand. Wir möchten Sie erneut und mit Nachdruck darauf hinweisen, dass die rückwirkende Änderung nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer und der Bundessteuerberaterkammer nicht sachgerecht ist.

Zu den Klarstellungen in Bezug auf die neue Rechtslage, die mit Schreiben vom 5. Dezember 2017 und 17. April 2018 vorgenommen worden sind, gibt es weiterhin größere Abgrenzungsprobleme, die wir in der Anlage zur Eingabe darstellen möchten.

Um die Problematik einordnen zu können, möchten wir nachfolgend kurz die Hintergründe schildern:

### **I. Hintergründe**

Bis zum 31. Dezember 2016 hat die deutsche Finanzverwaltung nur bei Beurkundungsleistungen von Grundstückskaufverträgen (und anderen Verträgen, die auf die Veränderung von Rechten an einem Grundstück gerichtet sind) durch Notare eine grundstücksbezogene Leistung angenommen (vgl. Abschn. 3a.3 Abs. 7 sowie Abs. 9 Nr. 1 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) a. F.). Rechtsberatungsleistungen, die die Vertragsbedingungen eines Grundstücksvertrags, die Durchsetzung eines solchen Vertrags oder den Nachweis betreffen, dass ein solcher Vertrag besteht, sofern diese Leistungen nicht mit der Übertragung von Rechten an Grundstücken zusammenhängen, waren jedoch nicht als grundstücksbezogene Leistungen anzusehen (vgl. Abschn. 3a.3 Abs. 10 Nr. 7 UStAE a. F.).

Bundessteuerberaterkammer  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Behrenstraße 42 · 10117 Berlin  
Telefon: 030 240087 0 ·  
Telefax: 030 240087-99

Bundesrechtsanwaltskammer  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Littenstraße 9, 10179 Berlin  
Telefon: 030 284939-0  
Telefax: 030 284939-11



Als Beispiel führte die Altfassung des UStAE explizit die Rechts- und Steuerberatung in Grundstückssachen als nicht grundstücksbezogene Leistungen auf. Darüber hinaus wurden keine besonderen Leistungen aufgeführt, die eine grundstücksbezogene Leistung darstellen sollten.

Zum 1. Januar 2017 ist Art. 31a der Durchführungsverordnung (EU) Nr. 282/2011 des Rates vom 15. März 2011 (in der Fassung der Durchführungsverordnung Nr. 1042/2013 des Rates vom 7. Oktober 2013 zur Änderung der genannten Verordnung – nachfolgend: MwStVO) in Kraft getreten, der hinsichtlich der Frage, wann eine grundstücksbezogene Leistung vorliegt, weitere Konkretisierungen enthält. Diese Vorschriften stellen für die EU-Mitgliedstaaten unmittelbar anwendbares Recht dar.

Nach Art. 31a Abs. 2 Buchst. q) MwStVO sind juristische Dienstleistungen im Zusammenhang mit Grundstücksübertragungen sowie mit der Begründung oder Übertragung von bestimmten Rechten an Grundstücken oder dinglichen Rechten an Grundstücken, als grundstücksbezogene Leistung anzusehen. Als Beispiele werden die Tätigkeit von Notaren oder das Aufsetzen eines Vertrages über den Verkauf oder den Kauf eines Grundstücks genannt.

Nach Art. 31a Abs. 3 Buchst. h) MwStVO sollen hingegen keine grundstücksbezogenen Leistungen vorliegen, wenn juristische Dienstleistungen (mit Ausnahme der unter Abs. 2 Buchst. q) genannten Dienstleistungen, einschließlich Beratungsdienstleistungen betreffend die Vertragsbedingungen eines Grundstücksübertragungsvertrags, die Durchsetzung eines solchen Vertrags oder den Nachweis, dass ein solcher Vertrag besteht) erbracht werden, sofern diese Dienstleistungen nicht speziell mit der Übertragung von Rechten an Grundstücken zusammenhängen.

Es war also bereits im Oktober 2013 bekannt, dass Art. 31a MwStVO mit Wirkung zum 1. Januar 2017 in Kraft treten wird. Erst 4 Jahre später am 5. Dezember 2017 hat sich die deutsche Finanzverwaltung zu diesen Neuregelungen geäußert und ihre Rechtsauffassung geändert. Die Bundessteuerberaterkammer hat bereits im März 2014 in ihren „Hinweisen an die Finanzverwaltung zur Umsatzsteuer“<sup>1</sup> deutlich gemacht, dass die Formulierungen zu Rechts- und Steuerberatungsleistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück im UStAE nicht eindeutig sind. Eine Anpassung ist leider nicht erfolgt.

Viele Rechtsanwälte und Steuerberater sind davon ausgegangen, dass die Nichtanpassung des Umsatzsteueranwendungserlasses eine bewusste Entscheidung der Finanzverwaltung war und sich die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung nicht geändert habe. Ein Widerspruch zur MwStVO war nicht erkennbar, da die Ausführungen in Art. 31a MwStVO sehr allgemein gehalten sind. Die juristischen Dienstleistungen der Rechtsanwälte und Steuerberater, die bis zum 5. Dezember 2017 erbracht wurden, wurden in einer Vielzahl von Fällen nach den Grundsätzen des damals geltenden UStAE abgerechnet.

---

<sup>1</sup> Vgl. DStR 2014, S. 728.



Mit BMF-Schreiben vom 5. Dezember 2017 und einem Nachtrag vom 13. Februar 2018 hat die Finanzverwaltung zum Ort der Leistung bei juristischen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Grundstücken Stellung genommen. Das BMF-Schreiben ändert Abschn. 3a.3 Abs. 7 bis 10 UStAE. In Abweichung zur bisherigen Verwaltungsauffassung stellt nunmehr beispielsweise eine Beratung hinsichtlich einer Steuerklausel in einem Grundstückskaufvertrag eine grundstücksbezogene Leistung dar.

