

## Merkblatt Bauabzugssteuer

[BMF-Schreiben vom 27.12.2002](#)

### 1. Verpflichtung zum Steuerabzug

Bauleistungen, die

- > im Inland
- > gegenüber einem Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes oder
- > an eine juristische Person des öffentlichen Rechts (= Leistungsempfänger)

erbracht werden, unterliegen dem Steuerabzug (sogenannte Bauabzugssteuer).

Nach der gesetzlichen Definition (§ 48 Abs. 1 Satz 3 EStG) **sind Bauleistungen** alle Leistungen, die

- > der Herstellung,
- > der Instandsetzung,
- > der Instandhaltung,
- > der Änderung oder
- > der Beseitigung von Bauwerken dienen.

#### **Beispiel:**

Einbau von Fenster und Türen sowie Bodenbelägen, Aufzüge, Rolltreppen und Heizungsanlagen, aber auch von Einrichtungsgegenständen, wenn sie mit einem Gebäude fest verbunden sind, wie z. B. Ladeneinbauten, Schaufensteranlagen, Gaststätteneinrichtungen.

Ebenfalls erfasst ist die Installation einer Lichtwerbeanlage, Dachbegrünung eines Bauwerks oder der Hausanschluss durch Energieversorgungsunternehmen



➔ Der **Leistungsempfänger** ist verpflichtet, von der Gegenleistung (Zahlung) einen Steuerabzug **in Höhe von 15 %** für Rechnung des Leistenden vorzunehmen.

### 2. Ausnahmen vom Steuerabzug

Die Bauabzugssteuer gilt grundsätzlich für alle Bauleistungen des gesamten Unternehmens – einschließlich der Vermietungen.

Der Steuerabzug muss nicht vorgenommen werden, wenn der Leistende dem Leistungsempfänger eine im Zeitpunkt der **Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung nach § 48b Abs. 1 S. 1 EStG** vorlegt.

Daneben hat der Gesetzgeber **Bagatellgrenzen** geschaffen.

Die Bauabzugssteuer ist nicht zu erheben, wenn die Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr den Betrag von

- > **5.000 € (Brutto) voraussichtlich nicht übersteigen** wird
- > diese Freigrenze erhöht sich auf **15.000 €**, wenn der Leistungsempfänger ausschließlich umsatzsteuerfreie Vermietungsumsätze erbringt.
- > Vermietet der Leistungsempfänger nicht mehr als zwei Wohnungen (**sog. „Zweiwohnungsgrenze**), so ist er in jedem Fall vom Steuerabzug befreit.

**Beraterhinweis:**

Für Baumaßnahmen an der Privatwohnung ist kein Steuerabzug vorzunehmen.



### 3. Einbehaltung, Abführung und Anmeldung der Bauabzugssteuer

- > Der Leistungsempfänger muss die einbehaltene Bauabzugssteuer bis zum 10. Tag des folgenden Monats, bei dem für den Leistenden zuständigen Finanzamt nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck **anmelden und sie dorthin abführen**.
- > Der Leistungsempfänger ist verpflichtet, dem Leistenden über den Steuerabzug einen Abrechnungsbeleg auszustellen, der folgende Angaben beinhalten muss:
  - > Name und Anschrift des Leistenden
  - > Rechnungsbetrag, Rechnungsdatum und Zahlungstag
  - > Höhe des Steuerabzuges
  - > Finanzamt, bei dem der Abzugsbetrag angemeldet worden ist

Es genügt dabei, wenn der Leistungsempfänger dem Leistenden den dafür vorgesehenen **Durchschlag der Steueranmeldung überlässt**.

### 4. Aktuelle Rechtsfragen und Herausforderungen der Bauabzugssteuer

#### 4.1 Begriff des Bauwerks

Nach Auffassung des BFH, welche von der Finanzverwaltung allgemein angewendet wird, ist der **Begriff des Bauwerks** weder auf ein Gebäude noch andere unbewegliche Wirtschaftsgüter zu beschränken.

Ein Bauwerk kann folglich bereits dann angenommen werden, wenn es **irgendwie mit dem Erdboden verbunden ist** oder infolge seiner **eigenen Schwere auf dem Erdboden ruht** (vgl. BFH-Urteil v. 07.11.2019 – I R 46/17).

Dieser Logik folgend qualifizieren somit auch **Aufdach-Photovoltaikanlagen als Bauwerke** (vgl. FG Düsseldorf, Urteil v. 10.10.2017 – 10 K 1516/14).

Bereits das Aufstellen einer Aufdach-Photovoltaikanlage sollte daher als bauabzugsteuerpflichtig anzusehen sein.

