

LfSt Bayern vom 23.06.2010
(S 7279.2.1 – 13/6 St33)

Bauleistereienschaft von Bauträgern (§ 13b UStG)

Gemäß § 13b Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 UStG wird der Leistungsempfänger für Werklieferungen und sonstige Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen, mit Ausnahme von Planungs- und Überwachungsleistungen, Steuerschuldner.

Dies soll nach § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG jedoch nur dann gelten, wenn der Leistungsempfänger selbst Leistungen im Sinne des § 13b Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UStG („Bauleistungen“) erbringt.

Das BMF hat in seinen Schreiben vom 16.10.2009 und 11.03.2010 hierzu Stellung genommen und eine **Änderung der Verwaltungsauffassung** gegenüber den Umsatzsteuerrichtlinien herbeigeführt. Zur Verdeutlichung weise ich auf die folgenden Beispiele hin:

► **Beispiel 1:**

Grundstückshändler G erwirbt und verkauft Grundstücke. Um die Grundstücke besser auf dem Markt anbieten zu können, lässt er bereits vor dem Verkauf kleinere Bauleistungen durch den Subunternehmer A durchführen.

Fraglich ist, ob für die Leistungen des A die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger G übergeht. Dies wäre der Fall, wenn G selbst „Bauleister“ ist.

Lösung:

Das BMF-Schreiben vom 11.03.2010 Abs. 6 Satz 2 lautet wie folgt:

„Die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers gilt deshalb vor allem nicht (...) für Unternehmer mit anderen als den vorgenannten Umsätzen, (...), wenn sie ausschließlich Lieferungen – und keine Werklieferungen im Sinne des § 3 Abs. 4 UStG – erbringen, die unter das GrEStG fallen.“

Vorliegend erbringt G ausschließlich Leistungen die unter das GrEStG fallen. Die Grundstückslieferungen stellen Lieferungen i. S. d. § 3 Abs. 1 UStG dar. G erbringt selbst keine Bauleistungen und wird somit nicht zum Steuerschuldner für die Leistungen des A.

► Beispiel 2:

Die Firma B erwirbt als Bauträger unbebaute Flächen, parzelliert diese und nimmt Bebauungsplannungen vor. Die Grundstücke samt Wohnhäusern oder Wohnungen werden bereits in der Bauphase an Privatleute veräußert. Die Häuser werden nach den Wünschen der Kunden individuell gestaltet. Weitere Umsätze tätigt B nicht.

Zur Erstellung der Gebäude bedient sich B des Subunternehmers A.

Fraglich ist, ob für die Errichtung der Gebäude (A an B) die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger B übergeht. Dies wäre der Fall, wenn B selbst „Bauleister“ ist.

Lösung:

Vorliegend erbringt B zwar ausschließlich Leistungen die unter das GrEStG fallen. Allerdings stellt der Verkauf der Grundstücke bereits vor oder in der Bauphase regelmäßig eine Werklieferung im Sinne des § 3 Abs. 4 UStG dar. Eine Werklieferung ist vor allem dann anzunehmen, wenn die Häuser – in Abgrenzung zu einem „gewerblichen Grundstückshändler“ – nach den individuellen Wünschen (Schaffung eines Werks) des Kunden erstellt werden.

Die Lösung ist im BMF-Schreiben vom 11.03.2010 in Absatz 7 enthalten:

Unternehmer, die eigene Grundstücke zum Zweck des Verkaufs bebauen (z. B. Bauträger), sind danach nur dann für die von anderen Unternehmern an sie erbrachten Bauleistungen nicht Steuerschuldner nach § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG, wenn die Bemessungsgrundlage der von ihnen getätigten Bauleistungen – einschließlich Grundstücksgeschäfte, soweit es sich um Werklieferungen (§ 3 Abs. 4 UStG) im Sinne von § 13b Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Satz 1 UStG handelt – nicht mehr als 10 % der Summe ihrer steuerbaren und nicht steuerbaren Umsätze beträgt.

Die Steuerschuld geht somit auf B über, da die von B getätigten Umsätze zu mehr als 10 % Bauleistungen darstellen (hier sogar 100 %).