

Neue Sichtweise der Finanzverwaltung zur Umsatzsteuer bei Bauträgern

Die Finanzverwaltung hat ab 2011 Bauträger in die Umkehrung der Umsatzsteuerschuldnerschaft einbezogen (§ 13b UStG). Der Bundesfinanzhof hat diese Sichtweise in einem Urteil aus dem Jahr 2013 verworfen. Daraufhin hat das Bundesfinanzministerium reagiert (BMF-Schreiben vom 05.02.2014) und sich der neuen Rechtsprechung angeschlossen. Kernaussage ist: Bauträgeregeschäfte sind keine Bauleistungen und nicht in die Umkehrung der Steuerschuldnerschaft einzubeziehen. Auch auf freiwilliger Basis kann § 13b UStG nicht mehr angewandt werden. Diese neuen Grundsätze gelten ab der Veröffentlichung des BMF-Schreibens.

Folgen dieser Änderung der Verwaltungsmeinung:

- Klassische Bauträgeregeschäfte (z.B. Verkauf eines vom Bauträger auf seinem eigenen Grundstück erstellten Objekts an einen Kunden) stellen umsatzsteuerliche Lieferungen dar, für die § 13b UStG nicht anwendbar ist. Sofern ein Bauträger jedoch daneben auch Bauleistungen erbringt (z.B. Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück, das dem Kunden gehört), ist nur für diese Leistungen § 13b UStG zu beachten.
- Bauleistende müssen gegenüber Bauträgern sofort wieder zur Bruttoversteuerung übergehen, es sei denn, sie erbringen als Subunternehmer eine Leistung an einen Bauträger, der seinerseits eine Bauleistung erbringt.
- Für Altfälle, die vor der Änderung der Verwaltungsmeinung abgeschlossen wurden, besteht kein Zwang zur Rechnungsberichtigung, sofern sich die Vertragspartner darüber einig sind. Beruft sich der Bauträger jedoch später auf die neue Rechtsprechung, drohen dem Bauhandwerker umsatzsteuerliche Risiken.

Unser Tipp: Generell empfehlen wir, die Vorgehensweise in jedem Fall zwischen den Vertragspartnern abzustimmen und schriftlich zu dokumentieren, ob der Auftraggeber seinerseits beim einzelnen Auftrag eine Bauleistung erbringt oder nicht. Bei neuen Aufträgen ist Indiz für das Erbringen einer Bauleistung durch den Bauträger die Vorlage einer Baufreistellungsbescheinigung für diesen Auftrag.

Weitere Einzelfragen sollen in einem zusätzlichen Schreiben des Bundesfinanzministeriums geklärt werden.