

## Wichtige Hinweise:

- Für SIE als Unternehmer mit Bauleistungen (§ 13b UStG) (betrifft Punkt 1+2)
- ALLE Unternehmer sowie (betrifft Punkt 2)
- ALLE Steuerpflichtigen mit 2 vermieteten Immobilien (auch Eigentumswohnungen) (betrifft Punkt 2)

Liebe Mandanten, sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

heute gibt es Informationen zum Thema Bauleistungen sowie für alle Unternehmer die Immobilien besitzen und Steuerpflichtige, die vermietete Immobilien besitzen.

### 1. Für SIE als Unternehmer mit Bauleistungen (§ 13b UStG)

In der Baubranche tätige Unternehmen stehen bei der Rechnungsstellung oft vor der Frage, wer Schuldner der Umsatzsteuer ist.

Hierzu möchten wir Sie gerne unterstützen und haben in unserer Kanzlei ein **Prüfschema** erstellt, um Ihnen die Entscheidung zu erleichtern, wer der **tatsächliche Steuerschuldner** der **Umsatzsteuer** ist.

Ebenfalls haben wir für Sie die „**Anlage Bauleistungen**“ im Anhang beigefügt. Dort können Sie erkennen, welche **Leistung als Bauleistung** anzusehen ist.

Diese Hilfestellungen stellen wir ebenso auf unserer Homepage für Sie zur Verfügung.

### 2. Für alle Unternehmer sowie Vermieter gilt, wenn Sie 2 Immobilien/Wohnungen besitzen:

Lassen Sie sich von Ihrem Baudienstleister zwingend die **Freistellungsbescheinigung nach § 48b EstG** vorlegen, ansonsten sind Sie verpflichtet, 15 % des Rechnungsbetrages vom Baudienstleister einzubehalten, dem Finanzamt zu melden und den Betrag dorthin abzuführen.

Sprechen Sie uns bitte bei Fragen **aktiv an!** Wir unterstützen Sie!

Wir wünschen Ihnen ein schönes Wochenende.

Herzliche Grüße aus Rüdesheim

*Patrick Weber und Team*

*Dipl.-Betriebswirt (FH) Patrick Weber  
Steuerberater*

*Nahestrasse 58  
55593 Rüdesheim*

*Telefon: 0671 / 92 89 95 10  
Telefax: 0671 / 92 89 95 11  
WhatsApp: 0151 / 56 04 96 68*

*E-Mail : [kontakt@steuerberatung-nahe.de](mailto:kontakt@steuerberatung-nahe.de)  
Home : [www.steuerberatung-nahe.de](http://www.steuerberatung-nahe.de)*

