



## Mehrwertsteuer in den Rechnungen unserer Notare

Gegenüber ausländischen Beteiligten kann die notarielle Tätigkeit umsatzsteuerfrei sein

Mit der Einführung des sog. "Mehrwertsteuer-Pakets" zum 01.01.2010 und der Änderung der EU-Mehrwertsteuer-DVO zum 01.07.2011<sup>1</sup> haben sich auch für die Notare die Regeln für den Umsatzsteuerausweis geändert. In Übereinstimmung mit dem vom Bundesfinanzministerium herausgegebenen und ständig aktualisierten Umsatzsteueranwendungserlass (UStAE) sehen wir uns gehalten, nunmehr folgende Grundsätze anzuwenden:

### I. Beurkundungstätigkeit im Zusammenhang mit einem inländischen Grundstück

Gem. § 3 a Abs. 3 Nr. 1 UStG ist stets Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen, wenn es sich um Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung oder dem Erwerb von inländischen Grundstücken handelt. Hierzu gehören auch die Einräumung dinglicher Rechte, z.B. Grundschulden, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, etc.. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Rechnungsempfänger seinen Sitz im Inland, im EU-Ausland oder in einem Drittland hat.

Soweit notarielle Dienstleistungen in Anspruch genommen werden, die sich zwar auf ein inländisches Grundstück beziehen, die aber nicht in eine Beurkundungstätigkeit münden sollen, z.B. Prüfung von Verträgen anderer Notare, Anfertigung von Entwürfen, die von anderen Notaren beurkundet werden sollen, etc., gelten allerdings die nachstehenden Regelungen (vgl. Abschnitt 3 a. 4 Abs. 11 UStAE).

### II. Sonstige notarielle Dienstleistungen

#### 1. Der Rechnungsempfänger ist kein Unternehmer

Grundsätzlich unterliegt jede notarielle Dienstleistung gegenüber einem Nichtunternehmer der Mehrwertsteuer, und zwar unabhängig davon, ob der Rechnungsempfänger im Inland, im EU-Ausland oder im Drittland wohnt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn für einen im Drittland

ansässigen Nichtunternehmer lediglich notarielle Beratungsleistungen durchgeführt werden, die nicht in eine Beurkundung durch diesen Notar münden.

#### 2. Der Rechnungsempfänger ist Unternehmer

##### aa)

Ist der Rechnungsempfänger im Inland ansässig oder hat er im Inland eine Betriebsstätte, für die die Leistung erbracht wird, unterliegt diese Leistung der Umsatzsteuer.

##### bb)

Ist der Rechnungsempfänger im EU-Ausland ansässig oder wird die Leistung für eine im EU-Ausland gelegene Betriebsstätte erbracht, unterliegt die notarielle Dienstleistung nicht der Umsatzsteuer.

Allerdings müssen wir gegenüber unserem Betriebsfinanzamt den Nachweis führen, dass es sich bei dem Rechnungsempfänger tatsächlich um einen Unternehmer handelt. Aus diesem Grunde müssen wir seine USt-Id-Nr. erfragen und diese durch das Bundeszentralamt für Steuern überprüfen lassen. Erhalten wir keine USt-Id-Nr., wird diese erst nach Erbringung der notariellen Dienstleistung vergeben oder erweist sich die USt-Id-Nr. als nicht gültig, so können wir den Nachweis nicht in der von der Finanzverwaltung geforderten Form erfüllen. Die Umsatzsteuer muss deshalb in einem solchen Fall in Rechnung gestellt werden. Es bleibt jedoch die Möglichkeit, dass der Rechnungsempfänger durch eine andersartige steuerliche Bescheinigung seines Heimatfinanzamtes seine Unternehmereigenschaft nachweist.

##### cc)

Hat das Unternehmen seinen Sitz oder die betreffende Betriebsstätte in einem Drittland, so unterliegen auch insoweit die notariellen Dienstleistungen nicht der Umsatzsteuer.

Aber auch in diesem Fall haben wir gegenüber unserem Finanzamt den Nachweis zu führen, dass es sich bei dem Rechnungsempfänger um einen Unternehmer handelt. Die EU-Mehrwertsteuer-DVO sowie der UStAE (vgl. Abschn. 3.a.) verlangen als Nachweis der Unternehmereigenschaft die Bescheinigung einer Behörde des Sitzstaates. Kann eine solche Bescheinigung nicht beige-

<sup>1</sup> Durchführungsverordnung (EU) Nr. 282/2011 des Rates v. 15.03.2011, ABl. L 77 v. 23.3.2011, S. 1



bracht werden, kann der Nachweis auch auf andere Art und Weise erbracht werden, wobei wir in einem solchen Fall stets dem Risiko ausgesetzt sind, dass unser Finanzamt den Nachweis nicht als geführt ansieht, sodass wir Mehrwertsteuer abführen müssen, obwohl wir sie vom Rechnungsempfänger nicht erhalten haben.

Wir bitten deshalb um Verständnis dafür, dass wir in Rechnungen an im Drittland ansässigen Unternehmen grundsätzlich die Mehrwertsteuer ausweisen, es sei denn, uns liegt bereits ein der Finanzverwaltung genügender Nachweis über die Unternehmereigenschaft vor. Selbstverständlich berichtigen wir unsere Rechnungen, wenn uns im Nachhinein der Nachweis erbracht wird, dass der Rechnungsempfänger zum Zeitpunkt unserer Tätigkeit Unternehmer war.

U.E. wird es in der Regel ausreichend sein, wenn der Rechnungsempfänger eine Kapital- oder Personenhandels-gesellschaft ist und uns von dieser Gesellschaft ein aktueller Handelsregisterauszug bzw. ein Certificate of Good Standing vorliegt. Auch Kopien von Besteuerungsunterlagen aus dem Heimatstaat können hilfreich sein.

#### **Hinweis**

*Unsere NotarInfo beruht auf einer sorgfältigen Recherche der Rechtslage. Deren allgemeine Darstellung kann die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles jedoch nicht berücksichtigen. Die NotarInfo dient nur der Information und ist keine vertragliche Beratungsleistung. Sie kann deshalb eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.*

#### **Unsere Notare:**

Walter Behrens  
Dr. Rüdiger Leykam  
Dr. Gerhard Lohfeld  
Dr. Klaus J. Starke  
Burkhard Klüver  
Dr. Jan-Martin Zimmermann  
Dr. Ralph Meyer im Hagen  
Jörn H. Linnertz  
Christian Darge

#### **Kontakt:**

Ahlers & Vogel \_ Bremen  
Contrescarpe 21 \_ 28203 Bremen  
Telefon +49 (421) 33 34-0  
Telefax +49 (421) 33 34-111  
E-Mail: [notariat@ahlers-vogel.de](mailto:notariat@ahlers-vogel.de)