## **II. Nichtbeanstandungsregelung erforderlich**

Die rückwirkende Anwendung stellt den Berufsstand der Steuerberater und der Rechtsanwälte vor praktische Probleme und verstößt zudem gegen Vertrauensschutzgrundsätze und gegen den Grundsatz der Neutralität der Umsatzsteuer auf Unternehmerebene (vgl. Eingabe der BStBK vom 4. Januar 2018). Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten und erheblichen Risiken und aus Gründen der Fairness, sehen wir folgende umfassende Nichtbeanstandungsregelung als unerlässlich an:

### **Nichtbeanstandungsregelung**

*Es wird nicht beanstandet, wenn auf bis zum 31. Dezember 2017 erbrachte juristische Dienstleistungen von Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe, die bisherige Regelung nach Abschn. 3a.3 Abs. 7 des UStAE angewendet wird.*

Eine Anwendung der Neuregelung auf Leistungen, die vor dem 5. Dezember 2017 ausgeführt wurden, ist nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer und der Bundessteuerberaterkammer nicht sachgerecht und ist der Praxis auch nicht zuzumuten. Dies möchten wir folgendermaßen begründen:

#### **➤ Erheblicher Verwaltungsaufwand bei der Rückabwicklung für das Jahr 2017**

Betroffen sind insbesondere:

- die Beratung ausländischer Mandanten in Bezug auf inländische Grundstücke (Auslandsfall wird Inlandsfall) bzw.
- die Beratung deutscher Mandanten in Bezug auf Grundstücke, die im Ausland belegen sind (Inlandsfall wird Auslandsfall).

#### **Auslandsfall wird Inlandsfall**

Das Reverse-Charge-Verfahren im EU-Mitgliedstaat muss durch den ausländischen Mandanten rückabgewickelt werden (Grundstücksgesellschaften, Vermietungsgesellschaften sind u. U. im EU-Mitgliedstaat nicht zu 100% vorsteuerabzugsberechtigt). Eine vollständige Offenlegung des Sachverhaltes könnte bedeuten, dass das ausländische Finanzamt des Mandanten, den Sachverhalt anders sieht und keinen Grundstücksbezug bei diesen juristischen Dienstleistungen sieht. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen am Ende dieses Schreibens. Streitigkeiten mit der ausländischen Steuerbehörde sind vorprogrammiert.



Die inländische Umsatzsteuer wird nachträglich geschuldet. Es muss eine Berichtigung von ggf. 12 Voranmeldungen und der Zusammenfassenden Meldung erfolgen. Die deutsche Umsatzsteuer kann ggf. beim Mandanten faktisch nicht nachbelastet werden, da nicht klar ist, ob der Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Der Abzug von nachträglich berechneter Vorsteuer durch ausländische Investoren kann ggf. im Vorsteuervergütungsverfahren beim Bundeszentralamt für Steuern durchgeführt werden. Da leider immer noch nicht klar ist, wie sich die Finanzverwaltung zur EuGH-Rechtsprechung Senatex u. a. positioniert, könnte eine Vorsteuervergütung im Rahmen dieses Verfahrens (Ausschlussfristen für Vergütungszeitraum 2017: 30. Juni für Drittländer/30. September für EU-Mitgliedstaaten) sehr knapp werden.

#### Inlandsfall wird Auslandsfall

Es liegt in diesen Fällen ein unrichtiger Steuerausweis nach § 14c Abs. 1 UStG vor. Es müssen Rechnungskorrekturen erfolgen und der Mandant muss den Vorsteuerabzug im Rahmen seiner deutschen Umsatzsteuervoranmeldung berichtigen. Die Umsatzsteuer muss im jeweiligen Mitgliedstaat abgeführt werden. Der Steuerberater/Rechtsanwalt muss sich im Ausland umsatzsteuerlich registrieren lassen und den Umsatz nacherklären.

#### ➤ **Anwendung der Mehrwertsteuerverordnung zum 1. Januar 2017 war in der Praxis nicht möglich**

Es wurden Fälle bekannt, nach denen sich eine deutsche Anwaltskanzlei an die „vermeintlichen Folgen“ aus der MwStVO zum 1. Januar 2017 gehalten hatte. Hiernach hatte die Anwaltskanzlei juristische Dienstleistungen mit Bezug zu in Deutschland belegenen Grundstücken mit deutscher Umsatzsteuer an im Ausland ansässige Mandanten abgerechnet. Das Finanzamt des Leistungsempfängers lehnte jedoch den Vorsteuerabzug ab. Gleichzeitig teilte auch das Finanzamt der Anwaltskanzlei mit, dass keine Grundstücksleistungen vorliegen und der UStAE zu beachten sei. Daraufhin war die Kanzlei gezwungen, alles zu korrigieren. Nach der Anwendungsregelung gemäß BMF-Schreiben vom 13. Februar 2018 muss nunmehr erneut eine Korrektur der Leistungen, die ab 1. Januar 2017 erbracht wurden, vorgenommen werden.

#### ➤ **Finanzverwaltung hat Vertrauen auf die im UStAE verankerte Rechtslage bestätigt**

Insbesondere die Finanzämter haben die Anwendung der Grundsätze der MwStVO aufgrund des entgegenstehenden Wortlautes des UStAE versagt. Gleichzeitig hat die Finanzverwaltung das Vertrauen auf den Bestand der im UStAE verankerten Rechtslage durch BMF-Schreiben vom 13. Februar 2018 zu grundstücksbezogenen Leistungen ohne Änderungen hinsichtlich juristischer Dienstleistungen erneut bestätigt. Daher konnten die Steuerpflichtigen gar nicht anders, als sich an den seinerzeit geltenden Wortlaut des UStAE zu halten.

Es widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben, dass bisher durch den geltenden UStAE gedeckte Leistungen rückwirkend anders fakturiert werden müssen, obwohl die Finanzverwaltung durch ihr eigenes Verhalten einen entgegenstehenden Vertrauenstatbestand gesetzt hat. Dies widerspricht auch dem vom EuGH entwickelten unionsrechtlichen Grundsatz der Rechtssicherheit.



Rechtssicherheit muss vor allem für den leistenden Unternehmer bestehen, der als „Steuer-einnehmer für Rechnungen des Staates“ nur herangezogen werden kann, wenn er zum Zeitpunkt des Abschlusses des Umsatzgeschäftes dessen umsatzsteuerliche Folgen rechtssicher und eindeutig erkennen kann (vgl. EuGH-Urteil vom 9. Oktober 2014, Rs. C-492/13, Traum EOOD). Eine derartige Rechtssicherheit war aufgrund des entgegenstehenden Wortlautes des UStAE – zumindest bis zum 4. Dezember 2017 – nicht gegeben.

