

Vermieter sind auch Unternehmer nach dem Umsatzsteuergesetz



Rosbach. Bedingt durch viele Steueränderungen ist die Anwendung des Steuerabzuges bei Bauleistungen in den Hintergrund getreten. Die gesetzliche Regelung ist weiterhin immer noch von großer Bedeutung.

Erbringt jemand im Inland eine Bauleistung an einen Unternehmer, ist der Leistungsempfänger verpflichtet, von der Gegenleistung einen Steuerabzug von 15 Prozent auf den Bruttorechnungsbetrag vorzunehmen. Diesen Einbehalt hat er dann bis zum 10. des folgenden Monats an

das Finanzamt anzumelden und abzuführen. Bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung tritt eine Haftung des Leistungsempfängers ein für den Abzugsbetrag von 15 Prozent.

Ein Vermieter, der mehr als zwei Wohnungen vermietet fällt auch unter die Regelung der Bauabzugssteuer.

Unter Bauleistungen sind alle Leistungen zu verstehen, die der Herstellung, Instandsetzung oder Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Hierzu gehören unter anderem auch der Einbau von Fenstern und Türen sowie Bodenbelägen, Aufzügen, Rolltreppen und Heizungsanlagen, aber auch Einrichtungsgegenstände wenn diese verbunden sind, wie z.B. Ladeneinbauten, Schau- fensteranlagen, Gast- stätteneinrichtungen, Installation einer Licht- werbeanlage, die Dach- begrünung oder der Hausanschluss durch

Energieversorgungsun- ternehmen.

Nicht als Bauleistungen sind ausschließlich planerische Tätigkeiten (z.B. Architekten, Statische, Vermessungs- und Bauingenieure) anzusehen.

Ebenso stellen bloße Reinigungsarbeiten und reine Wartungsarbeiten an Bauwerken oder Teilen von Bauwerken keine Bauleistung dar, solange nicht Teile verändert, bearbeitet oder ausgetauscht werden.

Folgende Leistungen fallen für sich genommen nicht unter den Begriff Bauleistungen: Reine Materiallieferungen, Anmietung Betonpumpe oder anderen Baugeräten, Aufstellung von Materialcontainern und mobilen Toilettenhäusern, Entsorgung von Bauschutt, Gerüstbau, anlegen von Gartenanlagen. Werden diese Leistungen jedoch mit Tätigkeiten die als Bauleistungen anzusehen sind vorgenommen, sind diese ebenfalls als Bau-

leistungen zu behandeln.

Wann muss ein Abzugsbetrag nicht vorgenommen werden?

- Der Leistende (z.B. Dachdecker) legt dem Leistungsempfänger (z.B. Hauseigentümer) eine gültige Freistellungsbescheinigung vor.

- Der Leistungsempfänger (Hauseigentümer) hat nur umsatzsteuerfreie Vermietungen (Wohnungen) und erhält vom Leistenden (z.B. Dachdecker) in einem Kalenderjahr Leistungen, die den Betrag von 15 000 Euro nicht übersteigen.

- Für Leistungsempfänger, die umsatzsteuerpflichtige Einnahmen haben, ist die Grenze, die hier nicht überschritten werden darf nur 5 000 Euro.

Wenn ein Steuerabzug vorgenommen wurde, ist der Leistungsempfänger verpflichtet mit dem Leistenden über den einbehaltenen Steuerabzug abzurechnen.

Der Abrechnungsbeleg muss folgende Angaben enthalten: Name und Anschrift des Leistenden, Rechnungsdatum, Rechnungs- und Zahlungsbetrag, Tag der Zahlung, Höhe des Steuerabzuges, Finanzamt, bei dem der Abzugsbetrag angemeldet worden ist.

Lösungsweg...

für die Praxis mit dem niedrigsten Haftungsrisiko und dem geringsten bürokratischen Aufwand: Sie lassen sich vom Leistungserbringer mit seiner Rechnung, gleichzeitig eine Kopie geben von seiner gültigen Freistellungsbescheinigung. Eine solche gültige Freistellungsbescheinigung sollte jeder haben, der Bauleistungen erbringt.

Aktuelle Steuerinformationen finden Sie auf meiner Homepage www.kreh.de - Willi Kreh, Steuerberater, Dieselstraße 23, 61191 Rosbach v. d. Höhe, Tel. 06003/91420.