



Vorsicht Falle für Vermieter und andere Auftraggeber von Bauleistungen:

Wann müssen Sie 15 % Bauabzugsteuer von der Auftragssumme abziehen und an das Finanzamt des Bauleisters abführen?

- Rechtsstand 2024 -

Worum es geht?

Mit dem Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 30.8.2001 (BGBl. I S. 2267) wurde durch den Gesetzgeber zur Sicherung von Steueransprüchen bei Bauleistungen ein Steuerabzug eingeführt (§ 48 EStG).

D. h. der Auftraggeber muss 15% der Rechnungssumme einbehalten und an das Finanzamt des Handwerkers/Bauleisters abführen.

Wer ist zum Einbehalt verpflichtet?

Im Amtsdeutsch des Merkblatts zur Bauabzugsteuer heißt es: „Betroffen sind alle juristischen Personen des öffentlichen Rechts und alle Unternehmer im Sinne des § 2 UStG, für die jemand Bauleistungen erbringt.“ Das bedeutet: wenn Sie selbstständiger Unternehmer, Freiberufler, Land- und Forstwirt, Vermieter oder Verantwortlicher für Bauaufträge bei einer öffentlichen Einrichtung sind und Bauleistungen in Auftrag geben (wie z.B. ein Hausbau, Anbau, eine Sanierung oder Renovierung), müssen Sie prüfen, ob Sie zum Steuereinbehalt verpflichtet sind. Das gilt auch für Kleinunternehmer oder Unternehmer mit ausschließlich umsatzsteuerfreien Umsätzen wie z.B. Ärzte oder Wohnungsvermieter. Ausgenommen sind Leistungen für den privaten Bereich (z.B. für selbstgenutztes Eigenheim).

Ab 2016: die Installation einer Photovoltaikanlage ist stets Bauleistung! Und: mit der Errichtung und Einspeisung ins Netz werden Sie automatisch „Energieunternehmer“, auch wenn die Anlage auf Ihrem Privathaus ist.

Wann muss kein Einbehalt erfolgen?

Die einfachste Variante: Der Bauleister legt Ihnen mit dem Vertrag/der Rechnung eine gültige **Freistellungsbescheinigung (FSB) gem. § 48b EStG** seines Finanzamts vor.

Fall 1: Freistellungsbescheinigung gem. § 48 b EStG liegt vor:

Dann ist für Sie alles klar und Sie brauchen den Einbehalt von Bauabzugsteuer nicht weiter zu prüfen.

Wichtig: Unbedingt Gültigkeitszeitraum (Angabe auf der Freistellungsbescheinigung) prüfen. Bei Zweifeln oder zur Absicherung, dass die Bescheinigung noch gilt (nicht widerrufen wurde), können Sie beim Bundeszentralamt für Steuern unter Angabe der Steuernummer und der Sicherheitsnummer auf der Freistellungsbescheinigung die Gültigkeit abfragen (www.eibe.bff-online.de/eibe). Dafür ist eine einmalige Registrierung mit der eigenen Steuernummer erforderlich. Mit BMF-Schreiben vom 19.07.2022 (vgl. Rz. 72) hat die Finanzverwaltung die Vertrauensschutzregelung für Leistungsempfänger verschärft: Nur eine **aktive Abfrage** der Gültigkeit einer Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG (elektr. beim BZSt od. individuell beim Finanzamt) entkräftet nun grobe Fahrlässigkeit.

Fall 2: Anwendung der Bagatellregelung bis Auftragssumme 5.000 € im Jahr:

Wenn die Gegenleistung einschl. Umsatzsteuer an den jeweiligen Auftragnehmer voraussichtlich unter 5.000 € im Kalenderjahr liegt, besteht keine Einbehaltungspflicht.

Weder Fall 1 noch Fall 2 trifft zu?