➤ **Rückwirkende Korrekturen führen zu Divergenzen zwischen den Mitgliedstaaten**

Im Austausch mit anderen Mitgliedstaaten wurde festgestellt, dass innerhalb der EU unterschiedliche Auffassungen zu grundstücksbezogenen Leistungen vertreten werden. Unter anderem beurteilen Luxemburg als auch die Niederlande juristische Dienstleistungen im Zusammenhang mit Verträgen nicht als grundstücksbezogene Leistungen. Problematisch sind die Fälle dann, wenn es um die Korrektur einer Rechnung geht, bei der es um die Beratung luxemburgischer Mandanten in Bezug auf inländische Grundstücke geht. Luxemburg würde in diesen Fällen keine Rechnungskorrektur zulassen, da die Rechnung nach luxemburgischem Recht in Luxemburg zu besteuern wäre. Aus deutscher Sicht sind die Leistungen in Deutschland zu besteuern.<sup>2</sup>

Zur Vermeidung des überbordenden Verwaltungsaufwandes und der umsatzsteuerlichen Doppelbelastung für den Zeitraum ab 1. Januar 2017 bitten wir um dringende Überprüfung der Anwendungsregelung.

**III. Bestehende Unklarheiten im Zusammenhang mit dem BMF-Schreiben vom 5. Dezember 2017**

Im Nachgang zu Ihrem Antwortschreiben vom 17. April 2018 haben wir verschiedene typische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Grundstücken aufgelistet und deren umsatzsteuerliche Beurteilung überprüft. Neben einigen unklaren Einzelfällen, zu denen wir im Rahmen unserer als Anlage beigefügten Übersicht Stellung nehmen, wirft – wie auch bei vielen anderen Leistungen – insbesondere die Frage, in welchem Verhältnis mehrere erbrachte Leistungen zueinander stehen (einheitliche Leistung, Haupt- und Nebenleistung) Probleme auf.

Im BMF-Schreiben werden lediglich Beispiele genannt, die sowohl eine eigenständige Hauptleistung als auch eine unselbstständige Nebenleistung darstellen können. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist diese Unterscheidung wohl vor allem bei der Finanzierungsberatung und Due-Diligence-Leistungen von Bedeutung. Für die Beurteilung gelten zunächst die von der Finanzverwaltung anerkannten allgemeinen Grundsätze.

---

<sup>2</sup> Vgl. auch Prätzler in StUB 6/2018 „Grundstücksbezogene juristische Dienstleistungen in der Umsatzsteuer“.





Zur Einheitlichkeit der Leistung gelten die von der Finanzverwaltung in Abschn. 3.10 UStAE dargestellten Grundsätze:

*[...] In der Regel ist jede Lieferung und jede sonstige Leistung als eigene selbständige Leistung zu betrachten (vgl. EuGH-Urteil vom 25.02.1999, C-349/96, CPP). Deshalb können zusammengehörige Vorgänge nicht bereits als einheitliche Leistung angesehen werden, weil sie einem einheitlichen wirtschaftlichen Ziel dienen. Wenn mehrere, untereinander gleichzuwertende Faktoren zur Erreichung dieses Ziels beitragen und aus diesem Grund zusammengehören, ist die Annahme einer einheitlichen Leistung nur gerechtfertigt, wenn die einzelnen Faktoren so ineinandergreifen, dass sie bei natürlicher Betrachtung hinter dem Ganzen zurücktreten. Dass die einzelnen Leistungen auf einem einheitlichen Vertrag beruhen und für sie ein Gesamtentgelt entrichtet wird, reicht ebenfalls noch nicht aus, sie umsatzsteuerrechtlich als Einheit zu behandeln. Entscheidend ist der wirtschaftliche Gehalt der erbrachten Leistungen (vgl. BFH-Urteil vom 24.11.1994, V R 30/92, BStBl 1995 II S. 151). Die dem Leistungsempfänger aufgezwungene Koppelung mehrerer Leistungen allein führt nicht zu einer einheitlichen Leistung (vgl. BFH-Urteil vom 13.07.2006, V R 24/02, BStBl II S. 935) [...].*

Liegt eine einheitliche Leistung nach den Grundsätzen der Finanzverwaltung vor, ist eine grundstücksbezogene Leistung anzunehmen, wenn die Beratungsleistungen bezüglich der Grundstückselemente der Leistung insgesamt das Gepräge geben. Sollte die Grundstücksberatung jedoch nicht den Schwerpunkt bilden, würde hingegen keine grundstücksbezogene Beratungsleistung vorliegen.

Zum Verhältnis Haupt- und Nebenleistung führt die Finanzverwaltung in Abschn. 3.10 Abs. 5 UStAE Folgendes aus:

*[...] Eine Leistung ist grundsätzlich dann als Nebenleistung zu einer Hauptleistung anzusehen, wenn sie im Vergleich zu der Hauptleistung nebensächlich ist, mit ihr eng – im Sinne einer wirtschaftlich gerechtfertigten Abrundung und Ergänzung – zusammenhängt und üblicherweise in ihrem Gefolge vorkommt (vgl. BFH-Urteil vom 10.09.1992, V R 99/88, BStBl 1993 II S. 316). Davon ist insbesondere auszugehen, wenn die Leistung für den Leistungsempfänger keinen eigenen Zweck, sondern das Mittel darstellt, um die Hauptleistung des Leistenden unter optimalen Bedingungen in Anspruch zu nehmen (vgl. BFH-Urteil vom 31. 5. 2001, V R 97/98, BStBl II S. 658).*

Erfahrungsgemäß kann die Anwendung der Grundsätze im Einzelfall durchaus problematisch sein. Zur Verdeutlichung der bestehenden Verständnisschwierigkeiten erlauben wir uns an dieser Stelle beispielhaft Folgendes anzuführen:



Nach Abschn. 3a.3 Abs. 9 UStAE soll eine Due-Diligence-„Erstellung“ zu den grundstücksbezogenen Leistungen zählen, soweit sie eine unselbstständige Nebenleistung zu einer juristischen Beratung im Zusammenhang mit einer rechtlichen Veränderung des Grundstücks stehen. Nach Abschn. 3a.3 Abs. 10 UStAE soll die Due Diligence (dann wohl als selbstständige juristische Leistung) konsequenterweise nicht zu den grundstücksbezogenen Leistungen gehören.

Typischerweise wird eine Due Diligence im Rahmen einer geplanten Grundstückstransaktion (entweder käuferseitige wie verkäuferseitige Due Diligence) erfolgen und die Ergebnisse fließen in einen Kaufvertrag mit ein (bspw. im Rahmen von Gewährleistungen, Nacharbeiten, Freistellungen oder Preisfindung). Dies führt bereits zu der Frage, warum dann „Due Diligences“ keinen hinreichenden Grundstücksbezug haben sollen, um als Grundstücksleistung zu qualifizieren.

