

Steuersatzsenkung in der Umsatzsteuer im Baugewerbe

(Version 1.0 vom 01.07.2020)



Ergänzend zu unserem Merkblatt „Steuersatzsenkung in der Umsatzsteuer für den Zeitraum 01.07.2020 bis 31.12.2020“ vom 24.06.2020, gehen wir hier auf die Umsatzsteuerproblematik im Baugewerbe ein.

Teilleistungen

Die Erläuterung, welche Voraussetzungen für eine Teilleistung bestehen, finden Sie in unserem Merkblatt „Steuersatzsenkung in der Umsatzsteuer für den Zeitraum 01.07.2020 bis 31.12.2020“ vom 24.06.2020.

Gesonderte Vereinbarung

Bei dem Werkvertrag muss erkennbar sein, dass für Teile der Gesamtleistung ein gesondertes Entgelt vereinbart wurde. Dies kann durch ein beigefügtes Leistungsverzeichnis bestehen, wo auf die Leistungsbeschreibung, Mengen und Preise eingegangen wird. Dann können entsprechend der aufgeführten Einzelpositionen Teilleistungen abgerechnet werden.

Für eine steuerliche Anerkennung muss die Teilleistung tatsächlich erbracht und auch abgenommen werden. Ist in der Vereinbarung eine schriftliche dokumentierte Abnahme vereinbart, muss auch die Teilleistung schriftlich dokumentiert werden.

Vereinbarungen über zu zahlende Abschlagszahlungen sind keine gesonderten Entgeltsvereinbarungen.

Beispiel:

Bei einem Wohngebäude wird auf eine Bausumme von 500.000,00 € abgestellt. Laut einer Vereinbarung wird z.B. nach Fertigstellung des Kellers 10 % der Bausumme (50.000,00 €) fällig. Eine gesonderte Abnahme des Kellers erfolgt nicht. Die Rechnung über 50.000,00 € ist nicht als Teilleistung anzusehen.

Teilungsmaßstäbe

In einem Schreiben vom Bundesministerium der Finanzen wurde ein Katalog über folgende Teilungsmaßstäbe bei Bauleistungen erstellt:

Art der Arbeit	Teilungsmaßstäbe
1. Anschlüsse an Entwässerungs- und Versorgungsanlagen	Aufteilung erfolgt je Anlage
2. Außenputzarbeiten	Es bestehen keine Bedenken gegen eine haus- oder blockweise Aufteilung bzw. gegen eine Aufteilung bis zur Dehnungsfuge
3. Bodenbelagarbeiten	Im allgemeinen bestehen gegen eine Aufteilung je Wohnung oder Geschoss keine Bedenken
4. Dachdeckerarbeiten	Aufteilung haus- oder blockweise zulässig
5. Elektrische Anlagen	Eine Aufteilung ist bei Gesamtanlagen im allgemeinen blockweise vorzunehmen
6. Erdarbeiten	Gegen eine haus- oder blockweise Aufteilung bestehen keine Bedenken
7. Fliesen- und Plattenlegerarbeiten	Die Aufteilung nach Bädern oder Küchen ist im Regelfall zulässig
8. Gartenanlagen	Aufteilung erfolgt je nach der Arbeit
9. Gas-, Wasser- und Abwasserinstallation	Aufteilung der Installationsanlagen ist haus- oder blockweise zulässig. Bei der Installation z.B. von Waschbecken, Badewannen und WC-Becken bestehen im allgemeinen auch gegen eine stückweise Aufteilung keine Bedenken
10. Glaserarbeiten	Aufteilung erscheint je nach Art der Arbeit im Regelfall stückweise zulässig
11. Heizungsanlagen	Die Aufteilung kann haus- oder blockweise je Anlage vorgenommen werden. Bei selbständigen Etagenheizungen kann nach Wohnungen aufgeteilt werden
12. Kanalbau	Eine abschnittsweise Aufteilung (z.B. von Schacht zu Schacht) ist zulässig
13. Klempnerarbeiten	Aufteilung ist je nach Art der Arbeit haus- oder stückweise zulässig (z.B. Regenrinne mit Abfallrohr hausweise, Fensterabdeckungen (außen) stückweise)
14. Maler- und Tapezierarbeiten	Die Aufteilung nach Wohnungen ist im Regelfall zulässig. Eine raumweise Aufteilung erscheint nicht vertretbar, wenn die Arbeiten untrennbar ineinander fließen
15. Maurer- und Betonarbeiten	Bei Neubauten können Teilleistungen im Allgemeinen nur haus- oder blockweise bewirkt werden. Insbesondere bei herkömmlicher Bauweise und bei Skelettbauweise kann eine geschossweise Aufteilung grundsätzlich nicht zugelassen werden
16. Naturwerkstein- und Beton- Werksteinarbeiten	Bei Objekten, die miteinander nicht verbunden sind, kann eine stückweise Aufteilung vorgenommen werden
17. Ofen- und Herdarbeiten	Gegen eine stück- oder wohnungsweise Aufteilung bestehen keine Bedenken
18. Putz- und Stuckarbeiten (innen)	Gegen eine Aufteilung nach Wohnungen oder Geschossen bestehen keine Bedenken

19. Schlosserarbeiten	Aufteilung erscheint je nach Art der Arbeit im Regelfall stückweise zulässig (z.B. je Balkongitter)
20. Straßenbau	Fertige Straßenbauabschnitte stellen Teilleistungen dar. Beim Neubau bzw. Reparatur einer Straße kann die Fertigstellung eines laufenden Meters nicht als Teilleistung angesehen werden
21. Tischlerarbeiten	Aufteilung erscheint je nach Art der Arbeit im Regelfall stückweise zulässig (z.B. je Tür und Fenster)
22. Zimmererarbeiten	Aufteilung haus-oder blockweise zulässig

Architekten- und Ingenieurleistungen

Leistungen der Architekten und Ingenieure werden nach den Leistungsbildern der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) abgerechnet. Hiernach ergeben sich neun Leistungsphasen.

Die Leistungsphasen beginnen von der Grundlagenermittlung, zu den Planungsleistungen bis hin zur letzten Phase der Objektbetreuung inklusive Gewährleistungsverfolgung. Diese letzte Leistungsphase endet erst mit Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Unternehmer, welcher den Bau ausführt bzw. die Beseitigung der festgestellten Baumängel durchführt.

Wenn alle Leistungsphasen der HOAI als einheitliche Leistung beauftragt werden, endet die Leistung erst mit Beendigung der letzten Leistungsphase.

Beispiel:

Es wurde ein Architekt mit allen Leistungsphasen der HOAI als einheitliche Leistung im Jahr 2018 betraut. Die letzte Leistungsphase endet im August 2020. Die komplette Leistung ist mit 16 % Umsatzsteuer abzurechnen.

Es ist unerheblich, dass vorherige erbrachte Leistungen eventuell Jahre zurück liegen und mit einem höheren Steuersatz abgerechnet wurden.

Sofern es sich um einzelne Leistungen aus dem HOAI handelt, ist der Steuersatz anzuwenden, in welchem Zeitpunkt die Leistung beendet wird.