

# HOLGER BOCK

Steuerberater

Heinzestr. 31 – 31061 Alfeld

Tel.: 05181 / 90 01 70 - Fax: 05181 / 90 01 71

[info@stb-bock.de](mailto:info@stb-bock.de)

[www.stb-bock.de](http://www.stb-bock.de)

Dieses Arbeitsblatt soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

## Merkblatt

### Bauabzugsteuer

#### Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Überblick zur Bauabzugsteuer
- 3 Was ist eine Bauleistung?
- 4 Wer ist zum Steuerabzug verpflichtet?
- 5 Erteilung einer Freistellungsbescheinigung
- 6 Ermittlung der Bemessungsgrundlage
- 7 Anrechnung der Bauabzugsteuer
- 8 Einbehaltung, Abführung und Anmeldung
- 9 Abrechnung mit der leistenden Person
- 10 Steuerschuldnerschaft bei der Umsatzsteuer

## 1 Allgemeines

Vielen ehrlichen Steuerzahlern ist gar nicht bewusst, dass sie eine Reihe von Pflichten beachten müssen, wenn sie Firmen mit Arbeiten rund um ihr Haus oder in ihrem Garten beauftragen. Können Sie nach Abschluss der Arbeiten aber beispielsweise keine ordnungsgemäße Rechnung vorlegen, drohen Ihnen als Hausbesitzer oder Mieter Sanktionen. Als Vermieter müssen Sie überdies eine besondere Steuerpflicht erfüllen: Sie haben einen Betrag in Höhe von 15 % Ihrer Zahlung als Bauabzugsteuer beim zuständigen Finanzamt anzumelden und dort auch abzuführen, statt ihn an den beauftragten Unternehmer zu zahlen. Tun Sie das nicht, haften Sie für den säumigen Betrag. Sogar ein Hausbesuch vom Zoll ist möglich.

Nachfolgend stellt dieses Merkblatt die Maßnahmen im Kampf gegen Schwarzarbeit vor, die es zur Sicherung von Steueransprüchen bei Bauleistungen gibt. Es bietet Ihnen einen Überblick darüber, was Sie in diesem Zusammenhang unbedingt beachten sollten.

## 2 Überblick zur Bauabzugsteuer

Vergütungen für Bauleistungen, die im Inland gegenüber **Unternehmern** im Sinne des Umsatzsteuergesetzes erbracht werden, unterliegen dem Steuerabzug (sogenannte Bauabzugsteuer). Dies rührt von dem seit August 2004 geltenden Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz und insbesondere von neuen Vorgaben im Einkommen- und Umsatzsteuergesetz her.

Diese Vorschriften verpflichten allerdings auch **Privatpersonen**, Rechnungen, Kontoauszüge, Quittungen und andere beweiskräftige Unterlagen wie Bauverträge und Abnahmeprotokolle zwei Jahre lang in lesbarer Form aufzubewahren. Dabei beginnt die Frist erst mit Ablauf des Jahres, in dem der Beleg ausgestellt wird.

### Beispiel

Zu den im November 2012 ausgeführten Malerarbeiten wird im Februar 2013 eine Abrechnung erstellt. Diese darf der Auftraggeber, also der Wohnungseigentümer oder der Mieter, erst an Neujahr 2016 vernichten.

Kann er den Beleg innerhalb dieses Zeitraums nicht vorlegen, gelten die Arbeiten an seinem Haus als ein erledigter Auftrag an Privatpersonen ohne Rechnung und somit als Schwarzarbeit. Dies gilt sogar dann, wenn der Malermeister die Einnahme ordnungsgemäß versteuert hat.

Zwar muss der Auftraggeber nicht prüfen, ob das beauftragte Unternehmen sein Gewerbe ordnungsgemäß angemeldet hat oder pflichtgemäß Steuern zahlt. Die ausgestellte Rechnung inklusive Firmennamen und Anschrift muss aber den gesetzlichen Vorschriften ent-

sprechen und auf die besondere Aufbewahrungspflicht für Privatpersonen hinweisen.

