

Leitfaden

Steuerschuld des Leistungsempfängers nach § 13b Abs. 5 Satz 2 UStG, der selbst Bauleistungen erbringt (Bauträger)

LSW GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Schulze-Delitzsch-Straße 18-20
71706 Markgröningen
Telefon: (07145) 9 94-0
Telefax: (07145) 9 94-44
www.lsw-steuer.de

Geschäftsführer
Karl-Heinz Luithardt
Steuerberater, Vereidigter Buchprüfer
Rainer Schmid
Steuerberater, Dipl.-Betriebswirt (FH)
Bernd Weigold
Steuerberater, Dipl.-Betriebswirt (FH)
24. August 2011 I

Allgemein Reverse-Charge-Verfahren bei Bauleistungen

Im Regelfall hat der leistende Unternehmer die Umsatzsteuer anzumelden und abzuführen. Greift jedoch ein Tatbestand des § 13b UStG, geht die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger über. Bei Bauleistungen ist dies nach dem deutschen Umsatzsteuergesetz der Fall, wenn **drei Voraussetzungen** vorliegen:

1. Es liegt eine im Inland umsatzsteuerbare und steuerpflichtige **Bauleistung** vor. Der deutsche Gesetzgeber spricht jedoch nicht von Bauleistungen, sondern umschreibt diese als *Werklieferung und sonstige Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen*. Planungs- und Überwachungsleistungen sind davon ausgenommen (§ 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG).
2. Der **Leistungsempfänger** ist **umsatzsteuerlicher Unternehmen** und.....
3. ...**erbringt selbst Bauleistungen** (§ 13b Abs. 5 S. 2 Halbs.1 UStG)

Geht die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger über, darf der leistende Unternehmer in seiner Rechnung keine Umsatzsteuer gesondert ausweisen; er muss vielmehr eine sog. Nettorechnung stellen, in der er auf den Übergang der Steuerschuld hinweist. Der Leistungsempfänger ist nach § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 zum Abzug der Vorsteuer berechtigt; dieser kann jedoch nach § 15 Abs. 2 UStG ausgeschlossen sein, wenn er umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt.

Verfügung der Oberfinanzdirektion Karlsruhe vom 05.04.2011, S-7279

Nach § 13b Abs. 5 Satz 2 UStG schuldet der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer für Bauleistungen, wenn er Unternehmer ist und selbst Bauleistungen erbringt.

Nach den BMF-Schreiben vom 16.10.2009 (BStBl I, 1298) und vom 11.03.2010 (BStBl I, 254) sind Unternehmer, die eigene Grundstücke zum Zwecke des Verkaufs bebauen (Bauträger), dann von der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers ausgenommen, wenn sie ausschließlich Lieferungen i.S. des § 3 Abs. 1 UStG auf Grund von Kaufverträgen bewirken, d.h. die von ihnen bebauten Grundstücke erst nach Fertigstellung vermarkten. Beim Verkauf bereits vollständig fertig gestellter bzw. sanierter Wohneinheiten liegen keine Bauleistungen i.S. von § 13b Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 UStG vor.

Werden dagegen die Verträge mit den Kunden bereits zu einem Zeitpunkt geschlossen, in dem der Kunde noch Einfluss auf die Bauausführung und Baugestaltung nehmen kann, liegt regelmäßig ein Werk- oder Werklieferungsvertrag vor mit der Folge, dass der Bauträger grundsätzlich zum Personenkreis des § 13b Abs. 5 Satz 2 UStG (Bauleister) gehört. Dies gilt unabhängig davon, ob dieser Umsatz steuerpflichtig ist oder unter die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG fällt.

Beispiel 1

Bauträger A erwirbt unbebaute Flächen, parzelliert diese und plant die Bebauung. Die Grundstücke mit Wohnhäusern oder Wohnungen werden bereits in der Bauphase veräußert. Die Erwerber können Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung mit dem Bauträger oder den Handwerkern vereinbaren (Sonderwünsche, höherwertige Grundausstattung).

Der Verkauf der Grundstücke in der Bauphase stellt eine Werklieferung i.S. des § 3 Abs. 4 UStG dar, weil der Kunde auf die Bauausführung - unabhängig vom Umfang - noch Einfluss nehmen kann. Sofern diese Umsätze mehr als 10% seiner Weltumsätze betragen, schuldet er die Umsatzsteuer für an ihn erbrachte Bauleistungen von inländischen Unternehmern nach § 13b Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Satz 2 UStG. Unabhängig davon, ob A selbst

Bauleistungen erbringt schuldet er für Bauleistungen ausländischer Unternehmer immer die Umsatzsteuer nach § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit Abs. 5 Satz 1 UStG. Ein Vorsteuerabzug kommt nicht in Betracht, da die Ausgangsumsätze nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG steuerfrei sind.

Beispiel 2

Bauträger A erwirbt unbebaute Flächen, parzelliert und bebaut diese mit identisch ausgestatteten Häusern. Die fertig gestellten Immobilien werden anschließend veräußert. Daneben erbringt er Bauleistungen i.S. des Beispiels 1, die 20% seines Weltumsatzes betragen.

A erbringt mit der Veräußerung der fertig gestellten Immobilien Lieferungen i.S. des § 3 Abs. 1 UStG. Da mehr als 10% seiner Weltumsätze Bauleistungen i.S. des § 13b UStG sind, schuldet er für alle an ihn erbrachten Bauleistungen von inländischen Unternehmern die Umsatzsteuer nach § 13b Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Satz 2 UStG. Unabhängig davon ob A selbst Bauleistungen erbringt schuldet er für Bauleistungen ausländischer Unternehmer immer die Umsatzsteuer nach § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit Abs. 5 Satz 1 UStG. Ein Vorsteuerabzug kommt nicht in Betracht, da die Ausgangsumsätze nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG steuerfrei sind.

Beispiel 3

Wie Beispiel 2, die von A erbrachten Bauleistungen betragen 5% seines Weltumsatzes A erbringt mit der Veräußerung der fertig gestellten Immobilien Lieferungen i.S. des § 3 Abs. 1 UStG. A ist nicht Steuerschuldner nach § 13b Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Satz 2 UStG. Für die von ausländischen Unternehmern erbrachten Bauleistungen schuldet er die Umsatzsteuer nach § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit Abs. 5 Satz 1 UStG. Ein Vorsteuerabzug kommt nicht in Betracht, da die Ausgangsumsätze nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG steuerfrei sind.

Soweit Bauträger nach dem 31.12.2009 aufgrund der früheren Verwaltungsregelung in Abschn. 182a Abs. 17 Satz 2 UStR 2008 fälschlicherweise § 13b UStG nicht angewendet haben, ist es bei vor dem 01.01.2011 erbrachten Umsätzen nicht zu beanstanden, wenn der Unternehmer von der Steuerschuld des leistenden Unternehmers ausgegangen ist und der Umsatz in zutreffender Höhe versteuert wurde (= in einer Umsatzsteuer-Voranmeldung oder in einer Steuererklärung für das Kalenderjahr angemeldet). In diesen Fällen ist keine Berichtigung der über geleistete Abschlagszahlungen erteilten Rechnungen durchzuführen.
Fundstellen: UStK § 13 Abs. 2 UStG Karte 2

- BMF IV B 9 - S-7279 / 0 v. 16. 10. 2009 BStBl 2009 I 1298 (koordinierter Ländererlass)
- BMF IV D 3 - S-7279 / 09 / 10006 v. 11. 3. 2010 BStBl 2010 I 254

24.8.2011

Dieser Leitfaden soll nur erste Informationen geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl er mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.