**STEUER  
BERATUNG  
NAHE**

---

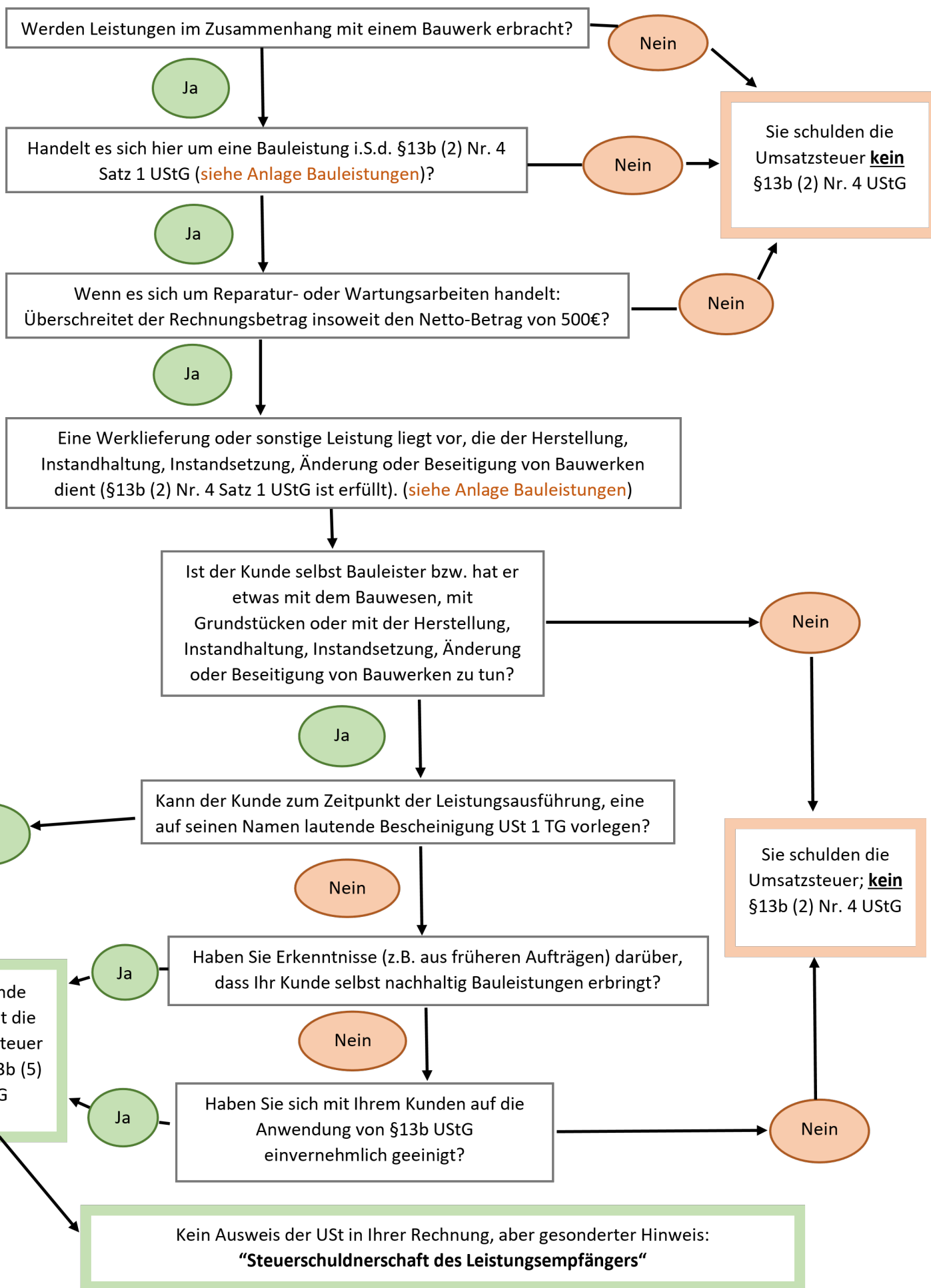
PATRICK WEBER

---



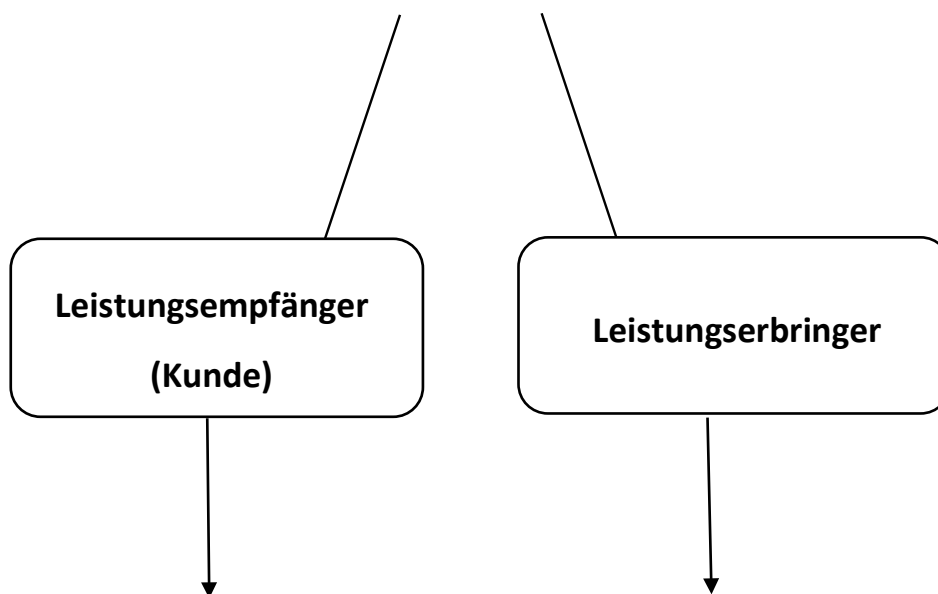


## Prüfschema Bauleistungen nach 13b UStG





## Gefahren: wenn unzutreffend ausgestellte Rechnung:



### 1.) Mit USt anstatt §13b UStG angewendet wird

- Darf die Vorsteuer nicht ziehen
- Trotz Ausweis der Vorsteuer – kein Abzug -> **Kosten**



### 2.) Nach §13b statt USt-pflichtig ohne USt

- Umsatzsteuer zusätzlich fällig trotz Nettoabrechnung -> **Kosten**

- Abführung der 19% Umsatzsteuer an das Finanzamt
- -> **Kosten** – da Umsatzsteuer nicht von Kunde erhalten