### Hinweis

Können Sie auf Anfrage von Zoll oder Finanzbeamten keinen Beleg über eine Baumaßnahme vorlegen, drohen Ihnen Bußgelder von bis zu 500 €, wobei Unwissenheit nicht vor Strafe schützt. Die Verpflichtung zur Aufbewahrung gilt auch dann, wenn der leistende Unternehmer in der Rechnung hierauf nicht hingewiesen hat.

Als besondere Regelung gilt für **unternehmerisch tätige** Auftraggeber von Bauleistungen (Leistungsempfänger) im Inland - also auch für **private Vermieter** -, dass sie einen Steuerabzug von 15 % der Gegenleistung für Rechnung des leistenden Unternehmers vornehmen müssen. Ausnahmen von dieser Regelung gelten nur, sofern eine gültige, vom zuständigen Finanzamt des Leistenden ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorliegt oder bestimmte Freigrenzen nicht überschritten werden.

## 3 Was ist eine Bauleistung?

Unter einer Bauleistung werden alle Leistungen verstanden, die der **Herstellung, Instandsetzung oder Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken** dienen. Der Begriff des Bauwerks wird dabei weit ausgelegt und umfasst nicht nur Gebäude, sondern auch sämtliche mit dem Erdboden verbundene oder auf diesem ruhende, aus Baustoffen oder Bauteilen hergestellte Anlagen (also auch Brücken, Straßen, Tunnel und Versorgungsleitungen). Das Unternehmen, das die Bauleistung ausführt, muss nicht einmal der Baubranche angehören. So gilt die Vorschrift etwa auch für Maler und Lackierer, Fliesenleger oder Verputzer.

**Bauleistungen** in diesem Sinne sind beispielsweise:

- Einbau von Fenstern, Türen, Bodenbelägen, Aufzügen, Rolltreppen und Heizungsanlagen
- Arbeiten an Einrichtungsgegenständen, die fest mit einem Gebäude verbunden sind, wie Ladeneinbauten, Schaufensteranlagen oder Gaststätteneinrichtungen
- Installation von Beleuchtungs- oder Lichtwerbeanlagen
- Fassadenreinigung, bei dem die zu reinigende Oberfläche verändert wird
- Werklieferung großer Maschinenanlagen, die zu ihrer Funktionsfähigkeit aufgebaut werden müssen
- Anliefern von Beton, wenn der liefernde Unternehmer den Beton mit eigenem Personal fachgerecht verarbeitet
- Werklieferung von Gegenständen, die aufwendig in oder an einem Bauwerk installiert werden müssen

- Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bauwerks
- Einbau von EDV- oder Telefonanlagen, die fest mit dem Bauwerk verbunden sind
- Wartungsleistungen mit einem Nettowert von mehr als 500 €, wenn Teile verändert, bearbeitet oder ausgetauscht werden
- Dachbegrünung
- künstlerische Leistungen an Bauwerken, die sich unmittelbar auf die Substanz auswirken
- Installation für einen Hausanschluss (Erdarbeiten, Mauerdurchbruch, Installation des Hausanschlusskastens und Verlegung des Kabels vom Netz des Elektrizitätsversorgungsunternehmens zum Hausanschlusskasten)

Die Annahme einer Bauleistung setzt voraus, dass sie sich unmittelbar auf die Substanz des Bauwerks auswirkt, also eine **Substanzveränderung** im Sinne einer Erweiterung, Verbesserung oder Substanzbeseitigung bewirkt, hierzu zählen auch Erhaltungsaufwendungen.

