



Was Unternehmer als Bauherren wissen sollten

Neuregelungen bei der Umsatzsteuer

Unternehmer, die gegen Entgelt Bauleistungen erbringen und gleichfalls solche Leistungen in Auftrag geben, sind unter bestimmten Umständen verpflichtet, die hierauf entfallende Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen. Das Jahr 2014 brachte in diesem Bereich mehrfach Gesetzesänderungen mit sich. Welche Rechtslage seither aktuell ist, das erfahren Sie hier.

Von der Steuerschuldumkehr betroffene Unternehmer

Grundsätzlich sind nur solche Unternehmer von der Steuerschuldumkehr (dem sog. Reverse-Charge-Verfahren) betroffen, die selbst Bauleistungen zur Umsatzerzielung erbringen. Nach Ansicht der Finanzverwaltung muss die Bauleistung mit Nachhaltigkeit geschehen. Dies ist gegeben, wenn der Unternehmer im vorangegangenen Jahr mehr als zehn Prozent seiner steuerbaren (weltweiten) Umsätze durch diese Leistungen erzielt hat. Ist dies nicht der Fall, findet keine Steuerschuldumkehr statt. Zu diesen Bauleistungen zählen auch die Arbeiten eines vom Leistungsempfänger beauftragten Subunternehmers. Vom Reverse-Charge-Verfahren ausgenommen sind prinzipiell Bauträger.



Bauleistungen im Sinne der Umsatzsteuer

Bauleistungen sind sämtliche Tätigkeiten, die der Herstellung, Instandsetzung und -haltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Auch mit dem Erdboden verbundene Arbeiten zur Erstellung eines Bauwerkes fallen hierunter. Es handelt sich also um Leistungen, die unmittelbar substanzverändernd sind. Keine Bauleistungen sind dagegen Planungs- und Überwachungsleistungen wie die Arbeit von Architekten, die Vermietung von Baugeräten, Gerüstbau etc. Betriebsvorrichtungen wie z. B. Maschinen gelten nicht als Bauwerke und erfüllen somit nicht den Tatbestand einer Bauleistung.



Achtung: Bauleistungen von ausländischen Unternehmern führen immer zu einem Übergang der Steuerschuld auf den leistungsempfangenden Unternehmer.



Die umsatzsteuerliche Steuerschuldumkehr ab dem 1. Oktober 2014

Nach der neuen Rechtslage findet die Steuerschuldumkehr dann statt, wenn ein Unternehmer eine Bauleistung empfängt und seinerseits solche Leistungen nachhaltig ausführt. Die Nachhaltigkeit (Zehn-Prozent-Grenze) wird durch eine, von der Finanzbehörde ausgestellte Bescheinigung ausgewiesen. Auf einen unmittelbaren Zusammenhang der erhaltenen und erbrachten Bauleistungen kommt es nicht an. Findet das Reverse-Charge-Verfahren Anwendung, stellt der leistende Unterneh-

mer eine Nettorechnung mit entsprechendem Hinweis auf die Steuerschuldumkehr aus. Der leistungsempfangene Unternehmer muss dagegen den Leistungsbezug in seiner Umsatzsteuer-Voranmeldung anmelden und versteuern. Gleichzeitig kann er jedoch (sofern er berechtigt ist) den durch die erhaltene Bauleistung entstandenen Vorsteuerabzug geltend machen. Im Regelfall ergibt sich somit keine umsatzsteuerliche Belastung.

Beispiel: Unternehmer B ist im Besitz einer vom Finanzamt ausgestellten Bescheinigung, dass er nachhaltig Bauleistungen erbringt. Im Auftrag einer Privatperson soll B ein Einfamilienhaus erstellen. Für den Einbau der Sanitäranlagen beauftragt B den Installateur I. Dieser erbringt die geforderte (umsatzsteuerpflichtige) Leistung.

Hier findet eine Umkehr der Umsatzsteuerschuld auf Unternehmer B statt, da dieser selbst nachhaltig Bauleistungen an eine dritte Person (Privatperson) erbringt. Installateur I stellt für seine Leistung eine Nettrechnung aus. Bauunternehmer B muss die Umsatzsteuer für die empfangene Bauleistung in seiner Umsatzsteuer-Voranmeldung berücksichtigen

Darüber hinaus sieht das Umsatzsteuergesetz in seiner aktuellen Fassung eine gesetzliche Vertrauensschutzregelung in Form einer Nichtbeanstandungsregelung vor. Demnach kann eine fälschlicherweise ausgeführte Steuerschuldumkehr unter bestimmten Voraussetzungen beibehalten werden, wenn die Vertragsparteien davon ausgingen, dass der Leistungsempfänger Steuerschuldner war und dieser die tatsächliche Steuer auch angemeldet hat.



Nachgefragt

Gibt es Besonderheiten zu beachten?

Besonderheiten bei der Steuerschuldumkehr ergeben sich u. a. bei Bauleistungen an Bauträger, an Körperschaften des öffentlichen Rechts, an Wohnungseigentümergeinschaften, an den nichtunternehmerischen Bereich, an einen Organkreis sowie bei Besorgungsleistungen und Kleinunternehmern.

