

Bauabzugsteuer wird zur Steuerfalle

Zahnärzte als Empfänger von Bauleistungen müssen Steuer einbehalten

Zahnärzte gehen fehl in der Annahme, dass Bauabzugsteuer nur Bauunternehmen betrifft. Ganz im Gegenteil: Wird eine Bauleistung an einen Zahnarzt erbracht, ist dieser grundsätzlich verpflichtet, einen Steuerabzug i. H. v. 15 % der Bruttobausumme einzubehalten. Denn diese Pflicht trifft alle unternehmerisch Tätigen und damit auch Zahnärzte. Bereits eine nur geringfügige unternehmerische Tätigkeit ohne Gewinnerzielungsabsicht reicht aus. Der Abzugsbetrag ist beim Finanzamt des Bauunternehmers anzumelden und dorthin abzuführen.

Baumaßnahmen am selbst bewohnten Eigenheim sind nicht betroffen

Der Steuerabzug ist für alle Bauleistungen vorzunehmen, insbesondere für die Herstellung, Instandhaltung, Änderung und Beseitigung von Bauwerken (Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Praxen, aber auch Windkraftanlagen und feste Einbauten in Praxen, z. B. Labor- oder OP-Ausrüstungen). Planungsarbeiten von Architekten und Statikern sowie Materiallieferungen gehören grundsätzlich nicht zu den Bauleistungen. Auch für Baumaßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder zur unentgeltlichen Nutzung überlassenen Gebäude fällt keine Bauabzugsteuer an. Bei Gebäuden, die sowohl zu eigenen Wohnzwecken als auch unternehmerisch genutzt werden, muss geprüft werden, ob die Bauleistung dem unternehmerischen oder nichtunternehmerischen Teil des Bauwerkes zugeordnet werden kann. Lässt sich eine Baumaßnahme eindeutig dem unternehmerischen Bereich zuordnen, ist der Steuerabzug vorzunehmen. Ist eine Zuordnung nicht möglich, ist die Bauleistung dem Zweck zuzuordnen, der überwiegt.

Beispiel:

Ein Zahnarzt bewohnt in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung selbst, die anderen drei Wohnungen vermietet er. Alle Wohnungen sind gleich groß. In 2014 lässt er das Dach des Hauses sanieren.

Da das Haus sowohl unternehmerisch als auch nichtunternehmerisch genutzt wird und sich die Baumaßnahme nicht eindeutig zuordnen lässt, muss geprüft werden, welche Nutzung überwiegt. Nach dem Verhältnis der Nutzflächen wird das Haus zu 75 % unternehmerisch und zu 25 % nichtunternehmerisch genutzt. Damit überwiegt die unternehmerische Nutzung und es fällt Bauabzugsteuer an.

Für geringfügige Baumaßnahmen gibt es Erleichterungen

Keine Regel ohne Ausnahmen.

- Wer nicht mehr als zwei Wohnungen vermietet, muss keine Bauabzugsteuer zahlen.
- Wer mehr als zwei Wohnungen oder Gewerberäume vermietet, aber nur umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen erbringt, muss keinen Steuerabzug vornehmen, soweit die in einem Kalenderjahr von demselben Bauunternehmer zu erbringenden Leistungen voraussichtlich nicht mehr als 15.000 Euro betragen.
- Für Unternehmer, die nicht nur umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen erbringen, wie auch Zahnärzte, gilt nur eine Bagatellgrenze in Höhe von 5.000 Euro. Selbst wenn nur umsatzsteuerfreie Heilbehandlungsleistungen erbracht werden, ist die Freigrenze von 5.000 Euro zu beachten.

Beispiel:

Ein Zahnarzt vermietet drei Eigentumswohnungen. Im Jahr 2014 lässt er in einer Wohnung für 4.000 Euro zusätzlich 760 Euro Umsatzsteuer Parkett verlegen. Zudem lässt er das Treppenhaus malern. Dafür fallen 6.000 Euro zuzüglich 1.140 Euro Umsatzsteuer an. Weitere Bauleistungen wird der Zahnarzt von den beiden Firmen 2014 voraussichtlich nicht in Anspruch nehmen. Keine der beiden Firmen legt ihm eine gültige Freistellungsbescheinigung vor.

Der Zahnarzt vermietet mehr als zwei Wohnungen. Damit muss er grundsätzlich Bauabzugsteuer einbehalten. Da er neben der umsatzsteuerfreien Vermietung auch als Zahnarzt unternehmerisch tätig wird, gilt für ihn nur eine Freigrenze von 5.000 Euro pro Kalenderjahr für von demselben Bauunternehmer bezogene Leistungen. Der Zahnarzt kann daher an den Fußbodenleger das Gesamtentgelt in Höhe von 4.760 Euro in voller Höhe überweisen. Von der Rechnung der Maler- und Tapezierfirma sind dagegen (15 % von 7.140 Euro =) 1.071 Euro Bauabzugsteuer einzubehalten und an das Finanzamt des Bauleistenden abzuführen.

Bauunternehmen können Steuerabzug durch eine Freistellungsbescheinigung vermeiden

Unabhängig von der Höhe der erbrachten Bauleistung gilt: Legt der Bauleistende vor der Zahlung der Rechnung eine gültige Freistellungsbescheinigung vor, darf der Rechnungsbetrag in vollem Umfang an den Bauunternehmer ausbezahlt werden. Doch Vorsicht, die Finanzverwaltung kann eine einmal erteilte Freistellungsbescheinigung widerrufen. Bauherren sollten daher stets prüfen, ob eine ihnen vorgelegte Bescheinigung noch gültig ist. Dazu kann eine Abfrage beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.de) vorgenommen werden. Wir beraten und unterstützen Sie gern. Sprechen Sie uns an!

Kontakt:

ADMEDIO
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Niederlassung Schwerin
Mecklenburgstraße 97
19053 Schwerin

admedio-schwerin@etl.de
www.steuerberater-admedio-schwerin.de
Telefon 0385 551566



Joachim Fremuth
Steuerberater im
ETL ADVISION-Verbund
aus Schwerin,
spezialisiert auf die
Beratung von Zahnärzten