



Informationen zum Steuerrecht: Bauabzugsteuer

Die Bauabzugsteuer aus Sicht der Vermieter

1. Vorbemerkungen

Seit 1. Januar 2002 haben Auftraggeber von Bauleistungen im Inland grundsätzlich einen Steuerabzug in Höhe von 15% der Gegenleistung (Bruttoentgelt inklusive Umsatzsteuer) an das für den Bauunternehmer zuständige Finanzamt abzuführen, wenn dieser nicht bis zum Zeitpunkt der Zahlung eine gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt. Betroffen sind also alle Zahlungen, die Sie nach dem 31. Dezember 2001 tätigen; entscheidend ist dabei der Zeitpunkt des Abflusses des Geldes bei Ihnen, nicht des Zugangs beim Bauunternehmer (z. B. Abbuchung auf Ihrem Konto).

2. Zum Steuerabzug verpflichtete Personen (Leistungsempfänger einer Bauleistung)

Betroffen sind u. a. Unternehmer im Sinne von § 2 UStG, auch dann, wenn sie von der Umsatzsteuer befreit sind, wie z. B. Vermieter, Kleinunternehmer, pauschal versteuernde Land- und Forstwirte. Von der Bauabzugsteuer erfasst werden dabei nur Bauleistungen, die für das Unternehmen bezogen werden, also z. B. für die vermietete Wohnung, nicht aber für das selbstgenutzte Wohneigentum.

3. Art der steuerabzugspflichtigen Leistungen

Betroffen sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von *Bauwerken* dienen (Bauleistungen). Um welche Leistungen es sich dabei insbesondere im Einzelfall handelt, lässt sich der Anlage zum Merkblatt des Bundesfinanzministeriums (im Internet abrufbar unter www.bundesfinanzministerium.de) entnehmen. Die Annahme einer Bauleistung setzt voraus, dass sie sich unmittelbar auf die Substanz des Bauwerkes auswirkt. Die bloße Reinigung ist keine Bauleistung; anders, wenn die Oberfläche verändert wird (Abschleifen, Abstrahlen). Bloße Einkäufe in einem Baumarkt oder reine Planungsleistungen (z. B. von Architekten und Statikern) werden hiervon ebenfalls nicht erfasst. Anders dagegen, wenn die Materialien im Rahmen der Erbringung einer Bauleistung mit abgerechnet werden oder die Planungsleistungen im Rahmen eines Generalübernehmervertrages in Rechnung gestellt werden. Eine Nebenleistung teilt regelmäßig das Schicksal der Hauptleistung.

4. Ausnahmen vom Steuerabzug bei Bauleistungen

In diesen Fällen müssen Sie kein Abzugsverfahren durchführen, dafür aber die Unterlagen, aus denen sich die Befreiung ergibt, sorgfältig aufbewahren:

a) Vorlage einer gültigen Freistellungsbescheinigung

- Legt der Bauunternehmer eine zeitlich befristete Freistellungsbescheinigung vor (nicht auf einen Auftrag beschränkt), so müssen Sie eine Ablichtung zu Ihren Bauunterlagen nehmen. Vergleichen Sie zuvor die Ablichtung mit dem Original.

- Legt der Bauunternehmer eine auftragsbezogene Freistellungsbescheinigung vor (die darüber hinaus eine zeitliche Befristung enthalten kann), so müssen Sie dieses Original zu Ihren Unterlagen nehmen.

b) *Wenn die gesetzlich festgelegten Freigrenzen voraussichtlich im Kalenderjahr nicht überschritten werden:*

- 15.000,00 €, wenn Sie *ausschließlich* umsatzsteuerfreie Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken tätigen (§ 4 Nr. 12 UStG),
- 5.000,00 € in allen übrigen Fällen (wenn Sie z. B. auch noch Inhaber eines Betriebes sind, in welchem Sie andere Leistungen erbringen).

c) *Im Falle der Verwendung der Bauleistung für vermietete Wohnungen, wenn der Vermieter nicht mehr als zwei Wohnungen vermietet.*

Das Gesetz stellt auf sämtliche Leistungen ab, die Sie erbringen, unabhängig davon, in welcher Rechtsform; keine Einzelbetrachtung einzelner Unternehmen. Anders als bei einem Freibetrag, müssen Sie bei der Freigrenze auch auf die Leistungen bis zu 15.000 €/5.000 € Bauabzugsteuer einbehalten und abführen, nicht nur auf den übersteigenden Betrag. Beauftragen Sie einen Bauunternehmer mehrmals im Jahr, so darf die Gesamtheit aller Aufträge die Freigrenze nicht überschreiten. Beauftragen Sie mehrere verschiedene Bauunternehmer (Leistungserbringer), so gilt die Freigrenze im Verhältnis zu jedem beauftragten Bauunternehmer pro Kalenderjahr. Der Steuerabzug ist auch von Abschlagszahlungen unter 5.000 €/15.000 € vorzunehmen, wenn nach der vereinbarten Bauleistung zu erwarten ist, dass die Freigrenze im laufenden Kalenderjahr überschritten wird. Da die Vorausssehbarkeit die entscheidende Rolle spielt, sollten Sie Renovierungspläne, Kostenvoranschläge, etc. 10 Jahre aufbewahren.

