



REHKUGLER Immobilien

■ ■ ■ IMMOBILIENKOMPETENZ SEIT ÜBER 15 JAHREN

BODENSTÄNDIG. SCHWÄBISCH. GUT.



08.01.2018

Markus Rehkugler





Hinweise für private Vermieter



WORUM GEHT ES?

- Bauabzugssteuer soll Steuerausfälle und illegale Beschäftigung im Baugewerbe vermeiden
 - Ausländische Werklohnunternehmer
 - Inländische „Steuer-Schlamper“

- Zu diesem Zweck behält der Auftraggeber (Leistungsempfänger) 15% des Rechnungsbetrags ein und führt diesen direkt an das Finanzamt ab

- Es gelten jedoch verschiedene Ausnahmen

Die Vorschriften zur Bauabzugssteuer sollte man als privater Vermieter auf jeden Fall kennen!

ABGRENZUNG ZU § 13 B UStG

- § 13 b Umsatzsteuergesetz regelt die Umkehr der Steuerschuldnerschaft
- umfasst teilweise ganz ähnliche Sachverhalte
- Hier geht es ausschließlich um die die Bauabzugssteuer
- D.h. die Anwendung von § 13 b UStG ist gesondert zu prüfen

WER MUSS DIE VORSCHRIFTEN ANWENDEN?

- Jeder Unternehmer, der Bauleistungen ausführen lässt (Definition Unternehmer gem. § 2 UStG)
- Privater Vermieter ist Unternehmer i.S.d. Umsatzsteuergesetzes
- Ausnahme: Bauabzugssteuer bei Wohnungsvermietern ist jedoch nur zu beachten, wenn mehr als 2 Wohnungen vermietet werden
- Gilt auch für Kleinunternehmer i.S.d. § 19 UStG (ist auch Unternehmer i.S.d. Umsatzsteuergesetzes!)

- Private Vermieter sind befreit von der Anwendung der Bauabzugssteuer, wenn Sie pro Jahr und pro Leistendem Unternehmen voraussichtlich folgende Beträge nicht überschreiten
 - 15.000,- €
Wenn Sie nur als Wohnungsvermieter Unternehmer sind
 - 5.000,- €
in allen anderen Fällen (→ also Einzelunternehmer der auch Wohnungen vermietet!)

BEI WELCHEN LEISTUNGEN IST DIE BAUABZUGSSTEUER ANZUWENDEN?

- Immer wenn Bauleistungen ausgeführt werden

 - das sind per gesetzlicher Definition alle Leistungen zur...
 - Herstellung
 - Instandsetzung
 - Instandhaltung
 - Änderung
 - Beseitigung
- ...von Bauwerken

- Sofern der Leistende eine Freistellungsbescheinigung gem § 48 b EStG vorlegt:
 - Prüfung online beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bundessteueramt.de)
 - Gültigkeitsdauer beachten
 - Bescheinigung aufbewahren
 - Keine weitere Maßnahme erforderlich

- Falls keine Freistellungsbescheinigung vorgelegt werden kann
 - 15% vom Rechnungsbetrag bis zum 10. des Folgemonats an das Finanzamt des Leistenden (!) melden und abführen
 - Dem Leistenden eine Abrechnung zukommen lassen

- Der Leistungsempfänger haftet für diesen Steuerabzug

- Beim Leistungsempfänger (Vermieter)
 - Der Rechnungsbetrag ist in voller Höhe als Werbungskosten bzw. Anschaffungskosten anzusetzen
 - Er wird lediglich in 2 Teilbeträgen überwiesen (85% an den Leistenden // 15% an das Finanzamt)

- Kein Nachteil für den Leistenden
 - Kann die Bauabzugssteuer auf seine Lohn- oder Einkommensteuerschuld anrechnen

- „ordentliche“ Unternehmer bringen in der Regel eine Freistellungsbescheinigung bei

- Im Zweifel auf Nummer sicher gehen, d.h.
 - Bei der Frage ob man persönlich zur Anwendung der Bauabzugssteuer verpflichtet ist
 - Ob die Leistung unter die Bauabzugssteuer fällt

Rehkugler GmbH
Paulinenstr. 57
88046 Friedrichshafen

Telefon (07541) 399 395-0
info@rehkugler.de
www.rehkugler.de