Unklar bleibt auch, ob die Erbringung lediglich einer steuerlichen Due-Diligence-Leistung oder einer Due Diligence zu bestehenden IP-Rechten eine Nebenleistung zu der Beratung im Zusammenhang mit einer rechtlichen Veränderung an einem Grundstück darstellt, wenn ansonsten keine Due-Diligence-Leistungen, insbesondere keine grundstückrechtlichen Untersuchungen, erbracht werden. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass die Befunde der Prüfung in den Kaufvertrag einfließen oder den Käufer Abstand vom Erwerb nehmen lassen.

Offen ist auch, ob nicht regelmäßig die Due Diligence aus Sicht des Durchschnittsverbrauchers die nachgelagerte Beratung zum Grundstückskaufvertrag als prägendes Dienstleistungselement überlagert. Schließlich ist sie die wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche Entscheidung über den Grundstückskauf und regelmäßig ein sehr aufwändiges Projekt, wohingegen die Aufsetzung des Grundstückskaufvertrages auf Basis von Vertragsmustern lediglich die Ergebnisse als reine Umsetzungshandlung umfasst.

Nach welchen Maßgaben soll die Praxis rechtssicher entscheiden, wann eine dieser Due-Diligence-Aktivitäten eine selbstständige Leistung darstellt und wann nicht? Allein die getrennte Beauftragung (Due Diligence einerseits, Aufsetzen des Grundstückskaufvertrages andererseits) führt nach allgemeinen umsatzsteuerlichen Grundsätzen nicht zwingend zur Annahme zweier selbstständiger (Haupt-)Leistungen.

Ausweislich Abschn. 3a.3 Abs. 10 UStAE stellt „die Prüfung der rechtlichen Verhältnisse eines Grundstücks (Due Diligence)“, wie bereits erwähnt, keine grundstücksbezogene Leistung dar. Weiterhin soll ausweislich Abschn. 3a.3 Abs. 9 UStAE letzter Spiegelstrich die „rechtliche Prüfung bestehender Miet- oder Pachtverträge im Rahmen einer Grundstücksübertragung“ eine grundstückbezogene Leistung sein.



**Bundessteuerberaterkammer**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



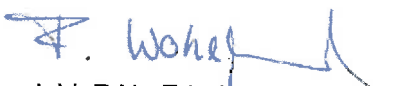
Zunächst einmal ist festzuhalten, dass die Ausführungen im letzten Spiegelstrich zumindest sehr verwirrend sind, da die dort aufgeführten Tätigkeiten typischerweise im Rahmen einer Due Diligence erfolgen. Insoweit enthält der Katalog im UStAE Wertungswidersprüche, die auch darauf zurückzuführen sein dürften, dass der Begriff „Due Diligence“ und das, was in der Praxis darunter verstanden wird, viele Facetten hat. Hier wäre es erforderlich in einem umfangreichen Katalog konkrete Tätigkeiten zu nennen, die unter den Begriff „Due Diligence“ fallen, um der Praxis Hilfen an die Hand zu geben.

Denn im Ergebnis muss schlicht kargestellt werden, wann Due Diligence Leistungen grundstücksbezogen sind und wann dies nicht der Fall ist. Auf Basis der derzeitigen Fassung des BMF-Schreibens kann diese Unterscheidung nicht vorgenommen werden. Möglich sind auch etwaige Vereinfachungsregelungen seitens der Finanzverwaltung zum Umgang mit juristischen Dienstleistungen in diesem Kontext.

Wir bitten um Prüfung der Sachlage. Da das BMF-Schreiben auch aufgrund der Komplexität des Themas Wertungswidersprüche und Unklarheiten hinterlässt, wäre es sinnvoll auch zur Abgrenzungsproblematik eine Vereinfachungsregelung bzw. Nichtbeanstandungsregelung aufzunehmen.

Wir freuen uns, diese Themen in einem gemeinsamen Gespräch am 6. Juli 2018 mit Ihnen erläutern zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