Dagegen liegen beispielsweise in den folgenden Fällen **keine Bauleistungen** vor:

- Materiallieferung (beispielsweise durch Baustoffhändler oder Baumarkt)
- Anliefern von Beton, wenn der liefernde Unternehmer diesen nicht mit eigenem Personal fachgerecht verarbeitet
- ausschließlich planerische Leistungen (beispielsweise von Statikern, Architekten, Garten- und Innenarchitekten, Vermessungs-, Prüf- und Bauingenieuren)
- Lieferung von Wasser und Energie
- Zurverfügungstellung von Baugeräten
- Aufstellen von Material- und Bürocontainern sowie mobilen Toilettenhäusern
- Entsorgung von Baumaterialien
- Gerüstbau
- Reparatur- und Wartungsarbeiten an Bauwerken, wenn das (Netto-)Entgelt für den einzelnen Umsatz nicht mehr als 500 € beträgt
- Wartungsleistungen mit einem Nettowert über 500 €, wenn keine Teile verändert, bearbeitet oder ausgetauscht werden
- Labordienstleistungen (beispielsweise chemische Analyse von Baustoffen)
- reine Bauüberwachung, Prüfung von Bauabrechnungen und Durchführung von Ausschreibungen sowie Vergaben
- reine Wartungsarbeiten an Bauwerken oder ihren Teilen, solange nichts verändert, bearbeitet oder ausgetauscht wird

- bloße Reinigung von Räumlichkeiten oder Flächen (beispielsweise Fensterreinigung)
- Lieferung von Endgeräten, selbst wenn die EDV- oder Telefonanlage fest mit dem Bauwerk verbunden ist
- Arbeitnehmerüberlassung, auch wenn die überlassenen Arbeitnehmer für den Entleiher Bauleistungen erbringen

#### Hinweis

Werden im Rahmen eines Vertragsverhältnisses mehrere Leistungen erbracht, bei denen es sich teilweise um Bauleistungen handelt, kommt es darauf an, welche Leistung im Vordergrund steht, dem Auftrag also das Gepräge gibt. Die Leistung fällt nur dann - insgesamt - unter die Bauabzugsteuer, wenn die Bauleistung als Hauptleistung anzusehen ist.

## 4 Wer ist zum Steuerabzug verpflichtet?

Die **Steuer** muss der Leistungsempfänger abziehen, sofern er **unternehmerisch tätig** ist.

#### Hinweis

Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes sind Sie, wenn Sie eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig nachhaltig ausüben.

In den folgenden Fällen muss dagegen **kein Steuerabzug** vorgenommen werden:

- Die Gegenleistung beträgt im laufenden Kalenderjahr nicht mehr als 5.000 €. Wird diese Grenze jedoch überschritten, ist ein Steuerabzug vorzunehmen.  
Erbringt der Leistungsempfänger nur umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze, dann erhöht sich die Grenze von 5.000 € auf 15.000 € (sogenannte Bagatellregelung).
- Der Leistende legt dem Leistungsempfänger eine zum Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung vor (siehe unten).
- Der Leistungsempfänger vermietet nicht mehr als zwei Wohnungen. Hierbei muss Folgendes beachtet werden:
  - Eine Wohnung in diesem Sinne ist eine Zusammenfassung von Räumen, die von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt sind.
  - Vermietet ein Vermieter mehr als zwei Wohnungen, muss er die Steuer für alle Wohnungen abziehen.
- Bei Ehegatten wird die Zweiwohnungsgrenze für jeden Gatten gesondert ermittelt.

**Hinweis**

Haben Sie den Steuerabzug nicht ordnungsgemäß vorgenommen, haften Sie als Leistungsempfänger für die gar nicht oder zu niedrig abgeführte Bauabzugsteuer.

Für den Steuerabzug im Zusammenhang mit Bauleistungen ist das Finanzamt des Leistenden zuständig, also das jeweilige Wohnsitzfinanzamt.

