

## Vorwort zur 4. Auflage

„Um klar zu sehen, genügt oft ein Wechsel der Blickrichtung“ lautet ein Zitat des Schriftstellers Antoine de Saint-Exupéry.

Üblicherweise beginnen Einleitungen damit zu erläutern, wie wichtig die Umsatzsteuer ist, welche enorme Bedeutung sie im Bereich der Immobilien hat und wie viele Probleme, Schwierigkeiten und Risiken sie birgt. Das alles ist richtig. Das alles ist Ihnen als mit der Umsatzsteuer vertrautem Leser aber bereits bewusst. Interessanterweise liest man in Einleitungen für umsatzsteuerrechtliche Bücher eines hingegen selten: Welche Chancen sich bieten, wenn der Umgang mit der Umsatzsteuer im Bereich der Immobilien beherrscht wird. Denn häufig können durch die richtigen Weichenstellungen nicht nur umsatzsteuerliche Nachteile verringert, sondern zuweilen auch mögliche Vorteile genutzt werden.

Das Buch ist in der Weise aufgebaut, dass zu beachtende Punkte, drohende Risiken aber auch die bestehenden Chancen den jeweiligen Bereichen zugeordnet sind, z.B. dem Erwerb und der Veräußerung, der Vermietung und der Nutzungsänderung einer Immobilie. Innerhalb der jeweiligen Bereiche werden die zu beachtenden Themen, Rechtsfolgen und mittelbare Auswirkungen vorgestellt, sowie – sofern vorhanden – die Möglichkeiten, die sich ergeben bzw. ergeben können. Die Themen werden mit vielfältigen Beispielen und Berechnungen erläutert. Checklisten helfen, einerseits einzugrenzen, welche Rechtsfolge zu ziehen ist, z.B. ob der Steuerpflichtige die umgekehrte Steuerschuldnerschaft auf Bauleistungen anzuwenden hat oder nicht. Andererseits sind Checklisten beigefügt, die aufzeigen, welche Punkte und Themen beim Abfassen eines Vertrags, z.B. einem Kauf- oder Mietvertrag, zu berücksichtigen sind. Um das Buch zu einem für Sie hilfreichen Begleiter zu machen, wurde erneut darauf Wert gelegt, dass die Informationen mit Nachweisen belegt sind. So können Sie sich umfassend auf Aussagen der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung und der Kommentierung stützen.

Weiterhin wurde auch in dieser dritten Auflage Wert auf Aktualität gelegt. Erneut wurde das Buch komplett überarbeitet. Alle relevanten Gesetzesänderungen sind eingearbeitet, insbesondere das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz mit seiner befristeten Absenkung der Umsatzsteuersätze. Auch das bei Redaktionsschluss erst als Regierungsentwurf vorliegende Jahressteuergesetz 2020 wurde beachtet. Ebenso sind eingearbeitet der Umsatzsteuer-Anwendungserlass in seiner Fassung vom 20. August 2020 und relevante Rechtsprechung, die bis September 2020 veröffentlicht wurde. Auch die vollständig neue Systematik zur umsatzsteuerlichen Einordnung der Leasingverhältnisse wurde eingearbeitet. Nahezu 30 neue Urteile des EuGH, BFH und der Finanzgerichte sind seit der letzten Auflage hinzugekommen.

Streitstände oder ungeklärte und daher risikobehaftete Punkte werden aufgezeigt. Insgesamt aber wird weitestgehend auf der Auffassung der Finanzverwaltung aufgesetzt. Zwar ist diese nicht unbedingt immer die richtige oder die einzig vertretbare. Aber für ein Buch, in dem die Themen möglichst umfassend und für jeden Leser gleichermaßen nützlich bearbeitet werden sollen, helfen Mindermeinungen oder von der Finanzverwaltung abgelehnte Ansätze wenig weiter. Derartiges ist bei einer Analyse und Beratung des Einzelfalls besser aufgehoben.

Das Buch hilft Ihnen dabei, innerhalb des jeweiligen Bereichs die auftretenden Themen, Problemfelder, Risiken und Möglichkeiten zu erfassen und damit die Weichen für die umsatzsteuerliche Behandlung des Ihnen vorliegenden Falles richtig zu stellen. Die umfassenden Nachweise in den Fußnoten ermöglichen es Ihnen, Ihre Lösung gegenüber der Finanzverwaltung, Mandanten, Vertragspartnern und den Finanzgerichten zu begründen und tragfähig zu machen.

Denn nur wer den Hafen kennt, kann beurteilen, ob ihm der Wind günstig steht. Oder, um das mit einem Zitat begonnene Vorwort auch mit einem Zitat – diesmal des Schriftstellers Franz Kafka – zu beschließen:

„Verbringe die Zeit nicht mit der Suche nach einem Hindernis. Vielleicht ist keines da.“

**Berlin, im November 2020**

**Hans-Hinrich von Cölln**