Weiterhin kann es aufgrund der mehrmals geänderten Rechtslage in 2014 zu Überschneidungen hinsichtlich der anzuwendenden Gesetzeslage kommen.

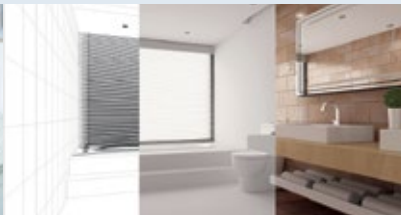
Sind neben Planungs- und Überwachungstätigkeiten noch andere Leistungen nicht als Bauleistungen anzusehen?

Die Finanzverwaltung hat eine Bagatellgrenze in Höhe von 500 EUR (netto) für Wartungs- und Reparaturarbeiten festgelegt. Eine Steuerschuldumkehr soll bis zu dieser Grenze nicht stattfinden. Die Bagatellgrenze greift nicht bei Anbauten, Neubauten,

Erweiterungen sowie beim Abriss oder bei leistenden Unternehmern aus dem Ausland. Weiterhin nicht als Bauleistungen angesehen werden fest mit dem Grundstück verbundene, jedoch leicht zu trennende Einrichtungsgegenstände wie z. B. montierte Regale.

Wie ist zu verfahren, wenn ein Unternehmer mehrere verschiedene Leistungsarten erbringt?

Hier ist zu klären, ob es sich um einheitlich, gemischte Leistungen handelt oder um unabhängige Einzelleistungen. Ersteres fällt nur dann insgesamt unter die Steuerschuldumkehr, wenn die Bauleistung als Hauptleistung anzusehen ist. Bei unabhängigen Einzelleistungen muss der Unternehmer die Leistungen in Bauleistungen bzw. andere Leistungen aufteilen.



Nachgefragt

Welche Risiken birgt die Steuerschuldumkehr für die beteiligten Unternehmer?

Risiken bestehen sowohl für den leistenden als auch für den empfangenden Unternehmer. Geht der leistende Unternehmer fälschlicherweise von der Steuerschuldumkehr aus, haftet er für die vom Leistungsempfänger nicht abzuführende Umsatzsteuer. Umgekehrt besitzt der Leistungsempfänger das Risiko, dass er bei übersehener Steuerschuldumkehr für die an den Leistenden fälschlich gezahlte Umsatzsteuer keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

Was unterscheidet einen Bauträger von einem Bau- bzw. Generalunternehmer?

Ein Bauträger erstellt zum gewerbsmäßigen Vertrieb Immobilien. Wesentlicher Unterschied zum Generalunternehmer ist, dass der Bauträger dem Erwerber das Eigentum am Grundstück und dem darauf erstellten Gebäude verschafft. Dieser Vorgang ist in der Regel von der Umsatzsteuer befreit. Der Generalunternehmer hingegen baut auf einem Grundstück, welches dem Auftraggeber bereits gehört.

Wie kann der Leistungsempfänger dem Fiskus die Nachhaltigkeit seiner Bauleistung beweisen?

Der Unternehmer kann auf sämtliche Unterlagen zurückgreifen, die belegen, dass mit seiner bauleistenden Tätigkeit die Zehn-Prozent-Grenze überschritten wurde. Die Finanzbehörde stellt daraufhin eine entsprechende Bescheinigung aus, die max. drei Jahre gültig ist.

Hat ein Unternehmer noch keine Bauleistungen erbracht, ist aber ersichtlich, dass er nach begonnener Tätigkeit die Zehn-Prozent-Grenze voraussichtlich überschreitet, ist er u. U. auch vor erstmaliger Erbringung eigener Bauleistungen als bauleistender Unternehmer anzusehen.

Worauf ist bei der Rechnungserstellung zu achten?

Der leistende Unternehmer sollte sich erkundigen, ob der Leistungsempfänger als Bauleister anzusehen ist. Ist dies der Fall, wird die Rechnung mit entsprechendem Hinweis ohne Umsatzsteuer-Ausweis ausgewiesen. Wurde dem Leistungsempfänger aufgrund fehlender nachhaltiger Bauleistungen keine Bescheinigung vom Fiskus erteilt, sollten Rechnungen über (inländische) Bauleistungen nur mit ausgewiesener Umsatzsteuer akzeptiert werden.

HLB TREUMERKUR

Wirtschaftsprüfung | Steuerberatung



Die HLB TREUMERKUR ist tätig im Bereich der Wirtschaftsprüfung, der betriebswirtschaftlichen, der steuerlichen und der rechtlichen Beratung. Zu ihren Mandanten zählen viele namhafte mittelständische Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen, die in unterschiedlichen Rechtsformen organisiert sind, Freiberufler, aber auch gemeinnützige Einrichtungen, Vereine und Betriebe der öffentlichen Hand.

HLB TREUMERKUR Dr. Schmidt und Partner KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

WUPPERTAL

Hofaue 37 | 42103 Wuppertal

Telefon 0202 459600 | Telefax 0202 45960-60

mail@treumerkur.de | www.treumerkur.de

A member of HLB International. A world-wide network
of independent accounting firms and business advisers.