



Seidel u.a.

Umsatzsteuerliche Fragen im Zusammenhang mit Bauleistungen – Wo brennt es?

Im Zusammenhang mit der Errichtung von (betrieblich) genutzten Gebäuden / Gebäudeerweiterungen im betrieblichen Bereich und auch bei Sanierungen, treten anlässlich steuerlicher Außenprüfungen, (bestenfalls bereits in der Bauphase) Fragen zum sogenannten Vorsteuerabzug auf. Der Vorsteuerabzug, also die Erstattung von Umsatzsteuerbeträgen, die Bauleister im Rahmen von Bauarbeiten in Ihren Rechnungen ausweisen, erfordert formell eine Vielzahl von Aspekten, die in der Praxis oft nicht oder nicht richtig beachtet werden. Da die betroffenen Umsatzsteuerbeträge / Vorsteuerabzugsbeträge zumeist hoch sind, fallen derartige Beträge in den zuständigen Finanzämtern in der Bauphase oder spätestens in steuerlichen Außenprüfungen auf und werden beanstandet. Im besten Falle lassen sich durch das Nachholen von formellen Erfordernissen (beispielsweise einer Rechnungskorrektur oder Nachholung von Angaben in der Rechnung) diese Probleme einfach abstellen, oftmals jedoch (insbesondere wenn mit gewissem zeitlichen Versatz anlässlich von steuerlichen Außenprüfungen derartigen Probleme entdeckt werden) nur noch mit Mühe oder gar nicht.

Fehlender Vorsteuerabzug oder rückwirkender Verlust des Vorsteuerabzuges bedeutet eine Verteuerung der Baukosten von rund 19 Prozent! Es werden oftmals Nachfinanzierungen aus Eigenmitteln oder schwer zu erlangenden, weitergehenden Bankdarlehen erforderlich.

Probleme treten insbesondere auch auf, wenn gewerbliche Immobilien zu unterschiedlichen Zwecken genutzt werden (etwa bei Vermietung an eine Bankfiliale zu umsatzsteuerfreien Bankgeschäften und daneben an ein Autohaus zu umsatzsteuerpflichtigen Zwecken).

Große, zumeist unerwartete Probleme treten aber auch auf, wenn gewerbliche Immobilien zunächst zu umsatzsteuerpflichtigen Zwecken genutzt werden (beispielsweise Errichtung eines Geschäftshauses, Nutzung zunächst durch Einzelhändler), im späteren aber eine Umnutzung als beispielsweise Bankfiliale, Ärztehaus oder gar zu Wohnzwecken stattfindet. In diesen Fällen werden Teile des ursprünglich gewährten Vorsteuerabzuges durch die Finanzverwaltung zurückgefordert und lösen im Nachhinein Liquiditätsbelastungen aus.

Auch der unkorrekte Umgang mit Bauleistungen in puncto der sogenannten Bauabzugssteuer (also Einbehaltung und Abführung von Umsatzsteuerbeträgen aus Rechnungen nicht durch den leistenden Unternehmer, sondern durch den Bauherren), können zum ungewollten, hohen Umsatzsteuernachforderungspotential (etwa anlässlich steuerlicher Außenprüfungen) werden. Dasselbe gilt für die Regelungen zum sogenannten „Reverse-Charge-Verfahren“, nämlich der gesetzlich vorgeschriebene Verzicht auf Umsatzsteuerausweis in Abrechnungen über Grundstücksgeschäfte, Erwerb aus Insolvenzmassen oder bei einer Vielzahl besonderer Geschäfte (beispielsweise im Bereich der elektrotechnischen Bauteile).



Seidel u.a.

Wir zeigen auf, wo die Probleme im Detail liegen und bieten etwa Bauherren, Sanierern, Architekten, Hausverwaltungen, Projektgesellschaften, Immobilienfonds oder professionell, dauerhaft mit Immobilien und deren Bewirtschaftung beschäftigten Personen einen gewissen Einblick in die steuerlich relevanten „Problemzonen“. Auch ist es das Ziel, das Verständnis anderer am Vorgang Beteiligter (etwa Bankmitarbeitern in den Kreditabteilungen) rund um den genannten Problembereich zu sensibilisieren und zu erhöhen.