5. Höhe des Steuerabzuges

Der Leistungsempfänger (z. B. Vermieter) hat von der für die Bauleistung zu entrichtenden Gegenleistung 15% des Betrages einzubehalten und an das für den Bauunternehmer zuständige Finanzamt abzuführen. Dem Bauunternehmer bezahlt er also nur 85% der Rechnung. Die Bauabzugsteuer führt daher für den Leistungsempfänger (z. B. Vermieter) *nicht* zu Mehrkosten. Gegenleistung ist das (Netto-) Entgelt für die Bauleistung zuzüglich Umsatzsteuer, also das sog. Brutto-Entgelt.

6. Durchführung des Steuerabzugsverfahrens

Der Empfänger der Bauleistung (z. B. Vermieter) hat bis zum 10. Tag nach Ablauf des Monats, in dem er die Gegenleistung erbracht hat (Anmeldezeitraum) eine Anmeldung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck dem *für den Leistenden* (Bauunternehmer) zuständigen Finanzamt einzureichen. Haben Sie die Rechnung also beispielsweise bis zum 30./31. eines Monats bezahlt, so müssen Sie bis zum 10. des Folgemonats den einbehaltenen Betrag beim Finanzamt anmelden **und** abführen. Dies gilt auch dann, wenn Ihnen nach der Bezahlung der Rechnung eine Freistellungsbescheinigung vorgelegt wird; keinesfalls dürfen Sie dann die restlichen 15% an den Bauunternehmer bezahlen. Nicht nur die Anmeldung, auch die Abführung des einbehaltenen Betrages ist bis zum 10. Tag des Folgemonats nach Zahlung der Rechnung fällig. Das (bundeseinheitliche) Formular für das Steuerabzugsverfahren erhalten Sie bei jedem Finanzamt und auf unserer Homepage im Internet (www.haus-und-grund.net unter „news“, „Formulare Bauabzugsteuer für

Bauftraggeber“). Die zuständige Finanzkasse können Sie im Internet (www.finanzamt.de) abfragen. Hat der von Ihnen beauftragte Bauunternehmer seinen Sitz im Ausland, so ist jeweils ein zentrales Finanzamt in der Bundesrepublik hierfür zuständig. Gegenleistung ist dabei jede Zahlung an den Bauunternehmer. In der Anmeldung sind deshalb auch im Anmeldezeitraum erbrachte Anzahlungen oder Abschlagszahlungen zu erfassen. Bei einer nachträglichen Erhöhung der Gegenleistung ist nur der Differenzbetrag zur vorherigen Anmeldung (nachträglich) anzumelden. Mindern Sie Ihre bereits erbrachte Gegenleistung, ist umgekehrt eine Berichtigung nicht vorzunehmen. Dem Bauunternehmer werden die von Ihnen erbrachten Zahlungen auf seine Steuervorauszahlungen bei dem für ihn zuständigen Finanzamt angerechnet; mit der Durchführung des Bauabzugsteuerverfahrens begleichen Sie (letztlich) die Steuerschulden des beauftragten Bauunternehmers.

7. Überprüfungspflicht bei der Freistellungsbescheinigung

Die Gültigkeit der Freistellungsbescheinigung ist Voraussetzung für die Befreiung vom Steuerabzugsverfahren. Achten Sie daher auf die Übereinstimmung der Unternehmensbezeichnung in Rechnung und Freistellungsbescheinigung, auf eine erteilte Befristung, auf die Benennung der ausstellenden Behörde (Finanzamt) und die angegebene Steuernummer.

8. Haftungsrisiken

Der Leistungsempfänger (z. B. Vermieter) haftet für einen nicht oder zu niedrig abgeführten Abzugsbetrag. Dabei kommt es auf ein Verschulden des Leistungsempfängers nicht an. Eine Haftungsinanspruchnahme ist auch möglich, wenn die Person des Steuerschuldners (Bauunternehmer) nicht feststeht. Der Leistungsempfänger haftet nur dann nicht, wenn ihm im Zeitpunkt der Gegenleistung eine Freistellungsbescheinigung vorgelegen hat, auf deren Rechtmäßigkeit er vertrauen konnte. Er darf insbesondere dann nicht auf eine Freistellungsbescheinigung vertrauen, wenn diese durch unlautere Mittel oder durch falsche Angaben erwirkt wurde und ihm dies bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt war. Der Leistungsempfänger ist verpflichtet, die Freistellungsbescheinigung zu überprüfen; insbesondere soll er sich vergewissern, ob die Freistellungsbescheinigung mit einem Dienstsigel versehen ist und eine Sicherheitsnummer (rechts oben) trägt.