#### 4.2 Begriff der Bauleistung

Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 14/4658 S. 10) knüpft der Begriff der Bauleistung an die Definition der Bauleistung in § 101 Abs. 2 SGB III an. Der Wortlaut von § 101 Abs. 2 Satz 2 SGB III und § 48 Abs. 1 Satz 3 EStG entsprechen sich.

Letztlich kann eine Bauleistung jedoch nur dann für Zwecke des Steuerabzugsverfahrens relevant sein, wenn sie der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von einem Bauwerk dient bzw. im Zusammenhang mit einem Bauwerk durchgeführt wird (§ 48 Abs. 1 Satz 3 EStG). **Infolge der Ausweitung des Begriffs des Bauwerks wird immanant auch der Begriff der Bauleistung stark ausgeweitet.**

## 4.3 Zweiwohnungsgrenze

- > Zunächst sind Vermieter von Grundstücken als Unternehmer i. S. des § 2 UStG zu qualifizieren, da sie nachhaltig und selbständig Einnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumüberlassung erzielen.
- > Es spielt dabei **keine** Rolle, **ob diese Mieteinnahmen umsatzsteuerfrei** nach § 4 Nr. 12 UStG vereinnahmt werden.

Ein Steuerabzug ist vorzunehmen, wenn die **folgenden Voraussetzungen kumulativ vorliegen**:

- > Der Leistungsempfänger vermietet **mehr als zwei Wohnungen** und die Bauleistungen werden für die vermieteten Wohnungen ausgeführt,
- > eine Freistellungsbescheinigung des Leistenden liegt im Zeitpunkt der Gegenleistung nicht vor **und**
- > falls der Leistungsempfänger ausschließlich steuerfrei nach § 4 Nr. 12 Satz 1 UStG vermietet – die Gegenleistung übersteigt im laufenden Kalenderjahr den Betrag **von 15.000 €** oder
- > soweit der Leistungsempfänger zur Umsatzsteuer optiert beträgt die Bagatellgrenze lediglich **5.000 €**.

Diskussionswürdig ist hier die **Zählweise bei der Vermietung von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern**:

- > Wird ein Einfamilienhaus vermietet, handelt es sich um die Vermietung einer Wohnung,
- > während bei Vermietung eines **Zweifamilienhauses zwei Wohnungen** vermietet werden

## 4.4 Sanktionen bei Nichtbeachtung der Regelungen zur Bauabzugssteuer

Bei Missachtung der gesetzlichen Regelungen zur Bauabzugssteuer für den nicht abgeführten Abzugsbetrag haftet der Auftraggeber für die nicht abgeführte Bauabzugssteuer.

Daneben kann das Finanzamt bei verspäteter Abgabe der Anmeldung zur Bauabzugssteuer einen Verspätungszuschlag festsetzen (höchstens 25.000 €).

## 4.5 Prüfung der Gültigkeit der Freistellungsbescheinigung

Die Gültigkeit der Freistellungsbescheinigung kann im Internet auf der Homepage des Bundeszentralamtes für Steuern überprüft werden (<https://eibe.bff-online.de/eibe/index.xhtml>).

### Checkliste zur Bauabzugssteuer

1.	Handelt es sich um eine Bauleistung i.S.d. § 101 Abs. 2 SGB III ? "...alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen."	nein →	keine Anwendung des Steuerabzugsverfahrens
	↓ ja		
2.	Handelt es sich um eine im Inland erbrachte Bauleistung?	nein →	keine Anwendung des Steuerabzugsverfahrens
	↓ ja		
3.	Ist der Empfänger ein Unternehmer i.S.d. § 2 UStG* oder juristische Person des öffentlichen Rechts?	nein →	keine Anwendung des Steuerabzugsverfahrens
	↓ ja		
4.	Erbringt der Empfänger der Leistung eine Gegenleistung?	nein →	keine Anwendung des Steuerabzugsverfahrens
	↓ ja		
5.	Liegt im Zeitpunkt der Gegenleistung dem Leistungsempfänger eine gültige Freistellungsbescheinigung des Leistenden vor?	ja →	keine Anwendung des Steuerabzugsverfahrens
	↓ nein		
6.	Überschreitet die Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr die folgenden Bagatellgrenzen (§ 48 Abs. 2 EStG)? > 15.000 €, wenn der Leistungsempfänger ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 12 UStG ausführt (Grundstücksvermieter) > 5.000 € in den übrigen Fällen	nein →	keine Anwendung des Steuerabzugsverfahrens
	↓ ja		
<b>Steuerabzugsverfahren ist durchzuführen</b>			
* Zum Unternehmerkreis gehört auch der umsatzsteuerfrei vermietende Vermieter!			