



Wichtige Hinweise für Bauleistungen

Neuerung des § 13b UStG: Bauträger nicht Steuerschuldner

Ab dem 15. Februar 2014 gelten für die Anwendung des § 13b UStG neue Grundsätze.

Bisher galt für alle Leistungen die zwischen zwei Bauunternehmern erbracht wurden folgender Grundsatz:

Der Leistungsempfänger ist Schuldner der Umsatzsteuer. In der Rechnung war keine Umsatzsteuer auszuweisen und der Hinweis auf den §13b UStG zu geben.

Dabei war es unerheblich, wofür der Leistungsempfänger die Leistung verwendete. Er konnte die Leistung für sein Privathaus, für ein Objekt, welches zum Weiterverkauf errichtet wurde, für sein Betriebsgebäude oder für die Erbringung eigener Bauleistungen verwenden. Es war lediglich der Nachweis zu erbringen, dass auch der Leistungsempfänger grundsätzlich Bauleistungen erbringt (Freistellungsbescheinigung §48b EStG). Diese Bescheinigung reicht nun nicht mehr aus.

Diesbezüglich gibt es nun folgende Neuregelung:

Ab dem 15. Februar 2014 ist der Leistungsempfänger von Bauleistungen nur dann Steuerschuldner, wenn er die Leistung zur Erbringung eigener Bauleistungen verwendet.

Nutzt er die Bauleistung für sein privates Haus, sein Betriebsgebäude oder wird er als Bauträger tätig, d.h. er baut auf eigenen Grundstücken, um diese anschließend zu verkaufen, ist in der Rechnung Umsatzsteuer auszuweisen.

Für den **leistenden Bauunternehmer** bedeutet dies, dass bei jeder Leistung an einen anderen Bauunternehmer geprüft werden muss, wofür die jeweilige Leistung verwendet wird, um den richtigen Umsatzsteuerausweis vornehmen zu können. Er sollte sich deshalb vorab schriftlich bestätigen lassen, dass die jeweilige Leistungen „unmittelbar zur Erbringung einer Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG verwendet wird“.

Diese Regelung gilt auch rückwirkend für alle noch offenen Umsatzsteuerfälle. D.h. der **Leistungsempfänger**, welcher nach der neuen Regelung zu unrecht die Umsatzsteuer an das Finanzamt gezahlt hat (z.B. Bauträger), kann sich die Umsatzsteuer vom Finanzamt erstatten lassen. Dies geht zurück auf die letzten vier Jahre, soweit die Umsatzsteuer unter dem Vorbehalt der Nachprüfung steht. Dies würde dazu führen, dass der leistende Unternehmer die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen muss. Da in dem Fall die entsprechenden Rechnungen korrigiert werden müssten, hätte der Leistungsempfänger



dann die Umsatzsteuer an den leistenden Unternehmer zu zahlen. Durch die sogenannte „Nichtbeanstandungsregelung“ kann jedoch auf die **rückwirkende** Abwicklung verzichtet werden, sofern sich die Beteiligten einig sind. Sollte der Leistungsempfänger jedoch zu einem späteren Zeitpunkt doch die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückfordern, genießt der leistende Unternehmer kein Vertrauensschutz und er muss die Umsatzsteuer an das Finanzamt leisten. Probleme könnte es in diesem Fall geben, wenn der leistende Unternehmer die Umsatzsteuer dann nicht vom Leistungsempfänger zurückfordern kann, da beispielsweise Festpreise vereinbart wurden.

Zu weiteren Anwendungsfragen zu dieser Regelung ist bereits eine weitere Erklärung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben) angekündigt, da noch viele Fragen offen sind. Dieses wird besonders auf die Frage nach dem Vertrauensschutz und die Behandlung von bereits abgerechneten Abschlagsrechnungen nach dem „alten“ Recht und den zu berechnenden Schlussrechnungen nach dem „neuen“ Recht eingehen.

Beispiele:

A und B sind jeweils Bauunternehmer bzw. Handwerksfirmen, die nachhaltig Bauleistungen erbringen.

A erbringt Bauleistungen an B. Die Bauleistungen werden am Privathaus des B ausgeführt.

→ In der Rechnung ist Umsatzsteuer (19%) auszuweisen.

A erbringt Bauleistungen an B. Die Bauleistungen werden im Bürogebäude des B ausgeführt.

→ In der Rechnung ist Umsatzsteuer (19%) auszuweisen.

A erbringt Bauleistungen an B. Die Bauleistungen werden für den Bau eines Gebäudes auf einem Grundstück des B verwendet, welches anschließend weiterveräußert werden soll.

→ In der Rechnung ist Umsatzsteuer (19%) auszuweisen.

A erbringt Bauleistungen an B. Die Bauleistungen werden von B wiederum verwendet um Bauleistungen an einen Kunden C auszuführen.

→ In der Rechnung ist keine Umsatzsteuer auszuführen. Der Leistungsempfänger B ist Steuerschuldner im Sinne des § 13b UStG.