

Hinweise zu Bauleistungen

(Anlage zum Mandantenrundschreiben Juli 2011)

Bereits mit unserem Rundschreiben zum Jahreswechsel 2001/2002 sowie dem vom Juni 2004 hatten wir Sie auf die Besonderheiten beim Bezug von Bauleistungen hingewiesen. Wir halten die Angelegenheit für wichtig genug, Sie noch einmal auf die hierzu bestehenden besonderen steuerlichen Pflichten Ihrerseits hinzuweisen.

A. EINKOMMENSTEUER

Steuerabzug bei Bauleistungen gem. § 48 EStG

Empfängt ein Unternehmer eine Bauleistung für sein Unternehmen, muss er für Zahlungen ab 2002 15 v. H. der Gegenleistung einbehalten und an das Finanzamt des Bauunternehmers abführen. Der Steuerabzug entfällt jedoch

- bei Bauleistungen für den Privatbereich des Unternehmers oder
- wenn der leistende Bauunternehmer eine Freistellungsbescheinigung vorlegt oder
- wenn der Bruttobetrag für Bauleistungen eines Bauunternehmers im Kalenderjahr 5.000 € bei ausschließlich steuerfreier Vermietung 15.000 € nicht übersteigt.

Das Bundesfinanzministerium hat ein Schreiben zur Auslegung des Gesetzes vorgelegt.

Unter den Unternehmerbegriff fällt auch die Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Unternehmer in diesem Sinn ist somit jeder Vermieter.

Gemischt genutzte Gebäude

Kann eine Bauleistung nicht eindeutig dem unternehmerischen Bereich oder dem Privatbereich zugeordnet werden, entscheidet die überwiegende Nutzung.

Beispiele

- a) Ein Zahnarzt nutzt sein Einfamilienhaus zu zwei Dritteln für seine Praxis und zu einem Drittel privat.

Er lässt die Wohnung und die Praxis renovieren sowie das Dach teilweise erneuern.

- Renovierung der Privatwohnung: Kein Steuerabzug, da Privatbereich.
- Renovierung der Praxis: Steuerabzug 15 v. H., da Unternehmensbereich.
- Dachreparatur: Steuerabzug 15 v. H., denn eine eindeutige Zuordnung ist nicht möglich und die unternehmerische Nutzung des Gebäudes überwiegt.

- b) Ein selbstständiger Bausparkassenvertreter hat in seinem Einfamilienhaus sein häusliches Arbeitszimmer. Das Dach wird neu gedeckt. Da das Haus überwiegend privat genutzt wird, muss keine Steuer einbehalten werden.

Leistungen ohne Steuerabzug

Der Steuerabzug kann entfallen z. B. für

- Lieferung von Baustoffen
- Reinigung
- Wartung ohne Austausch größerer Teile
- Planungsleistungen von Architekten usw.

Sind solche Leistungen jedoch nur Nebenleistungen einer größeren Baumaßnahme, gilt der Steuerabzug auch für die Nebenleistungen.

Freistellungsbescheinigung des Bauunternehmers

Der Bauherr braucht den Steuerabzug von 15 v.H. nicht vorzunehmen, wenn der Bauunternehmer eine Freistellungsbescheinigung vorlegt.

Der Bauherr kann auf die Rechtmäßigkeit der vorgelegten Freistellungsbescheinigung vertrauen, wenn sie gut lesbar ist, sowie ein Dienstsiegel und eine Sicherheitsnummer trägt. Um ganz sicher nicht für die Abzugsteuer zu haften, kann sich der Bauherr beim Bundesamt für Finanzen die Gültigkeit über das Internet bestätigen lassen. Ist diese Abfrage nicht möglich, bestätigt das ausstellende Finanzamt die Gültigkeit.

Die Freistellungsbescheinigung muss dem Leistungsempfänger bereits bei der Zahlung vorliegen. Wird die Bescheinigung später vorgelegt, ist der Steuerabzug trotzdem zwingend.

B. UMSATZSTEUER

Verlagerung der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger gem. § 13b UStG

Die Umsatzsteuer aus Bauleistungen an andere Bauunternehmer, sofern diese selbst Bauleistungen erbringen, schuldet seit 1. April 2004 nicht mehr der Unternehmer, der die Leistung erbringt, sondern der Leistungsempfänger, d. h. der Auftraggeber der Bauleistung.

Die Umsatzsteuer aus Bauleistungen, die ab 1. April 2004 ausgeführt werden, schuldet der Auftraggeber, wenn er selbst Bauunternehmer oder Bauhandwerker, also Bauleister ist. Dasselbe gilt für Anzahlungen auf Bauleistungen, die ab 1. April 2004 vereinnahmt werden.

a) Beispiel:

Subunternehmer Erich erledigt Malerarbeiten für den Bauunternehmer Willi. Die Umsatzsteuer schuldet der Auftraggeber Willi. Erich darf in seiner Rechnung an Willi keine Umsatzsteuer ausweisen. Die Rechnung soll einen Hinweis enthalten, dass der Auftraggeber Willi die Umsatzsteuer schuldet.