## 5 Erteilung einer Freistellungsbescheinigung

Der Leistende kann bei seinem Finanzamt auch eine Freistellungsbescheinigung beantragen. Aufgrund dieser muss dann **kein Steuerabzug** vorgenommen werden. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Um die Freistellungsbescheinigung zu beantragen, muss keine bestimmte Form eingehalten werden.
- Leistenden, die ihren Wohnsitz, Sitz, Geschäftsleitung oder gewöhnlichen Aufenthalt nicht im Inland haben, wird eine Freistellungsbescheinigung erteilt, wenn ein inländischer Empfangsbevollmächtigter bestellt ist und der Steueranspruch nicht gefährdet erscheint. Es muss also sichergestellt sein, dass sie ihre steuerlichen Pflichten im Inland ordnungsgemäß erfüllen.
- Dagegen erteilt das Finanzamt dann keine Freistellungsbescheinigung, wenn beispielsweise nachhaltig Steuerrückstände bestehen, unzutreffende Angaben in Steueranmeldungen oder -erklärungen festgestellt wurden oder der Leistende diese wiederholt nicht oder nicht rechtzeitig abgegeben hat.
- Hat das Finanzamt keine Versagungsgründe festgestellt, erteilt es die Freistellungsbescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck. Diese gilt dann - sofern sie nicht auf bestimmte Zeit erteilt wurde - **für maximal drei Jahre**.
- Ist die Freistellungsbescheinigung auf einen bestimmten Auftrag beschränkt, wird sie dem Leistungsempfänger vom Leistenden ausgehändigt. Anderenfalls genügt es, dem Leistungsempfänger eine Kopie auszuhändigen.

**Hinweis**

Widerruft das Finanzamt eine Freistellungsbescheinigung für die Zukunft, so ist sie für Gegenleistungen, die nach diesem Zeitpunkt erbracht werden, nicht mehr gültig.

## 6 Ermittlung der Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Bauabzugsteuer ist die **Gegenleistung**, also das Entgelt für die Bauleistung zuzüglich der Umsatzsteuer. Hierzu zählen auch Beträge, die aus Gewährleistungsgründen zurückbehalten werden, sowie Abschlagszahlungen.

Es kommt nicht auf die Vergabe des Bauauftrags, sondern allein auf den **Zeitpunkt der Zahlung** an. Die gesetzliche Verpflichtung zum Steuerabzug entsteht nämlich zu dem Zeitpunkt, zu dem die Rechnung beglichen wird. Dann muss der Hausbesitzer **bis zum zehnten Tag nach Ablauf des Zahlungsmonats** eine Steueranmeldung in Form eines amtlichen Vordrucks abgeben und den Betrag an die Finanzkasse überweisen.

**Beispiel**

Der Bauunternehmer B erteilt am 01.10.2012 dem Leistungsempfänger L die folgende Rechnung:

Auftragssumme netto	200.000 €
Umsatzsteuer bei Steuersatz von 19 %	+ 38.000 €
<b>Bruttobetrag</b>	<b>238.000 €</b>

Hieraus errechnet sich die folgende Bauabzugsteuer:

15 % von 238.000 €  
(Bruttobetrag = Gegenleistung) = 35.700 €

L muss B 202.300 € (238.000 € abzüglich der Bauabzugsteuer von 35.700 €) überweisen. Die einbehaltene Bauabzugsteuer muss L an das Finanzamt zahlen.

**Hinweis**

Die Bauabzugsteuer fällt auch bei einer Aufrechnung oder einem Tausch an.

## 7 Anrechnung der Bauabzugsteuer

Die einbehaltene und angemeldete Bauabzugsteuer rechnet das Finanzamt dem Leistungsempfänger auf die Steuer an, die er entrichten muss.

**Hinweis**

Um in den Genuss der Anrechnung zu kommen, müssen Sie dem Finanzamt auf dessen Verlangen einen erteilten Abrechnungsbeleg vorlegen.

In folgender **Reihenfolge** wird die Abrechnung vorgenommen:

- auf die vom Leistenden einbehaltene und angemeldete Lohnsteuer
- auf Einkommensteuervorauszahlungen, die der Leistende zu entrichten hat
- auf die Einkommensteuer des Besteuerungs- oder Veranlagungszeitraums, in dem die Leistung erbracht worden ist
- auf die Bauabzugsteuer des Leistenden selbst

Sofern nach dieser Anrechnung noch Abzugsbeträge verbleiben, werden sie dem Leistenden erstattet.

## 8 Einbehaltung, Abführung und Anmeldung

Der Leistungsempfänger muss die innerhalb eines Kalendermonats einbehaltenen **Bauabzugsteuern** unter Angabe des Verwendungszwecks jeweils bis zum 10. des Folgemonats an das Finanzamt (Finanzkasse) abführen, das für die Besteuerung des Einkommens zuständig ist.

### Hinweis

Die abzuführende Bauabzugsteuer wird vom Finanzamt nicht gestundet.

Auch muss der Leistungsempfänger bis zum 10. des Folgemonats eine **Steueranmeldung** nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck für die Bauabzugsteuer beim Finanzamt einreichen. In dieser muss er die entsprechende Bauabzugsteuer für den jeweiligen Kalendermonat selbst berechnen. Hier ist das für das Bauunternehmen zuständige Finanzamt zuständig, in der Regel die Behörde am Sitz der Betriebsstätte.

Bei **ausländischen Bauunternehmen** ist es komplizierter, denn je nach Herkunftsland gibt es ein anderes maßgebliches Finanzamt. So ist beispielsweise für Belgien Trier zuständig, für Griechenland Berlin Neukölln-Nord und für Dänemark Flensburg. Dabei muss der Vermieter für jedes Unternehmen eine eigene Anmeldung abgeben, und dies meist auch noch an unterschiedlichen Orten.

## 9 Abrechnung mit der leistenden Person

Der Leistungsempfänger ist verpflichtet, mit dem Leistenden über die einzubehaltende Bauabzugsteuer abzurechnen. Hierzu muss er der leistenden Person einen **Abrechnungsbeleg** ausstellen, der folgende Angaben beinhaltet:

- Name und Anschrift des Leistenden
- Rechnungsbetrag, Rechnungsdatum und Zahlungstag
- Höhe des Steuerabzugs
- Finanzamt, bei dem die Bauabzugsteuer angemeldet worden ist

### Hinweis

Es genügt, wenn der Leistungsempfänger dem Leistenden zum Zweck der Abrechnung den dafür vorgesehenen Durchschlag der Steueranmeldung überlässt.

## 10 Steuerschuldnerschaft bei der Umsatzsteuer

In diesem Zusammenhang ist auch die Umsatzsteuer zu beachten. Denn für Werklieferungen und sonstige

Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen, muss das sogenannte Steuerschuldnerverfahren angewandt werden. Nach diesem ist nicht der Leistende der **Steuerschuldner**, sondern der **Leistungsempfänger**, sofern er **Bauleistungen** in diesem Sinne **erbringt**. Hierzu gilt Folgendes:

- Der Leistungsempfänger muss diese Bauleistungen nachhaltig erbringen oder erbracht haben. Unternehmer, die zu dem Zeitpunkt, zu dem die Bauleistungen an sie ausgeführt wurden, nicht selbst nachhaltig Bauleistungen erbracht haben, sind als Leistungsempfänger nicht Steuerschuldner. Dies gilt, selbst wenn sie im weiteren Verlauf des Kalenderjahres derartige Umsätze erbringen.
- Es ist davon auszugehen, dass der Leistungsempfänger nachhaltig Bauleistungen erbringt, wenn er im vorangegangenen Kalenderjahr Bauleistungen erbracht hat, deren Bemessungsgrundlage mehr als 10 % der Summe seiner steuerbaren Umsätze betragen hat.

Ihr Steuerberater steht Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Januar 2013

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.