

## Alarmstufe Rot für Hauseigentümer

### Die oft übersehene Bauabzugsteuer

Bereits seit dem Jahr 2002 gilt eine oft verkannte Haftungsgefahr für Hauseigentümer: Die Bauabzugsteuer gemäß § 48 des Einkommensteuergesetzes.

**Beispiel 1:** Die gut verdienende Ann Leger erwarb im Laufe ihrer Berufstätigkeit und in Anbetracht der schwachen Verzinsung ihres Kapitalvermögens in den letzten Jahren drei Immobilien zur Vermietung. An einem vermieteten Zweifamilienhaus war nun eine neue Dacheindeckung erforderlich. Die Rechnung des Dachdeckers betrug 30.000 Euro. Da Ann mit der Leistung des Handwerkers sehr zufrieden war und zudem mit dem Handwerker einen Skontoabzug vereinbart hatte, überwies sie umgehend den Rechnungsbetrag. Zwei Wochen später meldete sich das Finanzamt bei Ann und nahm sie für einen Betrag in Höhe von 4.500 Euro in Haftung. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, dass Ann ihrer Verpflichtung zur Einbehaltung und Abführung der Bauabzugsteuer nicht nachgekommen sei. Ann fiel aus allen Wolken.

Die Forderung des Finanzamts ist berechtigt, da Ann als Privatperson mehr als zwei Wohnungen vermietet und der Rechnungsbetrag des Handwerkers mehr als 15.000 Euro beträgt. Für den Fall, dass Ann auch umsatzsteuerpflichtige Vermietungen ausführt, beispielsweise Geschäftsräume vermietet und darauf die Umsatzsteuer vom Vermieter verlangt (sogenannte Option zur Umsatzsteuerpflicht) oder andere umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt, beträgt die Grenze sogar nur 5.000 Euro. Die Umsatzgrenze gilt je leistendem Unternehmen und Jahr.

Sinn dieser gesetzlichen Abzugsverpflichtung ist die Eindämmung der Schwarzarbeit durch Sicherstellung



der Abführung zumindest eines Teilbetrags der vom Unternehmer geschuldeten Steuer. Die Abzugsteuer wird direkt an der Quelle, d. h. beim Auftraggeber, einbehalten.

Die „Zwei-Wohnungs-Grenze“ gilt nur für vermietete Wohnungen, nicht für selbstgenutzte, leer stehende oder unentgeltlich überlassene Wohnungen. Sie ist unternehmerbezogen, d. h. dass Ehemann und Ehefrau und zusätzlich beide zusammen als Ehegattengemeinschaft jeweils Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes sein können. Vermietete Wohnungen im Ausland sind bei der Anwendung der Zweiwohnungsregelung zu berücksichtigen.

**Beispiel 2:** Ann Leger ist Eigentümerin von zwei vermieteten Wohnungen, ihr Ehemann vermietet ebenfalls zwei Wohnungen. Zwei weitere Wohnungen stehen im gemeinsamen Eigentum der Eheleute. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen für die Bauabzug-

steuer bei keinem der Ehegatten und auch nicht bei der Ehegattengemeinschaft vor, da jeder „Unternehmer“ nicht mehr als zwei Wohnungen vermietet. Es ist keine Bauabzugsteuer einzubehalten.

Die einfachste Möglichkeit, sich von der Bauabzugsteuer zu befreien, ist jedoch die Vorlage einer Freistellungsbescheinigung des leistenden Unternehmers/Handwerkers. Der Handwerker muss die Freistellungsbescheinigung bei dem für ihn zuständigen Finanzamt beantragen. Stellt das Finanzamt seine steuerliche Zuverlässigkeit fest, wird ihm die Freistellungsbescheinigung auf amtlichem Vordruck für einen Geltungszeitraum von drei Jahren erteilt. Im obigen Beispiel 1 hätte Ann beim Dachdecker die Vorlage einer solchen Freistellungsbescheinigung anfordern sollen. Es genügt, wenn die Freistellungsbescheinigung im Zeitpunkt der Zahlung vorliegt. Aus diesem Grund legen viele Firmen die Freistellungsbescheinigung erst der Rechnung bei. Aus der Sicht des leistenden Unternehmers macht dies auch unbedingt Sinn, da er sich Rückfragen seines Kunden und damit Zeitverzögerungen beim Eingang des Rechnungsbetrages erspart.

**TIPP:** Der Auftraggeber sollte eine ihm vom Handwerker vorgelegte Freistellungsbescheinigung insbesondere daraufhin prüfen, dass sie im Zeitpunkt der Bezahlung des Rechnungsbetrages auch noch gültig ist.

---

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de

