

Bauträger

- 1) Ein Bauträger erbringt **umsatzsteuerfreie** Umsätze nach § 4 Nr. 9a UstG, wenn er mit dem Gebäude (Haus, ETW) ein Grundstück oder Grundstücksteil verkauft.
- 2) Ein Bauträger erbringt **umsatzsteuerpflichtige** Umsätze, wenn er nur Gebäude errichtet auf fremden Grund und Boden, d.h. wenn er als Baufirma tätig wird.

Umsatzsteuerfreie und umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten eines Bauträgers können parallel vorkommen, je nach Bauvorhaben.

- 3) Ein Bauträger ist **Bauleister**, wenn er Häuser und/oder Wohnungen errichtet und die Kunden Einfluss auf die Bauausführung haben. Das ist der Fall, wenn die Häuser oder Wohnungen vor Fertigstellung verkauft werden. (Zivilrechtlich liegen Werklieferungen oder Werkleistungen vor – im Gegensatz zu Grundstückslieferungen.)
- 4) Als **Bauleister** (hier: bauleistender Bauträger) liegen in der Regel **13b-Fälle** vor, d.h. die Baufirmen dürfen dem Bauträger nur eine 13b-Rechnung ohne Ust schreiben und der Bauträger muss die Ust ans Finanzamt abführen. Der Bauträger sollte den Baufirmen eine 48b-Bescheinigung vorlegen. Mit der 48b-Bescheinigung dokumentiert der Bauträger den Baufirmen, dass er ein 13b-Fall ist.

Dies ist unabhängig, ob der Umsatz des Bauträgers umsatzsteuerfrei oder –pflichtig ist.

- 5) Der bauleistende Bauträger darf dann den Baufirmen nur den Nettobetrag zahlen und muss auf richtige 13b-Rechnung drängen. Ein Vorsteuerabzug ist nicht zulässig. Soweit möglich, wäre eine Berichtigung der Rechnungen von den Baufirmen an den bauleistenden Bauträger ab Jahresbeginn sinnvoll.
- 6) **Ausnahme:** Die Bauleistungen des Bauträgers machen nur maximal **10%** der gesamten Umsätze im Jahr aus. Dann liegen generell keine 13b-Fälle im folgenden Jahr vor.
- 7) Bauleistungen liegen auch **nicht** vor bei reinen Materiallieferungen, Architektenleistungen, Statiker (Planungen und Überwachungen). Diese Rechnungen dürfen weiterhin mit Ust an den bauleistenden Bauträger gestellt werden.

Clemens M. Maier Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer
Karlsruher Str. 13 76676 Graben-Neudorf Tel. 07255 725106 Fax 07255 725108
E-Mail: info@steuerberater-gn.de www.steuerberater-gn.de
Friedrichsplatz 7 76646 Bruchsal Tel. 07251 932820 Fax 07251 932821
E-Mail: info@steuerberater-cm.de www.steuerberater-cm.de