## Anlage Bauleistungen

Leistung	Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG		BMF-Schreiben vom 31.03.2004	BMF-Schreiben vom 02.12.2004	Abschn. 13b.2 UStAE
	ja	nein			
<b>Abbrucharbeiten</b> an einem Bauwerk	X				
<b>Analyse</b> von Baustoffen		X	RZ 11		Abs. 6
<b>Anzeigentafel</b> (Einbau)	X				
<b>Arbeitnehmerüberlassung</b> (auch wenn die überlassenen Arbeitnehmer für den Entleiher Bauleistungen erbringen)		X	RZ 12	Tz. 1.2.6	Abs. 7 Nr. 13
<b>Aufzug</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 1
<b>Ausbauarbeiten</b> an einem Bauwerk	X				
<b>Autokran</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Bedienungspersonal, wenn die Güter lediglich nach Weisung des Anmietenden bzw. dessen Erfüllungshilfen am Haken befördert werden</li> </ul>		X  X		Tz. 1.2.4	Abs. 7 Nr. 5
<b>Bauaustrocknung</b>	X				
<b>Baugeräte</b> einschließlich Großgeräte wie Krane oder selbstfahrende Arbeitsmaschinen <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Bedienungspersonal für substanzverändernde Arbeiten</li> </ul>	X	X	RZ 12	Tz. 1.2.3	Abs. 7 Nr. 5
<b>Bauleitung</b> (als selbstständige Leistung)		X	RZ 11		Abs. 6
<b>Bauschuttzerkleinerung</b>		X			
<b>Baustellenabsicherung</b> (als selbstständige Leistung)		X		Tz. 1.3.6	Abs. 7 Nr. 12
<b>Baustoffe</b> (Lieferung)		X			Abs. 7 Nr. 1

Leistung	Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG		BMF-Schreiben vom 31.03.2004	BMF-Schreiben vom 02.12.2004	Abschn. 13b.2 UStAE
	ja	nein			
<b>Bauteilelieferung</b> (z. B. Maßfenster, -türen, Betonfertigteile) <ul style="list-style-type: none"> <li>• liefernder Unternehmer schuldet lediglich das Bauteil</li> <li>• liefernder Unternehmer schuldet auch den Einbau</li> </ul>	X	X	RZ 12		
<b>Beleuchtungen</b> , Lieferung und Einbau <ul style="list-style-type: none"> <li>• einzelner Beleuchtungskörper</li> <li>• von Beleuchtungssystemen (z. B. in Kaufhäusern und Fabrikhallen)</li> </ul>	X	X		Tz. 1.3.4	Abs. 7 Nr. 11
<b>Bepflanzungen</b> (Anlegen und Pflege)		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 10
<b>Beton</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Anlieferung (einschließlich direktes Verfüllen)</li> <li>• Anlieferung und fachgerechtes Verarbeiten durch Anlieferer</li> </ul>	X	X	RZ 12	Tz. 1.2.2	Abs. 7 Nr. 3
<b>Betonpumpe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Bedienungspersonal <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beton wird lediglich nach Weisung des Anmietenden bzw. dessen Erfüllungsgehilfen befördert</li> <li>○ für substanzverändernde Arbeiten</li> </ul> </li> </ul>	X	X	RZ 12	Tz. 1.2.1	Abs. 7 Nr. 5
<b>Betriebsvorrichtungen</b> (Einbau) <ul style="list-style-type: none"> <li>• beweglich</li> <li>• fest mit dem Grund und Boden oder Bauwerk verbunden und die Lieferung wird gem. Abschn.3.12. Abs. 4 UStR am Ort des Einbaus ausgeführt (z. B. bei großen Maschinenanlagen, die zu ihrer Funktionsfähigkeit aufgebaut werden müssen, oder bei Gegenständen, die aufwändig installiert werden)</li> </ul>	X	X		Tz. 1.3.2 und 1.3.5	Abs. 7 Nr. 2
<b>Bodenbeläge</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 1
<b>Blitzschutzsysteme</b> (Errichtung)	X				
<b>Brandmeldeanlagen</b> (Einbau)	X				
<b>Brunnenbau</b>	X				
<b>Dachbegrünung</b>	X		RZ 7, 12		Abs. 5 Nr. 7
<b>Einbauküche</b> (Einbau mit fester Installation)	X				
<b>Einrichtungsgegenstände</b> , die ohne größeren Aufwand mit dem Bauwerk verbunden oder vom Bauwerk getrennt werden können		X		Tz. 1.1	Abs. 5 Nr. 2



