

25. Juni 2020



Mitglieder-**Information**

Mehrwertsteuersenkung im Kampf gegen Corona-Folgen - Auswirkungen auf die Bauträgerwirtschaft

(Aktualisierung der Mitgliederinfo vom 7. Mai 2020)

Der Koalitionsausschuss hat am 3. Juni 2020 bekanntlich beschlossen, den Mehrwertsteuersatz beschränkt auf den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2020 von 19 auf 16 bzw. von 7 auf 5 Prozent zu senken.

Ob und wie diese Senkung bei den Bauträgern und Hausbauunternehmen ankommen kann, hängt entscheidend von der Frage ab, welche Leistungen im Detail unter den verminderten Steuersatz fallen können.

Inzwischen ist deutlich geworden, dass die Bundesregierung die erste in unserem früheren Informationsschreiben dargestellte Gestaltung wählt. Es wurde soeben der „Entwurf eines begleitenden BMF-Schreibens zur befristeten Steuersatzsenkung“ bekannt.

Es kommt danach auf den Zeitpunkt der Ausführung der Leistungen an. Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der Zeitpunkt der Rechnungserteilung ist nicht ausschlaggebend.

1. **Rechtslage im Verhältnis zwischen Bauträgerunternehmen und den Erwerbern:**

In diesem Verhältnis fällt Umsatzsteuer grundsätzlich nicht an, weil Bauträgerkaufverträge von der Umsatzsteuerpflicht bekanntlich ausgenommen sind. Entsprechend wird auch in den Rechnungsstellungen gegenüber den Kunden keine Umsatzsteuer ausgewiesen.

Somit wirkt sich die Änderung des Umsatzsteuersatzes auf die Zahlungsverpflichtung der Käufer grundsätzlich in keiner Weise aus.

Aber:

Wenn „Umsatzsteuer-Gleitklauseln“ in den Bauträgerkaufverträgen vereinbart sind:

Es kommen – was keinen steuerlichen, sondern einen rein vertragsrechtlichen Hintergrund

hat – in den Verträgen enthaltene Klauseln zur Umsatzsteueranpassung zum Tragen, die spätestens seit der letzten Steuersatzanhebung in sehr vielen Bauträgerverträgen zu finden sind. Damit sollte eigentlich möglichen weiteren Steuersatzerhöhungen vorgebeugt werden. Zur baurechtlichen Wirksamkeit (AGB-Recht) war es aber angezeigt, diese Gleitregelung auf alle Steuersatzveränderungen zu beziehen, also auch auf etwaige Senkungen. Das wirkt sich jetzt nachteilig aus, sofern die Klauseln nicht (wenigstens) so formuliert sind, dass klar nur die tatsächlichen Veränderungen, die sich bei den Herstellungskosten für den Bauträger ergeben, zu Änderungen auch im Verhältnis zum Erwerber zu berücksichtigen sind, dort also zu einer Ermäßigung mindestens einiger Raten führen können.

Leider hat sich allerdings herausgestellt, dass in häufigen Fällen allein auf den Zeitpunkt der Ratenfälligkeit abgestellt wurde. In diesem Fall werden die Erwerber vom Bauträger oft die Reduzierung einzelnen Raten um drei Prozent verlangen können, auch wenn sich die Herstellungskosten des Bauträgers tatsächlich nicht entsprechend verringert haben.

Für Neuverträge können die Mitglieder einen Formulierungsvorschlag, der zu einer günstigeren Situation führt, über die Rechtsberatung des Bundesverbandes erhalten.

1. Rechtslage bei Verträgen mit ausführenden Handwerkern etc. (Nachunternehmerverträge) und auch beim Bau auf Kundengrundstücken (GU/GÜ-verträge)

Diese Verträge unterliegen im vollen Umfang der Umsatzsteuer. Hier wird es (so auch ausdrücklich der eingangs erwähnte Entwurf des BMF-Erlasses) für die Anwendung des Steuersatzes auf den Zeitpunkt der Ausführung der Leistungen ankommen. Bei Bauleistungen wird als Ausführungszeitpunkt der Tag der **bauvertragsrechtlichen Abnahme** gewertet. Findet also die Abnahme in dem begünstigten Zeitraum statt, darf der Handwerker nur 16 Prozent Mehrwertsteuer in Rechnung stellen.

Das BMF bestätigt, dass dies grundsätzlich auch für **Teilleistungen** gelte, sofern Teilabnahmen innerhalb des Begünstigungszeitraums stattgefunden haben und vertraglich Teilvergütungen für diese Teile vor dem 1. Juli 2020 vereinbart wurden.

In den weitgehend üblichen Nachunternehmerverträgen sind zwar (unterschiedlich nach Größe des BV und der Art des Gewerks) gelegentlich Abschlagszahlungen bei Erreichen bestimmter Ausführungsstände vorgesehen. Aus guten Gründen aber meistens keine formellen Teilabnahmen dieser Zwischenstände.

Theoretisch könnte man nun daran denken, solche Teilabnahmevereinbarungen für näher zu definierende Leistungsteile bzw. für vielleicht schon vereinbarte Abschlagszahlungen nachträglich noch zu vereinbaren. Das wäre steuerlich nur wirksam, wenn die nachträgliche Vereinbarung jetzt noch vor dem 1. Juli 2020 erfolgen würde. So ausdrücklich das BMF in seinem Entwurf.

Allerdings wäre damit dann zwangsläufig ein massiver bauvertragsrechtlicher Nachteil verbunden, nämlich der nicht zu vermeidende Lauf der Gewährleistungsfrist für die teilabgenommenen Leistungen von dem Teilabnahmezeitpunkt an. Bei einem Bauvorhaben würden deshalb zwangsläufig sehr unterschiedliche Gewährleistungsfristen im Verhältnis zu den Vertragspartnern laufen und außerdem in vielen Bereichen ein „Gewährleistungsloch“ gegen Ende der erst sehr viel später einsetzenden Gewährleistungsfrist der Käufer drohen.

Ob sich dies im Verhältnis zu dem Vorteil einer teilweise geringeren Umsatzsteuer lohnt, ist eine rechnerische Aufgabe, sicher aber vor allem eine unternehmerische Entscheidung. **Aus rechtlicher Sicht kann von Teilabnahmen auch unter Berücksichtigung der aktuellen Umsatzsteueraspekte nur abgeraten werden.**

Hans-Ulrich Niepmann
Verbandsanwalt BFW Bundesverband
Tel. 0228 - 9814859
hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de