  
i. V. RAin Friederike Wohlfeld  
Geschäftsführerin BRAK

  
i. V. Claudia Kalina-Kerschbaum  
Geschäftsführerin BStBK

Anlage



**Abgrenzung grundstücksbezogener Beratungsleistungen von allgemeinen Rechtsberatungsleistungen**

Tätigkeit	Grundstücksbezogene Leistung vor dem 1.1.2017?	Grundstücksbezogene Leistung seit dem 1.1.2017?	Neue Auffassung der deutschen Finanzverwaltung*	Ggf. Explanatory Notes als weitergehende Auslegungshilfe
	Auffassung der Finanzverwaltung eindeutig große Rechtsunsicherheit			
I.				
	Notariatsfähigkeit			
a)	notarielle Beurkundung eines Kaufvertrages über Kaufvertrages	Ja, Abschnitt 3a 3 Absatz 7 USAE a F.	Ja, Abschnitt 3a 3 Absatz 7 USAE	
b)	notarielle Beurkundung von Grundschulden	Ja, Abschnitt 3a 3 Absatz 7 USAE a F.	Ja, Abschnitt 3a 3 Absatz 7 USAE	
c)	notarielle Beurkundung eines Kaufvertrages über Anteile an einer Grundstücksnachlass (Private/Kapital)	Nein	Nein, erfasst ist nur die notarielle Beurkundung von Grundstückskaufverträgen und anderen Verträgen, die auf die Veränderung von Rechten an einem Grundstück gerichtet sind, Abschnitt 3a 3 Abs. 7 USAE	
II.	Anwaltliche Tätigkeit - Asset Deal			
a)	(Komplette) Beratung der Käufer hinsichtlich des Abschlusses eines Grundstückskaufvertrages Dies beinhaltet typischerweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Due Diligence (rechtlich, steuerlich und finanziell)</li> <li>• Verhandlung von Vertragsbedingungen (typischerweise wird der erste Entwurf eines Kaufvertrages vom Verkäufer gestellt) – einschließlich steuerliche Beratung</li> <li>• Strukturelle Beratung (Steuernrecht, Investimentrecht, etc.)</li> <li>• Beteiligung an Beurkundung</li> <li>• Unterstützung bei Vollzug des Kaufvertrages</li> <li>• Ggf. Anmeldeverfahren beim Bundesregisteramt</li> <li>• Ggf. Finanzierungsberatung, einschließlich Beratung hinsichtlich der Besetzung von Sicherheiten</li> <li>• Ggf. Beratung bei Neuaufbau von Mietverträgen in Bezug auf das zu erwerbende/erworbene Objekt</li> <li>• Ggf. Beratung bei Entweder-/Planverträgen in Bezug auf das zu erwerbende Objekt (Vertragspartner: Verkäufer oder Dritte)</li> </ul>	Ja ??? (für EinzelkäuferInnen Probleme in der Abgrenzung)  Hier besteht Rechtsunsicherheit !	Nach Abschnitt 3a 3 Absatz 9 Nr. 9, Satz 5, 1. Spiegelstrich USAE stellt nicht nur das Aufsetzen eines Vertrages über den Kauf oder Verkauf eines Grundstücks sondern auch das Verhandeln der Vertragsbedingungen und die damit im Zusammenhang stehenden Beratungsleistungen eine in engen Zusammenhang mit einem Grundstück stehende sonstige Leistung dar.  Unter Umständen sind damit auch die Tätigkeiten im Hinblick auf die Verhandlung einzelner Vertragsbedingungen eines von einer anderen Partei zur Verfügung gestellten Grundstückskaufvertrages als grundstücksbezogene Leistung zu qualifizieren, auf die Unterscheidung zwischen Käufer- und Verkäuferseite sollte es nicht ankommen.  Soweit in diesem Zusammenhang weitere Beratungsleistungen erbracht werden, die für sich genommen nicht als grundstücksbezogen zu qualifizieren wären, sind diese jedoch grundstücksbezogen, wenn sie als unselbständige Nebenleistung anzusehen sind. Ausdrücklich und beispielhaft nennt das BMF-Schreiben die Finanzierungsberatung und die Erstellung einer Due Diligence.  Insbesondere hinsichtlich der strukturellen Beratung ist jedoch fraglich, ob diese eine unselbständige Nebenleistung darstellen kann. Die strukturelle steuerrechtliche oder investitionsrechtliche Beratung zelt unseres Erachtens nicht unmittelbar auf den Akt der Übertragung eines Grundstücks oder damit zusammenhängender Rechte ab. Aus dem BMF-Schreiben ergibt sich für uns kein Hinweis darauf, dass die strukturelle Beratung als Nebenleistung eines Grundstückskaufvertrages anzusehen ist. Jedoch sind die als Nebenleistungen in Frage kommenden Leistungen nur beispielhaft und nicht abschließend aufgeführt. Es ist daher nicht völlig auszuschließen, dass die Finanzverwaltung im Rahmen einer "Komplett-Beratung" auch die strukturelle Beratung als unselbständige Nebenleistung qualifiziert. Dasselbe gilt für das Anmeldeverfahren beim Bundesregisteramt.	
b)	(fest komplette) Beratung des Käufers hinsichtlich des Abschlusses eines Grundstückskaufvertrages wie vorstehend (a)), aber ohne Finanzierungsberatung (Finanzierungsberatung wird dann von einer anderen Partei erbracht)	Nein	Es liegt grundsätzlich eine einheitliche grundstücksbezogene Leistung (Beratung eines Grundstückskaufvertrages) vor. Für die Einbeziehung nicht grundstücksbezogener Beratungsleistungen bestehen die gleichen Unsicherheiten wie im vorliegenden Szenario.	
c)	Beratung des Käufers hinsichtlich der Finanzierung eines Grundstückskaufes (isolierte Finanzierungsberatung)  Je nach Schwerpunkt der Beratung kann diese auch auf die Bestellung von dinglichen Sicherheiten liegen, dazu nachfolgend Ziffer 1 (e) Seite 3)	Nein	Die isolierte Finanzierungsberatung stellt keine Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück dar. Dies ergibt sich aus Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 6 USAE. Demnach ist die Finanzierung und Finanzierungsberatung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks und dessen Beratung nicht als grundstücksbezogene Leistung anzusehen.  Soweit in diesem Zusammenhang dingliche Rechte begründet oder übertragen werden, ist derzeit nicht auszuschließen, dass die Beratung als grundstücksbezogen anzusehen ist. Das BMF hat sich jedoch nicht zu der Frage geäußert, welche Rechte in diesem Zusammenhang als mit einem Grundstück vergleichbare Rechte qualifizieren. Im Hinblick auf die Finanzierung kommt es dann wiederum auf das Verhältnis der Leistungen zueinander an (Haupt- und Nebenleistung). Abgrenzung, insb. im Hinblick auf die Bestellung dinglicher Sicherheiten Vgl. IV (e), Seite 3	