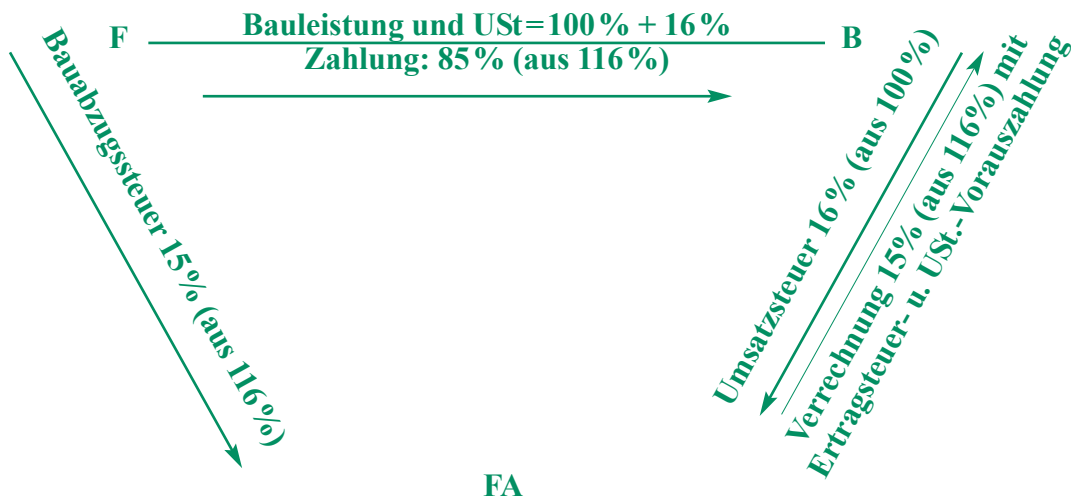
9. Verfahren zur Überprüfung der Freistellungsbescheinigung

Die Gültigkeit einer Freistellungsbescheinigung können Sie durch eine Internet-Abfrage auf der Homepage des Bundesamtes für Finanzen (www.bff.bund.de) auf einer Liste der erteilten Freistellungsbescheinigungen nachsehen. Neben der elektronischen Abfrage beim BMF ist auch eine Abfrage beim angegebenen Finanzamt (ausstellendes Finanzamt) möglich. Das schriftliche Verfahren nimmt zwar Zeit in Anspruch, ist aber die einzige Möglichkeit, wenn Sie nicht über einen Internet-Anschluss verfügen. Da eine Freistellungsbescheinigung widerrufen werden kann, sollten Sie sich auch dann erkundigen, wenn die zeitliche Befristung noch nicht abgelaufen ist. Wichtig ist auch in diesem Fall, dass Sie das Ergebnis Ihrer Erkundigungen (Internet-Ausdruck, Antwortschreiben, ggf. Telefonnotiz, Faxbrief) 10 Jahre lang aufbewahren.

Einige Oberfinanzdirektionen haben durch Verfügung bestimmt, dass nicht vor jeder (Abschlags-)Zahlung eine solche Überprüfung erforderlich sei. Dies gilt aber nur im jeweiligen OFD-Bezirk und bindet auch dort die Gerichte nicht.

10. Behandlung der Kosten als Betriebsausgabe / Werbungskosten

An der bisherigen Handhabung ändert sich insoweit nichts. Die Frage, ob es sich um sofort abziehbare Werbungskosten oder um zu verteilende Anschaffungs-/Herstellungskosten (AfA) handelt, richtet sich nach den auch bisher geltenden Regelungen. Auch die Regelungen über den Vorsteuerabzug bleiben in der bisherigen Form anwendbar. Maßgeblich bleibt das in der Rechnung enthaltende Bruttoentgelt (inklusive Umsatzsteuer). Diese bildet auch die Summe der von Ihnen geleisteten beiden Zahlungsströme, nämlich an den Bauunternehmer einerseits und an das für diesen zuständige Finanzamt andererseits. Die Besonderheit für den Leistungsempfänger (z. B. Vermieter) liegt somit ausschließlich in der aufgesplitteten Zahlung sowie der unzumutbaren Prüfungspflichten.



11. Hinweis

Der europäische Eigentümerverband UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière) hat für Haus & Grund Deutschland vor der EU-Kommission Beschwerde gegen die Bauabzugsteuer eingelegt, damit dieses Gesetz wieder aufgehoben wird (Pressemitteilung vom 14.02.2003).

Nutzen Sie den Service unserer Organisation!



Haus & Grund[®]
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (Wi. 02/03)