

Der Pächter rettet nichts; BFH zur Geschäftsveräußerung im Ganzen: § 1 Abs. 1a UStG scheitert, wenn nur der Pächter fortführt (BFH-Urteil vom 13.11.2025 – V R 3/23)

§ 1 Abs. 1a UStG ist eine elegante, allerdings nur auf den ersten Blick einfache Norm. Wenn ein Unternehmen oder ein selbständiger Unternehmensteil im Ganzen auf einen anderen Unternehmer übergeht und dieser die Tätigkeit fortführt, fällt keine Umsatzsteuer an. Soweit die Theorie. In der Praxis wird es unerquicklich, sobald ein Zwischenkäufer eingeschoben wird, ein Weiterverkauf erfolgt oder der Letzterwerber den Betrieb gar nicht selbst führt, sondern nur an jemand anderen verpachtet. Genau an dieser Stelle setzt das BFH-Urteil vom 13.11.2025 – V R 3/23 an. Die Botschaft ist klar, nüchtern und für Gestalter wichtig: **Die Fortführung durch einen Pächter genügt nicht.**

Im Streitfall des BFH waren wesentliche Teile eines Unternehmens an zwei Erwerber veräußert worden. Diese Erwerber verpachteten den übernommenen Betrieb später an eine GmbH. Das Finanzgericht hatte darin noch eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen gesehen. Der BFH hat das nicht durchgehen lassen. Zwar müsse bei mehrfachen Übertragungen die Fortführungsabsicht nicht beim Zwischenerwerber, sondern beim Letzterwerber vorliegen. Aber: **Auf die Fortführungsabsicht eines Dritten, hier des Pächters, darf nicht abgestellt werden.** Fortführen muss der Übertragungsempfänger, nicht irgendein nachgeschalteter Nutzer.

Das ist der springende Punkt. Die Norm privilegiert die Übertragung eines Unternehmens auf den Erwerber. Sie privilegiert nicht jede wirtschaftlich sinnvolle Anschlusslösung. Wer verkauft und wer anschließend nur verpachtet, muss umsatzsteuerlich sauber getrennt werden. Eine spätere Verpachtung ersetzt die fehlende Fortführung durch den Erwerber nicht.

Um in der Praxis besser zu verstehen was das heißt, schauen wir uns einmal das folgende **einfache Beispiel an**, das in der Gestaltungspraxis schnell auf dem Tisch des Notars liegt:

Ein Verkäufer V veräußert einen Betrieb an **Käufer 1**.
Käufer 1 veräußert den Betrieb sogleich weiter an **Käufer 2**.
Danach verpachtet Käufer 2 den Betrieb wieder an **Käufer 1**.
Käufer 1 führt den Betrieb als Pächter tatsächlich fort.

Die Frage lautet: **Ist in diesem Beispiel § 1 Abs. 1a UStG erfüllt?**

Die klare Antwort lautet: **regelmäßig nein**. Jedenfalls **nicht** schon deshalb, weil am Ende Käufer 1 als Pächter den Betrieb fortführt. Genau das reicht nach dem BFH gerade nicht aus.

Warum in dem Beispiel § 1 Abs. 1a UStG grundsätzlich nicht erfüllt ist

Der Knackpunkt liegt beim **Letzterwerber**. In dem Beispiel ist das bei der Kette V ? Käufer 1 ? Käufer 2 eben **Käufer 2**. Dieser Käufer 2 führt den Betrieb aber nicht selbst fort. Er ist nur Eigentümer und Verpächter. Die tatsächliche Fortführung erfolgt vielmehr durch Käufer 1 in seiner neuen Rolle als Pächter. Das genügt nach dem BFH nicht. Denn der Pächter ist nicht der maßgebliche Übertragungsempfänger des letzten Übertragungsvorgangs.

Anders formuliert:

Eigentum beim Käufer 2, Betrieb beim Käufer 1 als Pächter ist für § 1 Abs. 1a UStG grundsätzlich die falsche Zuordnung.

Die Norm verlangt nicht bloß, dass irgendjemand weitermacht. Sie verlangt, dass der Erwerber weitermacht.

