

Newsletter-Special

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB Rechtsanwaltsgesellschaft

Bau- und Immobilienrecht – Architekten- und Ingenieurrecht

Geplante befristete Absenkung der Umsatzsteuersätze vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020

- AUSWIRKUNGEN AUF DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT -

Vorbehaltlich der Zustimmung des Deutschen Bundesrates am 26.06.2020 werden zur Bewältigung der Corona-Krise vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 der allgemeine Umsatzsteuersatz von 19 % auf 16 % (§ 12 Abs. 1 UStG) sowie der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 % auf 5 % (§ 12 Abs. 2 UStG) gesenkt.

Für die Bau- und Immobilienwirtschaft bedeutet dies:

1. Zeitpunkt der Leistungsausführung maßgebend

Wird die Leistung **nach dem 30.06.2020 und vor dem 01.01.2021** ausgeführt, beträgt die Umsatzsteuer 16 % bzw. 5 %. Dabei spielt der Zeitpunkt der Rechnungserteilung ebenso wenig eine Rolle wie der Zeitpunkt des Zahlungseingangs beim Unternehmer oder der Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarung. Entscheidend ist der **Zeitpunkt der Leistungsausführung**.

a) Zeitpunkt der Leistungsausführung

Eine Lieferung ist ausgeführt, wenn der Besteller den Gegenstand zu seiner freien Verfügung verwenden kann. Wird der Gegenstand befördert oder versendet, ist die Lieferung mit Beginn der Beförderung oder Versendung ausgeführt. Eine sonstige Leistung ist ausgeführt, wenn sie vollendet bzw. beendet ist.

b) Voraus- oder Abschlagszahlungen

Werden vor dem 01.07.2020 Voraus- oder Abschlagsrechnungen mit 19 % bzw. 7 % Umsatzsteuer gestellt und die Voraus- bzw. Abschlagszahlungen vereinnahmt, während die entsprechenden Leistungen erst nach dem 30.06.2020 und vor dem 01.01.2021 erbracht werden, ist in der Endabrechnung ein Umsatzsteuersatz von 16 % bzw. 5 % auszuweisen.

c) Ausgleich der umsatzsteuerlichen Minderbelastung

Ob der Unternehmer die Umsatzsteuerermäßigung an den Besteller weiterreichen muss, ergibt sich – mit Ausnahme von gesetzlich vorgeschriebenen Entgelten – grundsätzlich aus der zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Unternehmer und dem Besteller. Bei Verträgen, die vor dem 01.03.2020 abgeschlossen wurden, kann der Besteller jedoch einen angemessenen Ausgleich in Höhe der umsatzsteuerlichen Minderbelastung von dem Unternehmer nach § 29 UStG verlangen. Abweichende Vereinbarungen (z.B. Ausschluss dieser Vorschrift) sind zulässig.

2. Ausnahme: Teilleistungen

Werden statt einer Gesamtleistung Teilleistungen erbracht, kommt es für die Frage der Höhe des Steuersatzes nicht auf den Zeitpunkt der Gesamtleistung an, sondern darauf, wann die einzelnen Teilleistungen ausgeführt werden. Teilleistungen sind wirtschaftlich abgrenzbare Teile einheitlicher Leistungen, für die das Entgelt gesondert vereinbart wird. Sie werden anstelle der Gesamtleistung geschuldet und gelten daher mit ihrer Erfüllung als ausgeführt.

3. Besonderheiten bei Bau- und Planerverträgen

Im Umsatzsteuerrecht wird zunächst zwischen Werklieferungen und Werkleistungen unterschieden. Umsatzsteuerrechtlich liegt eine Werklieferung vor, wenn ein Unternehmer ein bestelltes Werk unter Verwendung eines oder mehrerer von ihm selbst beschaffter Hauptstoffe erstellt (Beispiel: Bauvertrag). Dagegen liegt eine Werkleistung vor, wenn der Unternehmer keinen Hauptstoff verwendet oder wenn die benötigten Hauptstoffe vom Besteller gestellt werden (Beispiele: Architekten- und Ingenieurverträge, Wartungsverträge).

- a) Werklieferungen oder Teile einer Werklieferung sind ausgeführt, wenn das fertiggestellte (Teil-)Werk vom Auftraggeber **abgenommen** wurde. Das bedeutet, dass der 16 %ige Steuersatz nur dann gilt, wenn das (Teil-)Werk nach dem 30.06.2020 und vor dem 01.01.2021 abgenommen wird. Wird das (Teil-)Werk vor dem 01.07.2020 bzw. nach 31.12.2020 abgenommen, gilt der 19 %ige Steuersatz.

Beispiel: Die Vertragsparteien vereinbaren die schlüsselfertige Herstellung eines Bürogebäudes und der Außenanlagen. Im Vertrag wird die Abnahme nach Fertigstellung des Gebäudes vereinbart (voraussichtlich September 2020). Die Außenanlagen sollen nach deren Fertigstellung im Frühjahr abgenommen werden (voraussichtlich März 2021). Es werden Netto-Teilpauschalen zzgl. der Umsatzsteuer sowohl für das Bürogebäude als auch für die Außenanlagen vereinbart. Mit Abnahme des Bürogebäudes im September 2020 gilt diese Teilleistung als ausgeführt, sodass der 16 %ige Steuersatz gilt. Bei einer Abnahme der Außenanlagen im März 2021 ist ein Steuersatz von 19 % auszuweisen.

Hinweis: Die Vereinbarung und Durchführung von Teilabnahmen zur Minderung der Umsatzsteuer bewirkt zivilrechtlich, dass die Verjährungsfrist für Mängelansprüche gesondert für jedes abgenommene Teilwerk zu laufen beginnt. Die Leistungsgefahr, d.h. das Risiko des Unterganges und der Beschädigung des Werkes, geht auf den Auftraggeber über. Die Beweislast für behauptete Mängel trägt nach der Abnahme der Auftraggeber.

- b) Werkleistungen oder Teile einer Werkleistung sind dagegen ausgeführt, wenn diese **vollendet oder beendet** sind. Auf eine Abnahme der Werkleistung kommt es umsatzsteuerrechtlich nicht an.

Beachte: Dass für Teile einer Werklieferung bzw. einer Werkleistung entsprechende **Teilentgelte zu zahlen sind, muss nach derzeitiger Ansicht des Bundesministerium für Finanzen vor dem 01.07.2020 vereinbart worden sein. Sind für Teile einer Werklieferung bzw. einer Werkleistung zunächst keine **Teilentgelte gesondert vereinbart** worden, muss die vertragliche Vereinbarung vor dem 01.07.2020 entsprechend geändert werden.**