

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 30.07.2004

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

### **Veränderte Regelung für Bauleistungen**

Von Nachteilen sind besonders Wohnungseigentümergeinschaften betroffen

---

Zur Bekämpfung des Umsatzsteuerbetruges gilt neuerdings, dass über Bauleistungen, die ein Bauleister an einen anderen Bauleister erbringt, netto abzurechnen ist. Spätestens ab dem 01.07.2004 greift die neue so genannte Umkehr der Steuerschuld auf Bauleistungen. In bestimmten Fällen wird daher die Verlagerung der Steuerschuldnerschaft für die Bauleistungen von bisher leistenden Unternehmern auf die Leistungsempfänger eingeführt. So muss in bestimmten Fällen derjenige Unternehmer, dem gegenüber eine Bauleistung erbracht wird, die Rechnungen nur noch mit dem Nettobetrag bezahlen und die Umsatzsteuer hierauf einbehalten und an das Finanzamt abführen. Betroffen von der neuen Regelung sind diejenigen Unternehmer, die selbst nachhaltig Bauleistungen erbringen. Die Neuregelung gilt für alle Bauleistungen, die ab dem 01.04. bzw. 01.07.2004 ausgeführt werden (Übergangsregelung). Sind Unternehmer als Leistungsempfänger betroffen, dürfen diese somit die Umsatzsteuer nicht mehr an das leistende Unternehmen ausbezahlen, sondern an das Finanzamt. Dieses muss den Auftragnehmern auch auf der Rechnung mitgeteilt werden. Ist der empfangende Unternehmer vorsteuerabzugsberechtigt, kann die Vorsteuer auch ohne gesonderten Umsatzsteuerausweis abgezogen werden.

#### Besonderheiten für Wohnungseigentümerschaften

Besonderheiten ergeben sich auch bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Gibt die Wohnungseigentümergeinschaft Bauleistungen an die einzelnen Eigentümer weiter, geht das Bundesfinanzministerium davon aus, dass eine so genannte Bauleistung nach § 13 b UStG (= Leistungsempfänger ist Schuldner der Umsatzsteuer) vorliegt. Wenn beispielsweise eine Rechnung für eine Reparatur auf die jeweiligen Eigentümer aufgeteilt wird, ist im BMF-Schreiben geregelt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft für Bauleistungen als Leistungsempfänger nicht Steuerschuldner ist, wenn diese Leistung als steuerfreie Leistung der Wohnungseigentümergeinschaft an die einzelnen Wohnungseigentümer weitergegeben wird. Somit sind alle Eigentümergeinschaften mit reiner Wohnungsnutzung durch Privatpersonen vom beschriebenen Übergang der Steuerschuldnerschaft nicht betroffen, da in diesen Fällen jeweils eine steuerfreie Weitergabe vorliegt. Nach dem aktuellen Rechtsstand sind demnach jedoch alle Eigentümergeinschaften, in denen zur Umsatzsteuer optiert wurde auf Grund gewerblicher Nutzung, von der Neuregelung betroffen. In all diesen Fällen ist zukünftig von der Umkehr der Steuerschuld auszugehen. Zurzeit laufen Anstrengungen der diversen Verbände, zu erreichen, die Wohnungseigentümergeinschaften insgesamt von der Umkehr der Steuerschuldnerschaft zu befreien. Es verbleibt abzuwarten, inwieweit das Finanzamt hier Ausnahmen gestatten wird.

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2004 Korte & Partner