

Übungssachverhalt zu § 15a UStG und Gebäudes

I. Bau des Gebäudes

- X baut ein 3-geschossiges Gebäude. Im Bau sind 360.000 € Vorsteuer enthalten.
- Das Gebäude wird am 30.6.18 abgenommen und ab dem 4.7.18 wie folgt genutzt:
 - EG: Nutzung für das eigene Unternehmen (Stanzbetrieb) des X
 - 1. OG: Rechtsanwalt
 - 2. OG: Vermietung an Arzt Y, der zu Beginn nur klassische Schönheitsoperationen ausführt
 - Die Vermietungen sind optiert, soweit möglich.

II. Sturm

- Am 2.3.19 beschädigt ein schwerer Sturm das Dach, sodass eine Reparatur erfolgen muss.
- Diese ist am 11.3.19 abgeschlossen.
- Kosten: 31.578,95 € netto zzgl. 6.000 € USt.

III. Austausch einer Tür

- Am 1.10.19 wird im 1. OG eine kaputte Tür ausgewechselt.
 - Kosten: 2.631,58 € netto zzgl. 500 € USt.

IV. Änderungen der Nutzungen im Jahr 19

- Der Arzt verändert seinen Kundenkreis und tätigt in 19 zu 15 % nach § 4 Nr. 14 UStG steuerfreie Umsätze.
- Am 1.11.19 zieht der Rechtsanwalt überraschend aus dem 1. OG aus, daher überlässt X die Wohnung ab 2.11.19 unentgeltlich seiner Tochter T.

Aufgabe

Welche Berichtigungen ergeben sich in 19 und 20 bei weiter unveränderter Nutzung?

Übungssachverhalt 2 zu § 15a UStG und Gebäudes

Sie finden die Klausur und die Lösung unter: <https://neufang-akademie.de/ust>

- Paul beauftragt im Juli 22 Bruno mit der Ertüchtigung eines 4geschossigen Gebäudes in Calw, je Etage 200 qm Fläche.
- Planmäßige Nutzung:
 - EG, 1. OG und 2. OG: An stpfl. Unternehmer
 - 3. OG: 2 Wohnungen à 100 qm an Privatpersonen
- Tatsächliche Nutzung:
 - Am 13.1.23 kam ein Orthopäde Dr. Schütz auf Paul zu und schloss am 13.1.23 bzgl. des 1. OG einen Vor-Mietvertrag ab, der dann auch umgesetzt wurde.
 - Am 21.4.21 wurde die Hälfte des 2. OG an einen Versicherungsmakler, die andere Hälfte an einen Rechtsanwalt vermietet
 - Alle anderen Einheiten konnten planmäßig vermietet werden. Die Vermietung begann nach Abnahme des Gebäudes am 18.6.23 noch in der letzten Juni Woche 23.
- Abrechnung erfolgt anhand von Bauabschnitten (Zahlung je 7 Tage nach RE-Datum)
 - 1. Abschlagsrechnung am 10.10.22 mit 70.000 € + 19% 13.300 €
 - 2. Abschlagsrechnung am 4.2.23 mit 120.000 € + 19% 22.800 €
 - 3. Abschlagsrechnung am 20.5.23 mit 90.000 € + 19% 17.100 €
- Am 30.6.23 erhielt Paul von Bruno folgende Schlussrechnung, die am 7.7.23 beglichen wurde:

Schlüsselfertige Errichtung Gebäude	800.000 €
Zzgl. 19 % USt	152.000 €
Summe	952.000 €

Abzgl. Abschläge vom...		
10.10.22	83.300 €	
04.02.23	142.800 €	
20.05.23	107.100 €	333.200 €
Noch zu zahlen		<u>618.800 €</u>

Übungssachverhalt 3 zu § 15a UStG und Gebäudes

Sie finden die Klausur und die Lösung unter: <https://neufang-akademie.de/ust>

Kauf und Bebauung

- Bauunternehmer Bruno erwirbt im Jahr 13 ein 5.000 qm großes unbebautes Grundstück (Wendelstr. 20) in Calw für 2 Mio. € von einem Unternehmer aus dessen Unternehmen. Bruno nutzte es seit 1.4.13 als Lagerplatz für sein Bauunternehmen.
- Sept. 22: Bruno teilt Wendelstr. 20 in fünf gleich große Parzellen und plant diese selbst mit je einem identischen Einfamilienhaus (EFH) zu bebauen. Bruno möchte die bebauten Grundstücke im Anschluss an Privatkunden verkaufen.
- Die Bauarbeiten der fünf EFH begannen am 14.9.22

Kran

- Auf der Baustelle Wendelstr. 20 setzte Bruno einen mobilen Kran ein. Dieser wurde am 16.3.20 für 30.000 € zzgl. 5.700 € erworben. Bisher zu 100 % für stpfl. Umsätze genutzt.
- Nutzung des Krans im Jahr 22
- Bis zum 31.08.22: 120 Tage auf Baustellen des Bruno, welche zu 100 % stpfl. sind.
- Seit 01.09.22: Ausschließlich Baustelle Wendelstr. 20, was 60 Tagen entspricht
- Nachdem der Kran auf der Baustelle nicht mehr benötigt wurde, wurde er am 30.04.23 verkauft.

Dachziegel

- Die Dachdeckerarbeiten der Wendelstr. 20 hatte Bartel an Ludwig vergeben. Die Ziegel hatte Bruno bei der BB-GmbH (Sitz Stuttgart) geordert. Da die GmbH die gewünschten Dachziegel gerade nicht auf Lager hatte, bestellte sie diese beim Hersteller Rossi aus Turin (Italien). Um die Lieferung zu beschleunigen, beauftragte die GmbH die Spedition Minori aus Turin (Italien) mit dem Transport der Ziegel von Italien zur Baustelle in Calw. Die Spedition brachte die Dachziegel auftragsgemäß am 30.03.23 direkt zu Bruno auf die Baustelle Wendelstr. 20. Die Rechnung des Minor über 700,00 € vom 06.04.23 beglich die GmbH eine Woche später. Nachdem die GmbH die Rechnung von Rossi vom 09.04.23 in Höhe von 80.000,00 € erhalten hatte, stellte sie ihrerseits am 12.04.23 dem Bruno einen Betrag von 90.000,00 € zuzüglich 19 % USt in Höhe von 17.100,00 € in Rechnung. Die Rechnungen wurden jeweils eine Woche später beglichen.
- Nach Fertigstellung und Abnahme seiner Arbeiten am 26.04.23 stellte Ludwig dem Bruno am 29.04.23 einen Betrag von 20.000,00 € in Rechnung, den Bartel eine Woche später beglich.
- Verkauf der Häuser
- Am 31.05.23 waren die fünf EFH fertiggestellt
- Vier Häuser wurden mit Notarvertrag vom 1.6.23 für jeweils 750.000,00 € an Privatpersonen veräußert.
- Für das 5. Haus fand sich kein Abnehmer, sodass Bruno es seiner Tochter G zur Hochzeit schenkte. Dies wurde am 01.09.23 notariell beurkundet. Übergang Nutzen&Lasten ebenso 01.09.23.