Was müssen Sie als Unternehmer bzw. Vermieter bei der Bauabzugsteuer beachten?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

sind Sie Unternehmer oder vermieten Sie Immobilien, insbesondere mit Wohnungen? Dann sollten Sie unbedingt über die Bauabzugsteuer Bescheid wissen, da sich diese zu einer gefährlichen Steuerfalle entwickeln kann. Denn hier sind Sie als Empfänger der Bauleistungen (z.B. für die Errichtung oder Reparatur eines Bauwerks) sozusagen der Steuereintreiber des Finanzamts.

Praktisch bedeutet das, dass Sie vom Rechnungsbetrag des Bauunternehmers 15 % abziehen und als Bauabzugsteuer an das Finanzamt abführen müssen. An den Bauunternehmer müssen Sie dann nur noch 85 % des Rechnungsbetrags überweisen. Außerdem müssen Sie eine Steueranmeldung einreichen, in der Sie die Bauabzugsteuer für den jeweiligen Kalendermonat berechnen.

Natürlich gibt es auch von dieser Sonderregelung verschiedene Ausnahmen, etwa wenn keine Bauleistungen vorliegen (z.B. bei reinen Planungsleistungen) oder wenn nur Baustoffe geliefert werden. Legt Ihnen der Bauunternehmer eine gültige Freistellungsbescheinigung vor, bleiben Sie ebenfalls von den oben beschriebenen Pflichten verschont.

In unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Voraussetzungen zur Abführung der Bauabzugsteuer und über die Befreiungsregelungen. Für Rückfragen und als Hilfe bei der Abwicklung stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Was müssen Sie als Unternehmer bzw. Vermieter bei der Bauabzugsteuer beachten?

Vermeiden Sie Haftung und Steuernachzahlungen!

Haben Sie als Unternehmer oder Vermieter von Gebäuden eine Bauleistung in Auftrag gegeben?

Bauleistungen sind alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Herstellung, Instandsetzung oder Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken. Hierzu gehören:

- Maurerarbeiten
- Innenausbau (z.B. Sanitär- und Elektroarbeiten sowie alle Arbeiten, die Gegenstände fest mit dem Gebäude verbinden)
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Fliesenlegearbeiten
- Installation von Beleuchtung

Wurde Ihnen vom Handwerksbetrieb eine gültige „Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug gem. § 48b Abs. 1 Satz 1 EStG“ vorgelegt?

Tipp: Achten Sie bitte auf den Zeitraum der Gültigkeit. Dieser beträgt max. drei Jahre. Der Zeitpunkt der Rechnungszahlung muss im Gültigkeitszeitraum liegen. Es empfiehlt sich auch, sich die Gültigkeit elektronisch beim Bundeszentralamt für Steuern oder dem zuständigen Finanzamt bestätigen zu lassen (falls ein Widerruf erfolgte).

Ja

Nein

Gilt für Sie eine Ausnahme vom Steuerabzug?

Ausnahmen gibt es z.B. für:

- ☒ reine Baumateriallieferungen (z.B. durch Baumarkt)
- ☒ Gerüstbau
- ☒ rein planerische Leistungen (z.B. durch Statiker, Architekt)
- ☒ Wartungsleistungen mit einem Nettowert über 500 €, wenn keine Teile verändert, bearbeitet oder ausgetauscht werden
- ☒ Reparatur- und Wartungsarbeiten an Bauwerken (ggf. mit Austausch oder Veränderung von Teilen) mit einem Nettoentgelt von max. 500 € (inkl. Ersatzteile)
- ☒ wenn die Gegenleistung an den Bauleister im laufenden Kalenderjahr nicht mehr als 5.000 € beträgt; sofern Sie nur umsatzsteuerfrei vermieten, erhöht sich die Grenze auf 15.000 €

Ja

Nein

Sie müssen vom Rechnungsbetrag die Bauabzugsteuer einbehalten und abführen und dem Bauleister (z.B. dem beauftragten Handwerksbetrieb) einen Abrechnungsbeleg über den Steuerabzug ausstellen.

So funktioniert das Verfahren zum Steuerabzug:

- Bemessungsgrundlage ist die **Gegenleistung**, also das Entgelt für die Bauleistung zzgl. Umsatzsteuer laut Rechnung Ihres Bauleisters.
- Hiervon müssen Sie **15 % einbehalten** und bis zum zehnten Tag nach Ablauf des Zahlungsmonats an die Finanzkasse überweisen.
- Ebenfalls bis zum zehnten Tag nach Ablauf des Zahlungsmonats müssen Sie eine **Steueranmeldung** beim Finanzamt des Bauleisters (!) abgeben.

Sie brauchen die Bauabzugsteuer nicht vom Rechnungsbetrag abzuziehen.

Wenn Sie als **Privatperson** Bauleistungen beauftragen, müssen Sie die zugehörigen Rechnungen **zwei Jahre lang aufbewahren**.

Für **Unternehmer und Vermieter** gilt eine **Aufbewahrungspflicht von acht Jahren** (für Rechnungen, deren Aufbewahrungsfrist am 01.01.2025 noch nicht abgelaufen ist).

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei Fragen rund um die Bauabzugsteuer können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung. Rechtsstand: November 2024.