



Sachstand

Fragen zur Mehrwertsteuererhebung bei einer etwaigen Zwangspacht in Deutschland

Fragen zur Mehrwertsteuererhebung bei einer etwaigen Zwangspacht in Deutschland

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 079/20
Abschluss der Arbeit: 30. Juli 2020
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Verschiedene Eigentümer von Grundstück und Gebäuden	4
3.	Zwangspacht	4

1. Fragestellung

Der Fragende möchte wissen, ob es in Deutschland möglich ist, dass ein Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude unterschiedliche Eigentümer haben. Des Weiteren möchte er wissen, ob dies auch im Rahmen einer Zwangspacht möglich ist und ob auf solche Pachtgebühren Mehrwertsteuer erhoben wird.

2. Verschiedene Eigentümer von Grundstück und Gebäuden

In Deutschland gilt gemäß § 94 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ein Bauwerk als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, wodurch sich das Eigentum am Grundstück im Regelfall auch auf das darauf stehende Bauwerk erstreckt. Dagegen steht demjenigen, der das Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet, das wirtschaftliche Eigentum dann zu, wenn ihm Substanz und Ertrag des Gebäudes für dessen Nutzungsdauer zustehen. Rechtlich ausgestaltet ist diese Ausnahme als Erbbaurecht, das zu einem Auseinanderfallen des Eigentums am Grundstück und des darauf befindlichen Bauwerks führt. Im Erbbaurecht wird, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses, das Recht erworben, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz). Es wird begründet durch einen Erbbauvertragsvertrag zwischen Erbbauberechtigtem und Grundstückseigentümer und anschließender Eintragung ins Grundbuch. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes grundstücksgleiches Recht). Des Weiteren gibt es in Deutschland auch davon unabhängig die Situation, dass in Kleingarten- oder Erholungsanlagen im Eigentum stehende Wochenendhäuser auf gepachtetem Land stehen.

3. Zwangspacht

Eine Zwangspacht existiert in Deutschland nicht mehr, d. h. der Verpächter kann frei entscheiden, wem er sein Grundstück verpachtet.

Davon abgesehen, ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken nach § 4 Nr. 12 a) Umsatzsteuergesetz (UStG) generell von der Mehrwertsteuer befreit. Es ist jedoch möglich, auf diese Befreiung zu verzichten gemäß der Option in § 9 Abs. 1 UStG. Dies kann sinnvoll sein, da Steuerbefreiungen bei der Umsatzsteuer regelmäßig zum Ausschluss vom Vorsteuerabzug führen.