Prüfung der einzelnen Vertragsverhältnisse

1. Verkauf von V an Käufer 1

Für diesen ersten Verkauf ist § 1 Abs. 1a UStG in dem Beispiel **nicht sicher und im Regelfall ebenfalls nicht erfüllt**, wenn von Anfang an feststeht, dass Käufer 1 nur Durchgangserwerber sein und der Betrieb anschließend auf Käufer 2 übergehen soll, der ihn wiederum nur verpachtet. Denn dann fehlt es im Endergebnis an einem Letzterwerber, der selbst fortführt. Die spätere Fortführung durch Käufer 1 als bloßen Pächter hilft für diese erste Stufe nicht weiter.

Etwas anderes könnte eventuell dann gelten, wenn Käufer 1 den Betrieb **zunächst selbst als Erwerber** übernimmt und auch tatsächlich eigenverantwortlich fortführt, bevor es überhaupt zu einem späteren Weiterverkauf kommt. Dann wäre die erste Stufe gesondert zu würdigen. Aber das ist **nicht** das Beispiel. Das Beispiel lebt gerade davon, dass die Endstruktur aus Weiterverkauf plus Rückverpachtung besteht. Genau in dieser Struktur trägt § 1 Abs. 1a UStG für die erste Stufe regelmäßig nicht.

2. Weiterverkauf von Käufer 1 an Käufer 2

Hier ist die Sache noch deutlicher. Dieser zweite Verkauf ist in dem Beispiel **regelmäßig keine Geschäftsveräußerung im Ganzen**. Denn Käufer 2 ist Erwerber, führt aber den Betrieb nicht selbst fort. Er verpachtet ihn nur. Dass Käufer 1 als Pächter weitermacht, ist nach dem BFH unbeachtlich. Genau diese Konstruktion hat der BFH abgeschnitten.

3. Pachtvertrag zwischen Käufer 2 und Käufer 1

Der Pachtvertrag ist ein **eigenständiges Rechtsverhältnis**. Für ihn gilt § 1 Abs. 1a UStG nicht automatisch schon deshalb, weil es vorher Übertragungsverträge gab. Die Nichtsteuerbarkeit einer Geschäftsveräußerung bezieht sich auf die Übertragung zwischen Veräußerer und Erwerber. Eine spätere Nutzungsüberlassung ist gesondert zu prüfen. Der Pachtvertrag wird daher umsatzsteuerlich grundsätzlich als normaler Verpachtungsumsatz behandelt, nicht als bloßer Annex einer angeblichen Geschäftsveräußerung.

Das Ergebnis für das Beispiel in einem Satz

§ 1 Abs. 1a UStG ist regelmäßig nicht erfüllt, weil der Letzterwerber Käufer 2 den Betrieb nicht selbst fortführt, sondern nur verpachtet, und die Fortführung durch Käufer 1 als Pächter nach dem BFH nicht ausreicht.

Wo § 1 Abs. 1a UStG in einer ähnlichen Gestaltung doch greifen könnte

Die Norm könnte nur dann tragen, wenn die Struktur anders gebaut wird. Etwa dann, wenn am Ende

derjenige Erwerber, der den Betrieb erhält, ihn **auch selbst** fortführt. Dann kann auch eine Kettenübertragung unschädlich sein. Der BFH akzeptiert nämlich durchaus, dass bei mehrfachen Übertragungen nicht der Zwischenerwerber, sondern der Letzterwerber der maßgebliche Fortführer sein kann. Aber eben nur dann, wenn dieser Letzterwerber wirklich Unternehmer des fortgeführten Betriebs wird und nicht bloß dessen Verpächter.

Bedeutung für die Gestaltungspraxis

Für Notare, Steuerberater und Rechtsanwälte ist das Urteil unerquicklich wichtig. Die beliebte Vorstellung, man könne erst an A verkaufen, dann an B weiterreichen und schließlich an A zurückverpachten, und am Ende sei alles noch von § 1 Abs. 1a UStG gedeckt, ist nach dieser Entscheidung brandgefährlich. Wer so strukturiert, muss die Umsatzsteuerfrage offen ansprechen und darf sich nicht mit der Floskel beruhigen, wirtschaftlich laufe der Betrieb ja weiter. Das mag wirtschaftlich stimmen. Umsatzsteuerlich reicht es nicht.

Die Lehre aus dem Urteil des BDH lautet daher schlicht und ergreifend:

Für § 1 Abs. 1a UStG reicht nicht irgendeine Fortführung des Betriebs. Es muss die Fortführung durch den richtigen Erwerber sein.

Oder, etwas einfacher formuliert: der Pächter rettet nichts, jedenfalls nicht immer.