Downloaded from Blogs on 02.11.2026 14:32h

By PwC Deutschland | 02. September 2026

EuG: Vorsteuerberichtigung bei Betriebsübertragung mit anschließender Vermietung des Geschäftsgebäudes

In einem belgischen Vorabentscheidungsersuchen hat das Gericht der Europäischen Union (EuG) entschieden, dass ein Veräußerer seinen ursprünglichen Vorsteuerabzug korrigieren muss, wenn er nach Übertragung des Geschäftsbetriebs das Gebäude umsatzsteuerfrei an den Erwerber vermietet.

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 14:32h

Hintergrund

Nach der **Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs**reicht es bei der Übertragung eines Geschäftsbetriebs aus, dass eine für seine Fortführung erforderliche Immobilie im Zuge der Übertragung nicht mit veräußert, sondern lediglich vermietet wird. Im einem belgischen Vorabentscheidungsersuchen waren nun die Konsequenzen eines solchen Vorgehens für die Berichtigung des Vorsteuerabzugs im Hinblick auf die Anschaffungskosten der Immobilie zu klären.

Die zentrale Frage lautet, ob die Übertragung eines Unternehmens (ein Gartencenter) in Verbindung mit der steuerfreien Vermietung des dazugehörigen Geschäftsgebäudes durch den Übertragenden an den Erwerber (der dieselbe mehrwertsteuerpflichtige Tätigkeit fortsetzt) den Übertragenden davon befreit, seinen ursprünglichen Vorsteuerabzug für das Gebäude zu berichtigen. Den hinsichtlich der für das Betriebsgebäude bezogenen Leistungen in Anspruch genommenen Vorsteuerabzug berichtigte die belgische Steuerverwaltung nach der Übertragung des Gartencenters zeitanteilig. Die Vermietung dieser Gebäude stelle für den Übertagenden eine von der Mehrwertsteuer befreite wirtschaftliche Tätigkeit dar und begründe daher kein Recht zum Vorsteuerabzug.

Die Generalanwältin (GA) hatte in ihren Schlussanträgen die Auffassung vertreten, dass ein Steuerpflichtiger weiterhin verpflichtet ist, die Vorsteuer für das Geschäftsgebäude zu berichtigen, selbst wenn dieses steuerfrei an den Empfänger des übertragenen Betriebs vermietet wird.

Das EuG folgte den Empfehlungen der GA und entschied, dass beim Übertragenden eine Berichtigung des Abzugs der Vorsteuer auf den Erwerb, die Errichtung, den Umbau oder die Verbesserung dieser Immobilie vorzunehmen ist.

Konkret: Gemäß den betreffenden Artikeln der Mehrwertsteuerrichtlinie sowie dem Grundsatz der Mehrwertsteuerneutralität MUSS der Veräußerer eine Berichtigung vornehmen, wenn er im Rahmen einer Unternehmensübertragung als Übertragung eines Gesamtvermögens — mehrwertsteuerbefreit — die Immobilie an den Erwerber überlässt und diese Immobilie vom Erwerber weiterhin für die übernommene steuerpflichtige Tätigkeit genutzt wird.

Der den Geschäftsbetrieb Übertragende und Vermieter der Immobilie bleibt zur Berichtigung verpflichtet, ohne dass der Umstand, dass der Erwerber die im Rahmen der Übertragung eines Gesamt- oder Teilvermögens übernommene steuerpflichtige Tätigkeit ausübt, geeignet wäre, die Berichtigungspflicht des Übertragenden in Frage zu stellen. Dieser Umstand habe nämlich keine Auswirkung auf die Situation des Übertragenden und Vermieters, in der er selbst die betreffende Immobilie nunmehr für eine von der Mehrwertsteuer befreite Tätigkeit verwendete.

Im vorliegenden Fall würde es die Neutralität der Mehrwertsteuer beeinträchtigen, wenn ein ursprünglich vorgenommener Vorsteuerabzug weiterhin gewährt würde, obwohl der betreffende Gegenstand inzwischen zur Bewirkung von Umsätzen verwendet wird, die nicht der Mehrwertsteuer unterliegen, wie etwa bei der Vermietung einer Immobilie.

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 14:32h

Fundstelle

EuG, Urteil vom 2. September 2026 in der Rechtssache **T?397/25** *A&P Deco*.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

EU-Recht, Grundstücksvermietung, Vorsteuerberichtigung