Tätigkeit	Grundstücksbezogene Leistung vor dem 1.1.2017?	Grundstücksbezogene Leistung seit dem 1.1.2017?	Neue Aufassung der deutschen Finanzverwaltung*	Ggf. Explanatory Notes als weitestgehende Auslegungshilfe
d) (komplette) Beratung des Verkäufers hinsichtlich des Abschlusses eines Grundstückskaufvertrages	Nein	Ja	Grundsätzlich entsprechend der Beratung des Käufers zu behandeln. Siehe I 2 a).	
e) Beratung des Käufers oder Verkäufers lediglich zur In einen Grundstückskaufvertrag aufzunehmenden Steuerklausel (Beratung im Übrigen durch andere Kanzlei)	Nein	Ja	Grundstücksbezogene Leistung nach Abschnitt 3a 3 Absatz 9 Nr. 9, Satz 5, 3. Spiegelstrich USAE	
f) Leistungspflicht der Beratung/dermittlung ist bei einem Verkauf nicht unmittelbar der Eigentümer des Grundstücks bzw. beim einem Kauf der Erwerber, sondern beispielsweise eine andere Konzerngesellschaft (z. B. Muttergesellschaft)	Nein	Ggf. Ja Hier besteht Rechtsunsicherheit!	Die Finanzverwaltung hat sich hierzu nicht geäußert. Unseres Erachtens gehen hier keine Besonderheiten. Der Ort der Leistung richtet sich entweder nach dem Ort des Grundstücks oder nach dem Sitz des Leistungsempfängers. Vgl. auch Spalte Explanatory Notes.	Nach Ziffer 2.3.4 der Explanatory Notes (Nr. 136) ist der Status des Leistungsempfängers, d. h. die Frage, ob er Eigentümer des Grundstücks ist, für die steuerliche Beurteilung der Art der Leistung unerheblich.
III. Anwaltliche Tätigkeit - Share Deal				
a) Beratung des Käufers hinsichtlich des Abschlusses eines Kaufvertrages über Anteile an einer Grundstücksbesitzgesellschaft (Perg/KapGes) ggf. mit Strukturberatung einschließlich Finanzierungsberatung (die meistens auf Ablosung einer auf Ebene der Zielgesellschaft bestehenden Finanzierung gerichtet ist)	Nein	Nein	Grundsätzlich keine grundstücksbezogene Leistung, Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 4 USAE. Etwalige Lösungsalternativen, die für sich betrachtet als Grundstücksleistungen zu qualifizieren sind, sollten unseres Erachtens regelmäßig als unselbstständige Nebenleistung zu qualifizieren sein, da dies im entgegen gesetzten Fall (Asset Deal) grundsätzlich auch gilt.	
b) Beratung des Verkäufers hinsichtlich des Abschlusses eines Kaufvertrages über Anteile an einer Grundstücksbesitzgesellschaft (Perg/KapGes) ggf. mit Strukturberatung (die meistens auf Ablosung einer auf Ebene der Zielgesellschaft bestehenden Finanzierung gerichtet ist)	Nein	Nein	Unseres Erachtens gelten auf Käufer- und Verkäuferseite die gleichen Grundsätze. Vgl. I III 4).	
c) Beratung des Käufers hinsichtlich des Abschlusses eines Kaufvertrages über Anteile an einer Grundstücksbesitzgesellschaft (Perg/KapGes) ggf. mit Strukturberatung aber ohne Finanzierungsberatung	Nein	Nein	Keine grundstücksbezogene Leistung, Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 4 bzw. Nr. 7 USAE.	
d) Beratung des Käufers hinsichtlich der Finanzierung eines Grundstückskaufes im Share Deal - vollglt.	Nein	Nein	Die isolierte Finanzierungsberatung ist ausdrücklich keine Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück, Abschnitt 3a 3 Absatz 10 Nr. 6 USAE.	
e) Beratung des Käufers oder Verkäufers lediglich zur In einen Grundstückskaufvertrag aufzunehmenden Steuerklausel (Beratung im Übrigen durch andere Kanzlei)	Nein	Nein	Die Beratung im Zusammenhang mit einem Share Deal stellt grundsätzlich keine grundstücksbezogene Leistung dar. Die Beratung hinsichtlich einer Steuerklausel bei einem Share Deal stellt nach Abschnitt 3a 2 Abs. 9 Nr. 9, Satz 5, 3. Spiegelstrich keine grundstücksbezogene Leistung dar.	
IV. Anwaltliche Tätigkeit - sonstige Akquise				
a) Loan to own (Ziel: Gesellschaftenstellung)	Nein	Nein	Unseres Erachtens besteht hier aktuell kein hinreichender Zusammenhang zur Begründung oder Übertragung eines Rechts am Grundstück selbst, vielmehr ist unser Verständnis, dass die Gesellschaftsposition erreicht werden soll, so dass im Hinblick auf die Unterscheidung im BMF-Schreiben eine Vergleichbarkeit mit einem "Share Deal" folgerichtig erscheint.	

Tätigkeit	Grundstücksbezogene Leistung vor dem 1.1.2017?	Grundstücksbezogene Leistung seit dem 1.1.2017?	Neue Auffassung der deutschen Finanzverwaltung*	Ggf. Explanatory Notes als weitergehende Auslegungshilfe
<p>b) Loan to own (Ziel: Eigentum am Grundstück) Der Investor bezweckt mit dem gezielten Aufbau individueller Kredite über die bestellten Sicherheiten Eigentümer des Grundstücks zu werden (Zuschlag im Zwangsversteigerung)</p>	Nein	Nein Hier herrscht Rechtsunsicherheit!	Unseres Erachtens ist hier nicht auszuschließen, dass die abgestimmte Vorgehensweise von der deutschen Finanzverwaltung als Übertragung von Grundstücken angesehen wird. Vgl. hierzu die Ansicht der Kommission (Spalte Explanatory Notes).	Nach Rz. 252 der Explanatory Notes sollen juristische Dienstleistungen im Zusammenhang mit Übertragung eines Eigentumsstücks an einem Grundstück auch in anderer Form (als durch das Aufsetzen eines Vertrages über den Kauf oder Verkauf) erfolgen können. Nach den Erläuterungen kann es sich dabei beispielsweise um Anlagevermögen, Liquidation (Erhalt von Liquidationsquoten) oder das Aufsetzen von Verträgen über Besicherungen oder Mietverträge oder die Aufteilung von Grundstücken bei Ethescheidung handeln.
<p>c) Debt to equity Förderung eines Gläubigers gegenüber einem Schuldnerunternehmen erfolgt zugunsten einer entsprechenden Beteiligung an diesem (Umwandlung Fortführung in Beteiligung)</p>	Nein	Nein	Unseres Erachtens besteht hier aktuell kein hinreichender Zusammenhang zur Begründung oder Übertragung eines Rechts am Grundstück.	
<p>d) Sale and lease back Käufer erwirbt bebauten Grundbesitz vom Verkäufer und schließt mit diesem bzw. einer ihm nahestehenden Gesellschaft (zumeist Betriebsgesellschaft) uno actu einen (mittel- oder langfristigen) Mietvertrag ab.</p>	Nein	Ja	Nach Auffassung der Finanzverwaltung liegt eine grundstücksbezogene Leistung vor, Abschnitt 3a.3 Absatz 9 Nr. 9, Satz 5, 4. Spiegelstrich USAE. Auch damit im Zusammenhang erbrachte Leistungen, ausdrücklich z.B. die Finanzierungsberatung, können als unselbstständige Nebenleistungen zu einer grundstücksbezogenen Leistung werden.	
<p>V. Anwaltliche Tätigkeit - sonstiges</p>				
<p>a) Beratung zum Abschluss oder zur Beendigung eines Mietvertrages über Flächen auf einem konkreten Grundstück</p>	Nein	Ja	Die Beratung, die auf den Abschluss oder die Beendigung eines Mietvertrages gerichtet ist, stellt nach Auffassung der Finanzverwaltung auch dann eine grundstücksbezogene Leistung dar, wenn die Transaktion, die zu einer rechtlichen Veränderung an dem Grundstück führt, nicht stattfindet. Erforderlich ist jedoch, dass die Dienstleistung zumindest mit einer beachtlichen Veränderung des rechtlichen Status des Grundstücks zusammenhängt, Abschnitt 3a.3 Abs. 9 Nr. 9 Satz 1 und 4 USAE.	
<p>b) Wie vor, Vermieter muss jedoch gleichzeitig Bauleistungen erbringen und verhandelt parallel Mietvertrag, Bauvertrag, Planverträge und Projektmanagementvertrag</p>	Nein	Ja Hier besteht Rechtsunsicherheit!	Unseres Erachtens kann grundsätzlich eine einheitliche grundstücksbezogene Leistung angenommen werden, soweit die neben dem Mietvertrag zu erbringenden Verträge das gemeinsame Ziel, nämlich die Vermietung der Flächen, verfolgen. Selbst wenn für einzelne Leistungen kein Grundstücksbezug besteht, wäre unseres Erachtens bei einer einheitlichen Leistung regelmäßig das Grundstückerbelement prägend. Die Finanzverwaltung könnte hierzu jedoch eine andere Auffassung vertreten.	
<p>c) Beratung zu einem Mietvertrag ohne Bezug zu einem konkreten Grundstück (Museummietvertrag)</p>	Nein	Nein	Keine grundstücksbezogene Leistung, Abschnitt 3a.3 Abs. 10 Nr. 7, Satz 2, 2. Spiegelstrich USAE.	
<p>d) Beratung zu einem bestehenden Mietvertrag (z.B. Einholung von Vertragsbedingungen, Korrespondenz mit Mietern, ...)</p>	Nein	Grundsätzlich: Nein Hier besteht Rechtsunsicherheit!	Die Beratung zu bestehenden Mietverträgen, z.B. Durchsetzung von Ansprüchen, stellt unseres Erachtens grundsätzlich keine grundstücksbezogene Leistung dar. Als Ausnahme nennt die Finanzverwaltung ausdrücklich die rechtliche Prüfung bestehender Mietverträge im Hinblick auf den Eigentümerwechsel im Rahmen einer Grundstücksübertragung, Abschnitt 3a.3 Absatz 9 Nr. 9 Satz 5, 6. Spiegelstrich USAE. Wie die Finanzverwaltung darüber hinaus andere Nachträge zu einem bestehenden Mietvertrag qualifizieren würde, ist derzeit nicht klar.	Eine Grundstücksleistung ist nur dann anzunehmen, wenn eine Veränderung des rechtlichen Status des Grundstücks vorliegt. Juristische Leistungen im Zusammenhang mit einer früher einmal vorgenommenen Übertragung eines Eigentumsstücks gelten nicht als im Zusammenhang mit dem Grundstück stehend (Rz. 253).





Tätigkeit	Grundstücksbezogene Leistung vor dem 1.1.2017?	Grundstücksbezogene Leistung seit dem 1.1.2017?	Neue Auffassung der deutschen Finanzverwaltung*	Ggf. Explanatory Notes als weitergehende Auslegungshilfe
VII				
Sonderfragen				
a) Grundstücksportfolio mit Grundstücken in verschiedenen Ländern Innerele Beirückungsstapelung bzw. die anwaltliche Beratungstätigkeit bezieht sich auf ein Grundstücksportfolio mit Grundstücken in verschiedenen Ländern (EU-Ausland oder Drittland)	Ja	Ja	Soweit die Tätigkeit ein inländisches Grundstück betrifft und nach den genannten Kriterien eine Grundstücksbezogene Leistung vorliegt, unterliegt dieser Teil der deutschen Umsatzsteuer. Leistungen betreffend Grundstücke mit einem Belegort außerhalb Deutschlands sind entsprechend am Ort des Grundstücks zu versteuern. Bei mehreren Grundstücken in verschiedenen Ländern sind die Umsätze entsprechend der erbrachten Leistungen aufzuteilen.	
b) Grundstück im Ausland (EU-Ausland oder Drittland) anwaltschaftliche Beratungstätigkeit an einen inländischen Mandanten bezieht sich auf ein Grundstück im Ausland (EU-Ausland oder Drittland) ggf. unter Einbeziehung ausländischer Berater	Nein	Ja	Soweit nach den oben genannten Kriterien eine grundstücksbezogene Leistung vorliegt (z.B. weil die Beratung auf die Erstellung bzw. Verhandlung einer Steuerklausel in einem Grundstückskaufvertrag gerichtet ist), bestimmt sich der Ort der Leistung nach dem Belegort des Grundstücks, hier folglich im jeweiligen EU-Mitgliedsstaat bzw. Drittland.	
c) Beratung nach Closing nach Closing eines Assetdeals wurden Beratungsleistungen erbracht	Nein	Nein	Beratungstätigkeiten, die nicht auf die (beabsichtigte) Veränderung der rechtlichen Status eines Grundstücks gerichtet sind, stellen keine grundstücksbezogene Leistung dar, Abschnitt 3a, 3 Abs. 9 Nr. 9 Satz 4 USAE. Ausdrücklich nennt die Finanzverwaltung z.B. die Durchsetzung von Ansprüchen aus einer bereits vorgenommenen Übertragung von Rechten an Grundstücken, Abschnitt 3a, 3 Abs. 10 Nr. 7, Satz 2, 5. Spiegelstrich USAE.	
d) Offene Beauftragung Bzw. Beauftragung der Beratungsleistungen ist noch offen, ob Share- oder Asset-deal stattfinden soll	Nein	Ja bei Asset Deal Nein bei Share Deal	Für die umsatzsteuerliche Beurteilung ist grundsätzlich die tatsächlich ausgeführte Leistung maßgebend.	
e) Wechsel der Beauftragung Anfänglich erfolgt ausdrücklich eine Beauftragung zur Beratung zu einem Assetdeal (bzw. Sharedeal), im Verlaufe der Beratung ändert sich der Beauftragungszustand und ab einem bestimmten Zeitpunkt soll zu einem Sharedeal (bzw. Assetdeal) beraten werden	Nein	Ja/Nein	Für die umsatzsteuerliche Beurteilung ist grundsätzlich die tatsächlich ausgeführte Leistung maßgebend. Vgl. Schreiben an BStBK vom 17. April 2018.	
f) Broken Deal Im Falle einer offenen Beauftragung (Ziffer 1.7(d)) bzw. bei einem Wechsel der Beauftragung (Ziffer 1.7(e)) kommt der Assetdeal am Ende nicht zustande	Nein	Ja/Nein	Nach Art. 31a Abs. 7 Buchst. a MWSVO und Abschnitt 3a, 3 Abs. 9 Nr. 9 Satz 1 USAE liegt eine grundstücksbezogene Leistung vor, selbst wenn die zugrunde liegende Transaktion, die zur rechtlichen Veränderung des Grundstücks führt, letztendlich nicht stattfindet.	
g) Zweifelhüfiger Akquisitionsprozess Umgekehrte Konstellation zu f) Kaufinteressent ist nicht sicher, liest Immobilie rechtlich prüfen und entscheidet erst nach Vorlage des Prüfergebnisses über Erwerb im Rahmen von Asset- / Sharedeal	Nein	Ja/Nein	Für die umsatzsteuerliche Beurteilung ist grundsätzlich die tatsächlich ausgeführte Leistung maßgebend. Vgl. Schreiben an BStBK vom 17. April 2018.	
B. Einzelfälle				
a) Fall Projektentwicklungsgesellschaft Zunächst kurze DT zum Ankauf Grundstück bzw. mit Altbestand bebautem Grundstück Ankauf des Grundstücks Verträge bzgl. Abriss sowie Neubehauung Themen wie Baugenehmigung / BPlen Nachbarvereinbarung sonstige Nebenverträge, um die Nutzung des Grundstücks im beabsichtigten Sinne zu gewährleisten Danach Vermietung der bebauten Hallen	Nein	Ja	Siehe hierzu A. I VII g)	



Tätigkeit	Grundstückbezogene Leistung vor dem 1.1.2017?	Grundstückbezogene Leistung seit dem 1.1.2017?	Neue Auffassung der deutschen Finanzverwaltung*	Ggf. Explanatory Notes als weitergehende Auslegungshilfe
b) Fall wie zuvor, aber: Ankauf mit kurzer DD vorab Danach 8 Wochen Zinzmensuren DD zu machen mit freiem Rücktrittsrecht. (falls man was findet)	Nein	Ja	Die Dilligence Leistungen können je nach Umständen des Einzelfalles eine eigenständige Prüfung der rechtlichen Vorklärung nach Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 7, Satz 2, 4. Spiegelstrich darstellen oder als unselbstständige Nebenleistung zum Erwerb des Grundstücks und somit grundstückbezogene Leistung zu qualifizieren sein, Abschnitt 3a 3 Abs. 9 Nr. 9 Satz 5, 1. Spiegelstrich.	
c) Closing eines vor 1.5 Jahren abgeschlossenen Share Deals Im Rahmen des Closing werden er auch Nachfrage zu Mietverträgen der Immobilien geschlossen.	Nein	Ggf. Ja Hier besteht Rechtsunsicherheit!	Unseres Erachtens liegen hier grundsätzlich noch Leistungen im Zusammenhang mit der Beratung zu einem Share Deal vor, die nicht als grundstückbezogene Leistungen anzusehen sind/ Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 4. USBAE Derzeit ist nicht klar, wie die Finanzverwaltung Beratungsverleistungen zu bereits bestehenden Mietverträgen qualifiziert. Nach Abschnitt 3a 3 Abs. 9 Satz 5, 6. Spiegelstrich ist lediglich die rechtliche Prüfung bestehender Mietverträge im Hinblick auf den Eigentümerwechsel als grundstückbezogene Leistung anzusehen Soweit sich die Dienstleistung nicht auf eine Veränderung des rechtlichen Status des Grundstücks richtet, liegt nach Abschnitt 3a 3 Abs. 9 Nr. 9 Satz 4 USBAE (Umkehrschluss) keine grundstückbezogene Leistung vor. Es ist derzeit nicht erkennbar, wie Nachfrage zu Mietverträgen qualifiziert werden.	
d) Mit einem bestehenden Mieter wird über die Verrechnung von Forderungsmitteln gestritten. Dies wird verhandelt. Das Ergebnis fließt in einen Nachtrag zum Mietvertrag	Nein	Nein	Unseres Erachtens liegt nach den unter B. 1. c) genannten Grunddaten keine grundstückbezogene Leistung vor.	
e) Forderungsmangement Entreiben von ausstehenden Forderungen gegenüber Mieter Was ist, wenn zur Einigung und Abgeltung ein Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen wird – dann mit US?	Nein	Nein	Tätigkeit hat unseres Erachtens keinen Grundstücksbezug Soweit der Nachtrag nur zur Einigung und Abgeltung der Forderungen geschlossen wird, sollte der Nachtrag unseres Erachtens nicht auf eine rechtliche Veränderung am Grundstück abzielen. Keine grundstückbezogene Leistung	
f) Weiterm Fragen				
g) Ankauf Grundstück Asset Deal (mit DD davor oder danach) bez zum Closing (Zahlung Kaufpreis)	Nein	Ja	Grundsätzlich grundstückbezogene Leistung, vgl. A. III. a) Vgl. ggf. auch A.I.VII c).	
h) Beratung zu konkreten Mietverträgen / Nachträgen zu Mietverträgen	Nein	Ja	Die Beratung zu konkreten Mietverträgen (z.B. Aufsetzen und Verhandeln von Mietverträgen) stellt eine grundstückbezogene Leistung dar, Abschnitt 3a 3 Abs. 9 Nr. 9 Satz 5, 5. Spiegelstrich USBAE	
i) Beratung zu allen sonstigen Asset / Property Management Themen (z.B. Closing)	Nein	Nein	Mündlich der Nachfrage zu den Mietverträgen vgl. A. I.V, d) und B. I/II Soweit keine spezifische Ausnahme greift, liegt eine Beratungsleistung in Grundstücksachen vor, die nach Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 7, Satz 2, 1. Spiegelstrich keine grundstückbezogene Leistung darstellt. Vgl. Abschnitt 3a 3 Abs. 10 Nr. 7, 2. Spiegelstrich USA	
j) Share Deal	Nein	Nein	Unseres Erachtens sollte diese Leistung – wie umgekehrt auch bei der Beratung im Zusammenhang mit dem Asset Deal – als unselbstständige Nebenleistung zur Beratung des Share Deals angesehen werden, vgl. auch A. III e) Die Auffassung der Finanzverwaltung ist derzeit jedoch weitestgehend unklar.	
k) Was ist wenn im Zusammenhang mit einem Share Deal als Closing Voraussetzung ein neuer Mietvertrag bzw. ein Nachtrag zu liefern ist?	Nein	Nein		
l) Finanzierung Was ist, wenn in diesem Zusammenhang Nachfrage zum Mietvertrag notwendig werden bzw. Mieterdienstleistungen angepasst werden müssen (direkte dingliche Rechte an Grundstücken)	Nein	Ggf. Ja Hier besteht Rechtsunsicherheit!	Nachfrage zu Mietverträgen können unseres Erachtens grundsätzlich eine grundstückbezogene Leistung darstellen, soweit eine Änderung des rechtlichen Status erfolgt (z.B. Umfang der Mietsfläche) Ob Nachfrage zu den Mietverträgen gegebenenfalls als unselbstständige Nebenleistung zur Finanzierungsleistung zu qualifizieren wären, oder als Beratung in Grundstücksachen lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen. Die Auffassung der Finanzverwaltung ist hier nicht eindeutig	

\* Änderung der Verwaltungsauffassung durch BMF Schreiben v. 5.12.2017 und BMF-Schreiben v. 13. Februar 2018