

Mehrwertsteuersenkung 2020 - Was bedeutet das für private Bauherren?

Zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2020 senkt der Bund die Mehrwertsteuer. Das kommt besonders Privatleuten zugute, die nicht umsatzsteuerpflichtig sind, darunter auch die privaten Bauherren: Statt 19 Prozent müssen sie auf Rechnungen ihrer Bau- und Handwerksfirmen vorübergehend nur noch 16 Prozent Mehrwertsteuer bezahlen. Während es für die Baufirmen, die umsatzsteuerpflichtig sind, nur ein Durchlaufposten ist, bedeutet die Mehrwertsteuersenkung für die Privaten – unter Umständen – ein schönes Plus in der Kasse.

Geregelt ist die Mehrwertsteuersenkung im Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz, in dem Mitte Juni 2020 verschiedene steuerliche Hilfsmaßnahmen vom Bundeskabinett beschlossen wurden. Die Absenkung wird über § 28 Abs. 1 und Abs. 2 UStG umgesetzt und ist vorerst genau auf sechs Monate befristet, nämlich vom 1.7.2020 bis 31.12.2020.

Für alle bis zum 30. Juni 2020 ausgeführten Umsätze, sprich im konkreten Fall Bau- und Handwerkerleistungen, gilt gemäß § 12 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) der Regelsteuersatz von 19 Prozent. Für alle in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 ausgeführten Leistungen gilt ein Regelsteuersatz von 16 Prozent (§ 28 Abs. 1 UStG). Für alle ab dem 1. Januar 2021 ausgeführten Leistungen gilt dann wieder der Regelsteuersatz von 19 Prozent.

Was gilt beim Festpreis?

Einen Knackpunkt hat die ganze Sache: Die Firmen müssen die Umsatzsteuersenkung nicht an ihre Kunden weitergeben. Bauherren, die eine Immobilie zum Festpreis gekauft haben, müssen aufs Kleingedruckte achten: Sind im Vertrag lediglich Festpreise erwähnt, dann ändert sich nichts am Gesamtpreis. Stehen aber Formulierungen wie „zzgl. 19 % MwSt.“ oder „zzgl. der jeweils geltenden ges. USt.“ im Vertrag, können die Bauherren eventuell von der Um-

satzsteuersenkung profitieren. Was dann gilt, kann nur der Steuerberater verbindlich klären.

In den Genuss der Mehrwertsteuersenkung kommen Bauherren dann, wenn Rechnungen gestellt werden, in denen die Mehrwertsteuer ausgewiesen ist. Zum Beispiel auch, wenn sie Handwerker mit einzelnen Gewerken beauftragt haben, wie etwa der Badsanierung oder der Dachreparatur. Dabei gilt grundsätzlich: Die reduzierte Mehrwertsteuer kann nur in Rechnungen ausgewiesen werden, die für erbrachte Leistungen in der Zeit zwischen dem 1.7. und 31.12.2020 anfallen. Diese Regelung gilt ebenfalls für wirtschaftlich abgrenzbare und vertraglich vereinbarte Teilleistungen.

Für private Bauherren bedeutet dies: Wird ihr Bauvorhaben in der Zeit zwischen dem 1.7. und dem 31.12.2020 fertiggestellt, so gilt für den gesamten Auftrag ein Umsatzsteuersatz von 16 Prozent. Wird das Bauvorhaben erst im Jahr 2021 fertiggestellt und abgenommen, beträgt der Umsatzsteuersatz 19 Prozent. Auf den Tag der Rechnungsstellung kommt es hierbei nicht an. Für Abschlagsrechnungen gilt der entsprechende Mehrwertsteuersatz des Zeitraums, in dem die Leistung erbracht wird.

Rechenbeispiel für Bauherren

Ein Beispiel: Für eine Immobilie im Wert von 300.000 Euro wurde im ersten Halbjahr 2020 bereits eine erste Abschlagszahlung von 100.000 Euro in Rechnung gestellt – zum Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent. Die Mehrwertsteuer betrug also 19.000 Euro. Im zweiten Halbjahr 2020 stellt die Baufirma die zweite Abschlagsrechnung in Höhe von 100.000 Euro. Der Mehrwertsteuersatz liegt dann bei 16 Prozent – also sind 16.000 Euro Mehrwertsteuer zu bezahlen. Endgültig abgenommen wird der Bau dann Anfang 2021. Die Baufirma stellt

dann die Gesamtsumme von 300.000 Euro in Rechnung, zum dann wieder geltenden Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent. Das heißt, auf die 300.000 Euro werden insgesamt 57.000 Euro Mehrwertsteuer fällig.

Allerdings werden die bereits geleisteten Abschlagszahlungen von der Endsumme abgezogen. Fällig werden also noch die noch ausstehenden 100.000 Euro plus 22.000 Euro Umsatzsteuer (die geschuldete Umsatzsteuer von 57.000 Euro minus der bereits bezahlten in Höhe von 35.000 Euro). Die Schlussrechnung beläuft sich also auf 122.000 Euro. Die Umsatzsteuerrückzahlung in Höhe von 3.000 Euro müssen die Bauherren im Jahr 2021 nachzahlen.

Wird der Bau aber bereits bis zum 31.12.2020 fertiggestellt und abgenommen, ist die gesamte Bauleistung mit 16 Prozent Umsatzsteuer abzurechnen. Die Gesamtsumme beträgt dann 348.000 Euro. Abzüglich der bereits geleisteten Abschlagszahlungen in Höhe von 235.000 Euro, sind dann nur noch 113.000 Euro zu zahlen. Die Bauherren „sparen“ in diesem Fall 9.000 Euro.