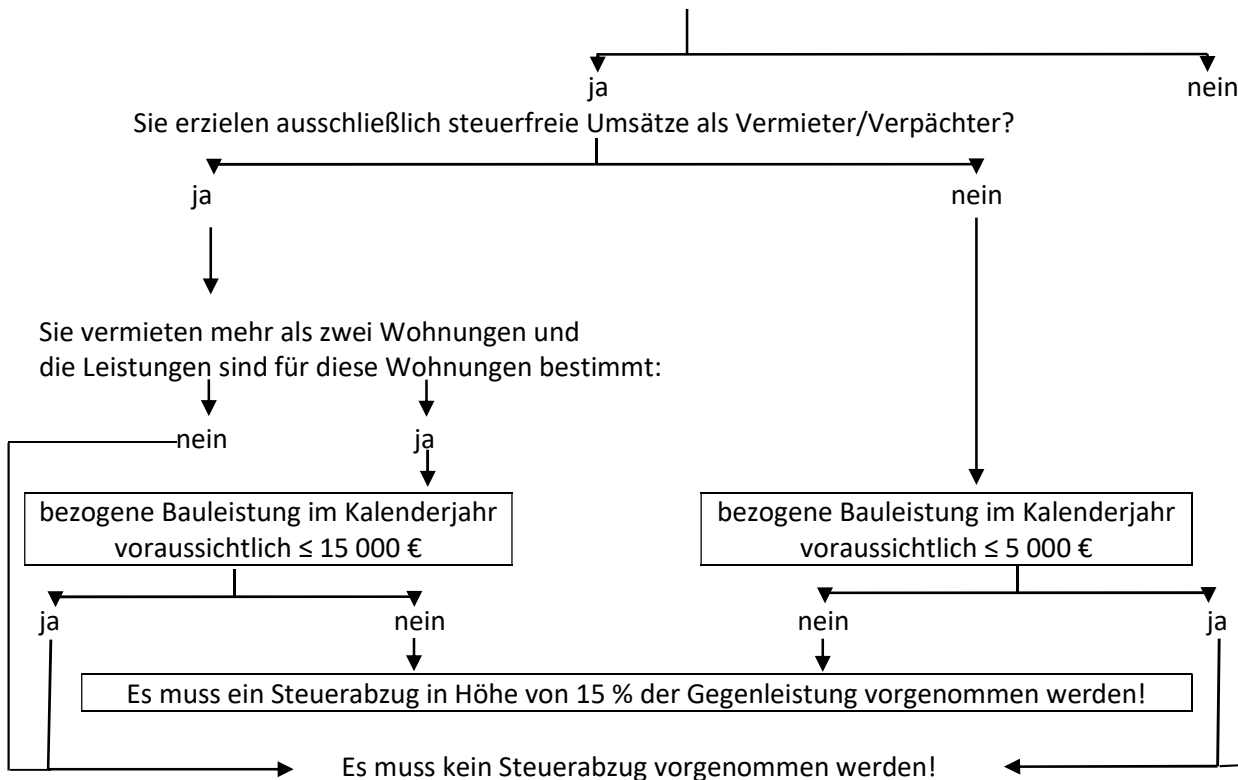
Dann müssen Sie die Einbehaltungspflicht prüfen → Checkliste auf Seite 2

Wann muss der Einbehalt von Bauabzugsteuer durch den Auftraggeber erfolgen?

Wenn Ihr Handwerker/ Bauleister Ihnen **keine** Freistellungsbescheinigung gem. § 48b EStG vorlegt und auch die Bagatellregelung nicht greift, müssen Sie unbedingt **vor der ersten Zahlung (auch Abschlagszahlung!)** prüfen, ob Sie vom Zahlbetrag 15 % Steuer einbehalten und an das Finanzamts des Handwerkers/ Bauleisters überweisen müssen.

Checkliste: Einbehalt Bauabzugsteuer, wenn keine Freistellungsbescheinigung (FSB) gem. § 48b EStG vorliegt

Sie sind Unternehmer i.S.d. § 2 UStG oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die Bauleistungen erhält?



Sollten Sie zum Steuereinbehalt verpflichtet sein, helfen wir Ihnen gerne bei der formalen Abwicklung. Ein Merkblatt der Finanzverwaltung und die erforderlichen Anmelde-Formulare finden Sie auch auf dem Formularserver der Finanzverwaltung (www.formulare-bfinv.de).

Wer prüft?

Geprüft wird z. B. im Rahmen von Lohnsteuerausßenprüfungen bei Bauleistern und Bauträgern die Situation bei Subunternehmern. Auch Kontrollmitteilungen aus Prüfungen beim Bauleister können dazu führen, dass man die einzubehaltenden Beträge bei Ihnen später nachfordert. FSB also unbedingt aufbewahren!

Alle Hinweise und Angaben wurden von uns sorgfältig zusammengestellt. Sie dienen der Beratungsunterstützung und Vorabinformation unserer Mandanten. Bitte haben Sie jedoch Verständnis dafür, dass wir eine Gewähr und Haftung nur auf Grund von ausdrücklich erteilten Einzelberatungsaufträgen übernehmen können.

Sie haben Fragen? Es gibt Unklarheiten? Oder Sie sehen Handlungsbedarf? Dann sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie bei Bedarf einen Besprechungstermin, damit wir mögliche Risiken und Konsequenzen für Ihren Einzelfall betrachten und erläutern können.



BÖTTGES-PAPENDORF-WEILER
Steuerberater Wirtschaftsprüfer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Berlin · Bonn · Bornheim · Stollberg

Berlin
Lindower Str. 19
13347 Berlin
Tel.: 030/28876990
Fax: 030/288769920
Email: berlin@bpw-online.de

Bonn
Adenauerallee 134
53113 Bonn
Tel.: 0228/6047870
Fax: 0228/6047890
Email: bonn@bpw-online.de

Bornheim
Servatiusweg 19 - 23
53332 Bornheim
Tel.: 02222/94100
Fax: 02222/941020
Email: bornheim@bpw-online.de

Stollberg
Postplatz 1
09366 Stollberg
Tel.: 037296/6910
Fax: 037296/69125
Email: stollberg@bpw-online.de

Weitergehende Hinweise finden Sie auch auf unserer Internetseite: <http://www.bpw-online.de>