Leistung	Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG		BMF-Schreiben vom 31.03.2004	BMF-Schreiben vom 02.12.2004	Abschn. 13b.2 UStAE
	ja	nein			
<b>Elektrogeräte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieferung mit Anschluss</li> <li>• Lieferung und Einbau in eine fest installierte Einbauküche</li> </ul>	X	X		Tz. 1.3.4	
<b>Elektroinstallation</b>	X				
<b>Energielieferung</b>		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 4
<b>Entsorgung</b> von Baumaterialien		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 7
<b>Erdarbeiten</b> im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bauwerks	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 5
<b>Erdungsanlagen</b> (Errichtung)	X				
<b>Fahrbahnübergangskonstruktionen</b> soweit fest mit dem Bauwerk verbunden <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Lieferung</li> <li>• Lieferung und Montage</li> </ul>	X	X			
<b>Fassadenreinigung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit Veränderung (z. B. Abschleif) der Oberfläche</li> <li>• ohne Veränderung der Oberfläche</li> </ul>	X	X	RZ 10		Abs. 5 Nr. 10
<b>Fenster</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 1
<b>Fertighaus/-teile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Lieferung</li> <li>• Aufbau</li> <li>• Lieferung und Aufbau</li> </ul>	X X	X	RZ 12		
<b>Feuerlöscher</b> (Einbau)		X			
<b>Gärten</b> (Anlegen) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird ausschließlich der Boden bearbeitet und bepflanzt (einschl. Aufschütten von Hügeln und Böschungen sowie das Ausheben von Gräben und Mulden zur Landschaftsgestaltung)</li> <li>• Es werden daneben auch Abmauerungen, Pergolen, Wintergärten, Gartenhäuser, Platz- und Wegebefestigungen, Folien- und Betonteiche, Schwimmbecken, Brunnen, Umzäunungen und ähnliche Bauwerke hergestellt, instandgesetzt, geändert oder beseitigt und diese Umsätze werden als eigenständige Leistung im Rahmen eines Leistungsbündels oder im Rahmen einer einheitlichen Leistung als Hauptleistung erbracht</li> </ul>	X	X		Tz. 1.2.5	Abs. 7 Nr. 10
<b>Garagentor</b> (Einbau)	X				
<b>Gaststätteneinrichtung</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 2
<b>Gerüstbau</b>		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 9

Leistung	Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG		BMF-Schreiben vom 31.03.2004	BMF-Schreiben vom 02.12.2004	Abschn. 13b.2 UStAE
	ja	nein			
<b>Grundwassersenkungen</b> im Zusammenhang mit der Errichtung eines Bauwerks	X				
<b>Hausanschluss</b> durch Versorgungsunternehmen, sofern es sich um eine eigenständige Leistung handelt, unabhängig davon, ob der betreffende Hausanschluss im Eigentum des Versorgungsunternehmens verbleibt	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 8
<b>Heizungsanlage</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 1
<b>Holz- und Bautenschutz</b>	X				
<b>Hubarbeitsbühne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Bedienungspersonal, wenn die Bühne lediglich nach Weisung des Anmietenden bzw. dessen Erfüllungshilfen eingesetzt wird</li> </ul>		X X			Abs. 7 Nr. 5
<b>Kanalbau</b>	X				
<b>Kran</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Bedienungspersonal, wenn die Güter lediglich nach Weisung des Anmietenden bzw. dessen Erfüllungshilfen am Haken befördert werden</li> </ul>		X X		Tz. 1.2.4	Abs. 7 Nr. 5
<b>"Kunst am Bau"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Künstler schuldet lediglich Planung und Überwachung</li> <li>• Künstler schuldet zusätzlich die Ausführung des Werks</li> </ul>	X	X	RZ 9		Abs. 5 Nr. 9
<b>Ladeneinbauten</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 2
<b>Lichtwerbeanlage</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 7 Nr. 11
<b>Lkw</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Fahrer, wenn der Lkw lediglich nach Weisung des Anmietenden bzw. dessen Erfüllungshilfen eingesetzt wird</li> </ul>		X X			
<b>Lkw-Ladekran</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bloße Vermietung</li> <li>• Vermietung mit Bedienungspersonal, wenn die Güter lediglich nach Weisung des Anmietenden bzw. dessen Erfüllungshilfen am Haken befördert werden</li> </ul>		X X			
<b>Luftdurchlässigkeitsmessungen</b> nach § 5 EnEV und Anhang 4 hierzu		X		Tz. 1.3.7	Abs. 7 Nr. 16
<b>Malerarbeiten</b>	X				
<b>Markise</b> (Einbau)	X				



