

Jean-Pierre-Jungels-Str. 6  
55126 Mainz-Finthen

Angelika Knußmann  
Fon 06131. +49 6131 9480021  
Fax 06131. +49 6131 9480072  
E-Mail j.bach@dr-lehr.com  
Internet www.dr-lehr.com

11. April 2014  
kn 100

## Keine Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauträgern

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

grundsätzlich berechnet der leistende Unternehmer auf seine Leistung Umsatzsteuer und führt diese an die Finanzverwaltung ab.

Bei Bauleistungen ist ausnahmsweise nicht der leistende Unternehmer, sondern der Leistungsempfänger Schuldner der Umsatzsteuer (§ 13b UStG), wenn der Leistungsempfänger als Unternehmer selbst nachhaltig Bauleistungen erbringt. In diesen Fällen ist die Rechnung an den Kunden ohne Ausweis von Umsatzsteuer unter Hinweis auf die Umkehr der Steuerschuldnerschaft § 13b UStG auszustellen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) und ihm folgend die Finanzverwaltung hat die Umkehr der Steuerschuldnerschaft für Leistungen an Bauträger eingeschränkt.

Danach ist ein Leistungsempfänger für eine an ihn erbrachte Bauleistung nur noch Steuerschuldner, wenn er **die an ihn erbrachte Leistung selbst zur Ausführung einer Bauleistung verwendet**. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Leistungsempfänger die Bauleistung für unternehmenseigene Zwecke verwendet.

Nach Auffassung des BFH bebaut beispielsweise ein Bauträger in der Regel eigene Grundstücke und erbringt an den Käufer eine Lieferung und keine Bauleistung. Der Bauträger ist damit kein Steuerschuldner für die an ihn erbrachten Bauleistungen.

Der Generalunternehmer hingegen bebaut regelmäßig fremde Grundstücke und erbringt damit ausschließlich Bauleistungen an den Grundstückseigentümer. Der Generalunternehmer ist damit Steuerschuldner für die an ihn erbrachten Leistungen.

### Empfehlung für die Praxis:

Eine Rechnung ohne Ausweis von USt unter Hinweis auf § 13b UStG sollten Bauleister insbesondere an Kunden, die als Bauträger oder Generalunternehmer tätig sind, nur noch ausstellen, wenn

- die Versicherung des Leistungsempfängers vorliegt, dass die Leistung von ihm als Bauleistung weiter verwendet wird
- **und** für diese Leistung eine entsprechende Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG vorliegt.

Eine Versicherung über die Verwendung als Bauleistung finden Sie als Muster und können es sich unter <http://www.dr-lehr.com/steuerservice/downloads> herunterladen.

Solange von ihren Kunden dieser Nachweis nicht erbracht wurde, empfehlen wir Ihnen Ihre Rechnungen mit offenem USt-Ausweis zu erstellen und an das Finanzamt abzuführen.

Diese Regelung gilt für alle nach dem 14. Februar 2014 durchgeführten Bauleistungen, auch wenn hierfür bereits vor dem Stichtag Anzahlungen geleistet wurden. Die Anzahlungsrechnungen sind in diesem Falle zu korrigieren und die Umsatzsteuer ist zusätzlich in Rechnung zu stellen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jörg Lehr