Die Umsatzsteuerschuld verlagert sich auch dann auf den Bauleistungsempfänger, wenn er die Bauleistung nicht für sein Unternehmen bezieht, z. B. bei Bauleistungen am Mietshaus eines Bauunternehmers oder an dessen Privatwohnung.

b) Beispiel:

Elektromeister Dieter, der selbst Bauleister ist, lässt in seiner Privatwohnung von Raumausstatter Axel, dessen Bauleistungsumsätze mehr als 10 v.H. des Vorjahresumsatzes betragen haben, einen neuen Fußboden verlegen. Axel darf in seiner Rechnung an Dieter keine Umsatzsteuer ausweisen. Die Rechnung soll einen Hinweis enthalten, dass der Auftraggeber Dieter die Umsatzsteuer schuldet.

Bauleistungen dienen der Herstellung, Instandhaltung, Instandsetzung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken. Dazu gehören im Grundsatz sämtliche Gewerke am Bau von den Erdarbeiten bis zur Fassadengestaltung, aber auch der Einbau einer Ladeneinrichtung, eines Aufzugs oder einer Schaufensteranlage. Ausgenommen sind Planung und Bauüberwachung durch Architekten oder Ingenieure, die Lieferung von Baustoffen, die Überlassung von Baumaschinen ohne Bedienungspersonal, die Entsorgung von Bauschutt, Gerüstbau, Personalgestellung und Gebäudereinigung. Bepflanzung und Pflege von Außenanlagen gehören ebenfalls nicht zu den Bauleistungen, es sei denn, der Gärtner legt auch Wege oder Mauern an. Reparaturen an Gebäuden sind Bauleistungen, wenn der Rechnungsbetrag 500 € netto übersteigt. Bei kleineren Reparaturen bis 500 € netto geht die Steuerschuld nicht auf den Leistungsempfänger über, d. h. der leistende Handwerker muss die Umsatzsteuer selbst in Rechnung stellen und abführen.

Der Leistungsempfänger schuldet die Umsatzsteuer nur, wenn er selbst nachhaltig Bauleistungen erbringt. Dies ist der Fall, wenn sein Vorjahresumsatz zu mehr als 10 v. H. aus Bauleistungen bestanden hat. Legt der Auftraggeber eine Freistellungsbescheinigung von der Bauabzugssteuer vor, kann der leistende Unternehmer davon ausgehen, dass sein Vertragspartner Bauunternehmer oder Bauhandwerker ist. Bei Bauleistungen an Unternehmer, die selbst keine Bauleistungen erbringen, oder an Privatleute bleibt die Umsatzsteuerschuld beim leistenden Unternehmer.

Der leistende Bauunternehmer oder Bauhandwerker muss bei jedem Auftrag entscheiden, ob ein Fall der Verlagerung der Steuerschuld vorliegt. Er muss prüfen, ob er eine Bauleistung erbringt und ob sein Auftraggeber selbst Bauunternehmer oder Bauhandwerker ist. Ist dies der Fall, muss er seine Rechnung ohne Umsatzsteuer erstellen. Er darf nur den Nettobetrag berechnen, denn der Leistungsempfänger schuldet die Steuer. Ist der Auftraggeber kein Bauunternehmer oder Bauhandwerker, muss die Umsatzsteuer auf der Rechnung ausgewiesen werden. Der leistende Unternehmer schuldet die Steuer selbst. Ist der leistende Unternehmer nicht sicher, ob sein Auftraggeber Bauunternehmer ist, sollte er sich eine Freistellungsbescheinigung von der Bauabzugssteuer vorlegen lassen. Liegt keine Bescheinigung vor, sollte er im Zweifel Umsatzsteuer berechnen. Schreibt er eine Nettorechnung und es stellt sich nachträglich heraus, dass der Auftraggeber kein Bauunternehmer ist, muss der leistende Unternehmer die Umsatzsteuer selbst tragen, falls der Auftraggeber nicht bezahlt.

Bauunternehmer und Bauhandwerker, die selbst Bauleistungen beziehen, müssen darauf achten, dass die Leistungen netto berechnet werden. Sie schulden die Umsatzsteuer selbst. Die Steuer-schuld entsteht mit Ausstellung der Rechnung, spätestens jedoch am Ende des Kalendermonats, in dem die Bauleistung erbracht wurde.

Beispiel:

Die Bauleistung eines Subunternehmers wird am 10. Juli vom Hauptunternehmer abgenommen. Damit ist die Leistung erbracht. Wird die Rechnung im Juli ausgestellt, muss der Hauptunternehmer noch in der Voranmeldung für Juli die empfangene Bauleistung erklären. Er kann in derselben Voranmeldung die Umsatzsteuer wieder als Vorsteuer abziehen. Wird erst später abgerechnet, sind Umsatzsteuer und Vorsteuerabzug in der Voranmeldung August anzugeben. Wann die Rechnung bezahlt wird, spielt keine Rolle. Anzahlungen sind bereits im Monat der Zahlung zu versteuern.

Bei Bauleistungen ausländischer Bauunternehmer an deutsche Unternehmer gilt die Verlagerung der Umsatzsteuerschuld in allen Fällen, auch wenn der Auftraggeber selbst keine Bauleistungen erbringt.