Leistung	Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG		BMF- Schreiben vom 31.03.2004	BMF- Schreiben vom 02.12.2004	Abschn. 13b.2 UStAE
	ja	nein			
<b>Maschine</b> (Einbau) <ul style="list-style-type: none"> <li>• beweglich</li> <li>• fest mit dem Grund und Boden oder Bauwerk verbunden und die Lieferung wird gem. Abschnitt 3.12 Abs. 4 UStAE am Ort des Einbaus ausgeführt</li> </ul>	X	X		Tz. 1.3.2	
<b>Materialcontainer</b> (Aufstellen)		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 6
<b>Materiallieferungen</b> (z. B. durch Baustoffhändler oder Baumärkte)		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 1
<b>Messestand</b> (Aufstellen)		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 8
<b>mobiles Toilettenhaus</b> (Aufstellen)		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 6
<b>Netzwerkinstallation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation stellt einheitliche Leistung dar (weil der Leistende z. B. das komplett installierte Computernetzwerk schuldet) und die Kabelverbindungen werden in Wand oder Boden verlegt</li> <li>• Installation als Mehrzahl eigenständiger Leistungen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlegen der Kabelverbindungen in neue oder bestehende Kabelschächte, unter Putz oder im Boden</li> <li>○ Lieferung des Servers und der Netzwerk-PC</li> <li>○ Anschluss der Netzwerk-PC an den Server</li> </ul> </li> </ul>	X			Tz. 1.3.3	
<b>Neubau</b> eines Bauwerks	X				
<b>Pflasterarbeiten</b>	X				
<b>Photovoltaikanlagen</b> (Errichtung)	X				Abs. 5 Nr. 11
(selbstständige) <b>Planungsleistungen</b> im Zusammenhang mit Bauleistungen		X	RZ 11		Abs. 6
<b>Prüfingenieur</b>		X	RZ 11		Abs. 6
<b>Reinigung</b> von Räumlichkeiten oder Flächen, z. B. Fenstern		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 14
<b>Reparaturen</b> an Bauwerken oder Teilen von Bauwerken <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoentgelt für den einzelnen Umsatz mehr als 500 EUR</li> <li>• Nettoentgelt für den einzelnen Umsatz nicht mehr als 500 EUR</li> </ul>	X		RZ 12	Tz. 1.2.7	Abs. 7 Nr. 15
<b>Rodung und Abtransport von Bäumen und Wurzeln</b> ohne Zusammenhang mit der Errichtung eines Bauwerks		X			
<b>Rohrreinigung</b> (ohne substanzerhaltende Arbeiten)		X			

Leistung	Bauleistung i.S. des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG		BMF-Schreiben vom 31.03.2004	BMF-Schreiben vom 02.12.2004	Abschn. 13b.2 UStAE
	ja	nein			
<b>Rolltreppe</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 1
<b>Sauna</b> (Einbau)	X				
<b>Schaufensteranlagen</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 2
<b>Schuttabfuhr</b> durch Abfuhrunternehmer		X	RZ 12		Abs. 7 Nr. 7
<b>Spielplatzgeräte</b> (Einbau), wenn fest mit dem Grund und Boden verbunden, z. B. durch ein Fundament	X				
<b>Straßen- und Wegebau</b>	X				
<b>Tapezierarbeiten</b>	X				
<b>Teichfolie</b> (Einbau)	X				
<b>Telefonanlagen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation stellt einheitliche Leistung dar (weil der Leistende z. B. die komplett installierte Telefonanlage schuldet) und die Kabelverbindungen werden in Wand oder Boden verlegt</li> <li>• Installation als Mehrzahl eigenständiger Leistungen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlegen der Kabelverbindungen in neue oder bestehende Kabelschächte, unter Putz oder im Boden</li> <li>○ Lieferung der Endgeräte</li> </ul> </li> </ul>	X			Tz. 1.3.3	Abs. 5 Nr. 6
<b>Teppichboden</b> (Verlegen)	X				
<b>Tunnelbau</b>	X				
<b>Tür</b> (Einbau)	X		RZ 7		Abs. 5 Nr. 1
<b>Überspannungsschutzsysteme</b> (Errichtung)	X				
<b>Überwachungsleistungen</b> im Zusammenhang mit Bauleistungen		X	RZ 11		Abs. 6
<b>Umbau</b> eines Bauwerks	X				