Leistungen und Teilleistungen

Die reduzierte Umsatzsteuer gilt also für abgeschlossene Leistungen und für Teilleistungen. Sie gilt nicht für Anbeziehungsweise Vorauszahlungen, für die noch keine Leistung erbracht wurde. Für Bauherren bedeutet dies: Haben sie vor dem 1.7.2020 eine Zahlung vorab geleistet und dafür 19 Prozent Mehrwertsteuer bezahlt, und die Leistung selbst wird erst im zweiten Halbjahr 2020 erbracht, muss die Mehrwertsteuer rückwirkend auf 16 Prozent reduziert werden. Relevant für die Höhe der Mehrwertsteuer ist immer der Zeitpunkt, in dem die Bauleistung erbracht und abgeschlossen wird.

Private Bauherren haben nun also ein großes Interesse daran, dass die

Baufirma möglichst viele Arbeiten im Zeitraum zwischen dem 1.7. und dem 31.12.2020 erledigen. Für alle diese Leistungen gilt der reduzierte Mehrwertsteuersatz. Was können Bauherren tun, wenn sich ihr Bauvorhaben absehbar bis ins Jahr 2021 zieht?

Vertrag nachverhandeln

Eine Möglichkeit wäre, wenn nicht bereits geschehen, Teilleistungen vertraglich zu vereinbaren, die Teilleistungen zu verändern oder entsprechend mehr auf das zweite Halbjahr 2020 zu verteilen. Das ist aber nur möglich, wenn die Werkleistungen wirtschaftlich auch teilbar sind und in entsprechenden Teilleistungen erbracht und abgenommen werden können. Dazu müssen die Teilleistungen sehr genau definiert werden. Einmal abgesehen davon, dass die Baufirma willens und zeitlich auch in der Lage sein muss, kurzfristig Bauleistungen vorzuziehen, tun sich Laien bei solchen Vertragsverhandlungen schwer und verlieren oft technisch den Überblick. Sie sollten sich dabei unbedingt vom unabhängigen VPB-Sachverständigen beraten lassen, damit sie nicht etwas verhandeln, was sich zum Schluss nachteilig für sie auswirkt.

Teilabnahmen mit unterschiedlichen Fristen

Damit Teilleistungen umsatzsteuerlich anerkannt werden können, muss es für jeden Bauabschnitt auch eine Teilabnahme geben. Abgesehen davon, dass auch hier die Bauherren sich von ihrem unabhängigen Sachverständigen begleiten lassen sollten, damit sie eventuelle Mängel nicht übersehen, hat das Verfahren erhebliche Nachteile: Mit jeder Teilabnahme beginnt die jeweilige Gewährleistungsphase. Bei einem normalen

Hausbau müssen also verschiedene Fristen dokumentiert und später auch überwacht werden. Auch die Beweislast für Baumängel kehrt sich mit jeder Teilabnahme um und geht ab diesem Zeitpunkt und für diesen Teilbauabschnitt auf die zukünftigen Hauseigentümer über.

Viele Bauherren werden versuchen, möglichst viele Teilabrechnungen ins zweite Halbjahr 2020 zu legen. Davor warnt der VPB ausdrücklich: Wichtiger als die Steuerersparnis ist eine mängelfreie Immobilie! Eine Ersparnis von (siehe Beispiel oben) 9.000 Euro ist zwar schön – aber angesichts der Gesamtbaukosten auch nicht sehr viel. Bauherren sollten sich überlegen, ob es sich lohnt, für diese Beträge unnötige Risiken einzugehen oder sogar Mängel in Kauf zu nehmen, weil sie die Baufirma übermäßig gedrängt haben.

Wie der VPB in der 2019 erschienenen bundesweiten Sachverständigenanalyse an schlüsselfertigen Projekten „Baufehler an Wohngebäuden“ festgestellt hat, liegen rund 60 Prozent der an neuen Wohngebäuden festgestellten Fehler im Bereich bis zu 5.000 Euro. Wer also aufs Tempo drückt ohne gleichzeitig auf die Bauqualität zu achten, büßt den Steuerbonus unter Umständen schnell wieder ein. Die Publikation „Baufehler an Wohngebäuden“ bekommen Sie über den VPB-Shop:



Beim Altbau keine Mehrwertsteuer

Nichts ändert sich übrigens im zweiten Halbjahr 2020 für Käufer von Bestandsobjekten. Wenn Privatleute von privat kaufen, unterliegt der Kauf der Immobilie nicht der Umsatzsteuer. Anders ist es, wenn sie einen sanierten Altbau vom Bauträger kaufen. Die Baufirma stellt eine ordentliche Rechnung – mit entsprechendem Mehrwertsteuersatz. Auch hier sollten Käufer nicht unter Zeitdruck handeln, allein um Umsatzsteuer zu sparen, sondern das Objekt vor dem Kauf ausführlich vom VPB-Sachverständigen prüfen lassen.

Im Übrigen profitieren Bauherren auch von der Steuersenkung, wenn sie ihren Altbau von Handwerkern sanieren lassen. Auf jede Handwerkerrechnung, die im zweiten Halbjahr 2020 anfällt, werden nur 16 Prozent Mehrwertsteuer fällig. Zusätzlich können Handwerkerrechnungen bei der nächsten Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden – nicht das Material, wohl aber die Lohn-, Arbeits- und Fahrtkosten sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer. Mehr dazu im VPB-Ratgeber „Steuern sparen mit Handwerkerrechnungen“:

