



Übersicht über § 13b Umsatzsteuergesetz bei Bauleistungen

Bauträger:

Bebauen eigener Grundstücke und Verkauf des Grundstücks inkl. Gebäude.

Bauleistung/Baubetreuung:

Bebauung fremder Grundstücke.

bis 31.10.2010:

Bauträger waren keine Bauleistenden und daher nicht Steuerschuldner, sondern die Subunternehmer. Eine Rechnungsstellung der Subunternehmer erfolgte daher mit Umsatzsteuer.

ab 01.01.2011:

Bauträger sind Bauleistende und daher Steuerschuldner der Umsatzsteuer ihrer Subunternehmer. Eine Rechnung der Subunternehmer erfolgte damit ohne Umsatzsteuerausweis. Die Rechtslage galt für Bauträger und Bauleistenden/Baubetreuung nun gleich.

ab 15.02.2014:

Bauträger sind nun keine Bauleistenden mehr und daher nicht Steuerschuldner der Subunternehmer. Eine Rechnungsstellung der Subunternehmer muss daher mit Umsatzsteuer erfolgen. Bauleistende/Baubetreuer fallen weiterhin unter § 13b UStG. Sofern ein Unternehmer sowohl Bauleistungen als auch Bauträgertätigkeiten ausführte, musste zu diesem Zeitpunkt eine direkte Zuordnung der Tätigkeit erfolgen. Der Unternehmer war daher zum Einen Steuerschuldner (für Bauleistungen), oder nicht (Bauträger).

ab 01.10.2014:

Gleicher Sachverhalt wie ab dem 15.02.2014. Der Gesetzgeber hat nur eine Bescheinigung (USt 1 TG) eingeführt, die dem Leistungsempfänger bescheinigt, ob er Bauleistender ist oder nicht. Führt ein Unternehmen sowohl Bauleistungen/Baubetreuungen als auch Bauträgertätigkeiten aus, stellt das Finanzamt diese Bescheinigung nur aus, wenn er nachhaltig Bauleistungen erbringt. Das Finanzamt geht dabei von einer Grenze von 10 % des Gesamtumsatzes aus. Die Bescheinigung hat zur Folge, dass der Leistungsempfänger mit allen Geschäftszweigen Bauleistungen erbringt. Eine Unterscheidung in Bauträger und Bauleistung/Baubetreuung entfällt. Das Finanzamt geht dabei von einer Grenze von 10 % des Gesamtumsatzes aus. § 13b Abs. 5 Satz 2 UStG schreibt daher vor, dass sämtliche an ihn adressierten Rechnungen der Subunternehmer ohne Umsatzsteuerausweis zu erfolgen hat.

Abschlagsrechnung und Schlussrechnung:

Bei Abschlagsrechnungen ist die gesetzliche Regelung anzuwenden, in die die Leistungsabnahme fällt. Wurden Anzahlungsrechnungen zum Beispiel im Jahr 2013 an den Bauträger ohne Mehrwertsteuer gestellt, die Schlussrechnung aber erst am 20.02.2014 (nach dem 15.02.2014), sind die Abschlagsrechnungen zu berichtigen und der gesamte Betrag inkl. Mehrwertsteuer vom Subunternehmer in Rechnung zu stellen. Wäre Abnahme im November 2014, sind die Abschlagsrechnungen nicht zu berichtigen, da die Leistung des Subunternehmers mit Umsatzsteuer abzurechnen ist.

Stand: November 2014