

## Kap 2

## Betroffene Leistungen

### 2.1 Allgemeines

§ 19 Abs 1a 2. Absatz 2. und 3. Satz UStG:

*„Bauleistungen sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Reinigung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Das gilt auch für die Überlassung von Arbeitskräften, wenn die überlassenen Arbeitskräfte Bauleistungen erbringen.“*

**Bauleistungen** sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung, Beseitigung oder Reinigung (seit 1. Jänner 2011) von Bauwerken dienen (vgl. EuGH 13.12.2012, *BLV Wohn- und Gewerbebau GmbH*, C-395/11).

Bei der Auslegung der Begriffe „**Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung und Änderung von Bauwerken**“ wird auf die einkommensteuerliche Beurteilung von Baumaßnahmen zurückgegriffen. Aus einkommensteuerlicher Sicht sind unter den angeführten Maßnahmen solche zu verstehen, die entweder (als Änderung der Wesensart des Gebäudes) zu aktivierungspflichtigem Herstellungsaufwand auf dieses Wirtschaftsgut „Gebäude“ führen oder sich als Gebäudeerhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) darstellen (VwGH 19.9.2013, 2011/15/0049).

Verpflichtet sich ein Unternehmer zur Durchführung einer Bauleistung (zB Einbau von Fenstern) und bedient er sich zur Durchführung seiner Leistung **Subunternehmer**, ist seine Leistung als Bauleistung zu beurteilen, auch wenn er selbst unmittelbar keine Bauleistung erbringt. Bei den Subunternehmern ist bei jeder einzelnen Leistung zu prüfen, ob eine Bauleistung vorliegt.

#### BEISPIEL 2:

##### Leistungen von Subunternehmern:

Ein Bauunternehmer beauftragt für einen Neubau einen Tischler mit der Herstellung inklusive Einbau der Fenster. Der Tischler beauftragt im Rahmen der Herstellung der

### 2.3.1 Lieferungen

Aus der Rechtsprechung des EuGH ergibt sich, dass auch eine umsatzsteuerlich als **Lieferung** zu qualifizierende Leistung eine Bauleistung iSd Bestimmung darstellen kann.

Um sich als Bauleistung zu qualifizieren, ist aber ein **hinreichender Bezug zum Bauwerk** notwendig. Eine Lieferung ist daher nur dann eine Bauleistung, wenn der gelieferte Gegenstand vom liefernden Unternehmer bzw seinen Erfüllungsgehilfen mit dem Grundstück oder dem darauf befindlichen Bauwerk fest verbunden wird. Dies ist insbesondere bei Werk- und Montagelieferungen der Fall.

#### BEISPIEL 4:

##### **Lieferung mit Montage – Theke:**

Die von einem Generalunternehmer für einen Gastwirt bestellte Theke ist vom beauftragten Unternehmer individuell nach den Wünschen des Auftraggebers geplant, gefertigt, geliefert und vor Ort montiert worden.

Die Planung und die Fertigung am Standort des leistenden Unternehmers stellen noch keine Bauleistungen dar. Auch die Lieferung inkl Transport zur Baustelle ist noch nicht als Bauleistung anzusehen. Da die Theke durch die Montage aber fest mit dem Gebäude verbunden wird, ist insgesamt von einer Bauleistung auszugehen (Rz 2602c UStR).

Der VwGH hat jedoch klargestellt, dass **nicht jede Montage** zu einer Bauleistung führt. Die Lieferung und Montage eines Wirtschaftsgutes ist danach dann keine Bauleistung, wenn das gelieferte Wirtschaftsgut auch nach der Montage noch ein eigenständiges Wirtschaftsgut und nicht Teil des Gebäudes ist und die Montage nur eine unselbständige Nebenleistung zur Lieferung darstellt.

#### BEISPIEL 5:

##### **Lieferung mit Montage - Beleuchtung:**

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungskörpern stellt insgesamt keine Bauleistung dar, selbst wenn die Montage im Wege

**BEISPIEL 13:**

**Sonstige Leistungen – Keine Bauleistungen:**

- Bauaufsicht und Baukontrolle
- ausschließlich planerische Leistungen (zB von Architekten, Statikern, Vermessungs- und Bauingenieuren)
- Beförderungsleistungen einschließlich Be- und Entladen
- die Abholung und Beseitigung von Bau-schutt
- die Vermietung von Baumaschinen ohne Personal
- die Herstellung von – nur mit geringfügigen Arbeiten verbundenen – Telefonanschlüssen
- die Montage von Strom-, Gas-, Wasser-zählern
- die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten eines Baugerätes, auch wenn die Arbeiten auf der Baustelle erfolgen etc

Bei der **Vermietung eines Autokrans** mit Personal stellt die Finanzverwaltung darauf ab, ob damit vom Leistungsempfänger eine Bauleistung ausgeführt wird oder nicht (Vermietung an einen Bauunternehmer vs Vermietung an einen Lieferanten von Baumaterial). Gleiches gilt für eine reine **Pumpleistung** (vgl USt-Protokoll 2003, BMF 09 4501/34-IV/9/03).

**Reine Wartungsarbeiten** an Bauwerken oder Teilen von Bauwerken sind nach Rz 2602c UStR keine Bauleistungen, ausgenommen es werden Teile verändert, bearbeitet oder ausgetauscht. Keine Bauleistungen liegen vor, wenn mit den Wartungsarbeiten nur untergeordnete Änderungen an Teilen einhergehen.

**BEISPIEL 14:**

**Wartungsarbeiten:**

Die Reparatur von durch Grabungsarbeiten beschädigten Wasser-, Telefon- oder Stromleitungen stellt eine Bauleistung dar (BMF-010219/0225-VI/4/2011).

	Bauleistung	
	Ja	Nein
Architektenleistungen; auch Garten- und Innenarchitekten		X
Asbestsanierungsarbeiten	X	
Aufzug (Installation)	X	
Ausbauarbeiten an einem bestehenden Gebäude	X	
Ausstattungsgegenstände → siehe <i>Einrichtungsgegenstände</i>		
Autokranverleih mit Personal <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zur Ausführung einer Bauleistung</li> <li>▪ an Lieferanten von Baumaterial</li> </ul> → siehe auch „ <i>Maschinenvermietung sowie Kranvermietung</i> “	X	X
Bauaufsicht/Bauüberwachung und Rechnungskontrolle (als selbständige Leistung)		X
Bauendreinigung	X	
Bauaufzüge aufstellen	X	
Bauaustrocknung	X	
Baugerätevermietung → siehe <i>Maschinenvermietung</i>		
Bauglaserarbeiten	X	
Baugrubenaushub	X	
Baugrubensicherung	X	
Bauleitung (als selbständige Leistung)		X
Baumaterial <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lieferung ohne Montage (zB auch Asphalt, Beton, Betonfertigteile, Türen, Fenster); auch Maßanfertigungen</li> <li>▪ Lieferung inkl Montage (zB Verschrauben, Verschweißen), wenn nicht gänzlich untergeordnet (zB Einhängen von Fenstern in vorhandene Vorrichtung)</li> </ul>	X	X
Bausatzhäuser (Lieferung, wenn die Verantwortung für die ordnunggemäße Gebäudeerrichtung zumindest teilweise beim Lieferer des Bausatzes liegt)	X	
Bauschlosserarbeiten	X	
Bauschutttransport		X
Bauschuttzerkleinerung		X
Bauspenglerarbeiten	X	

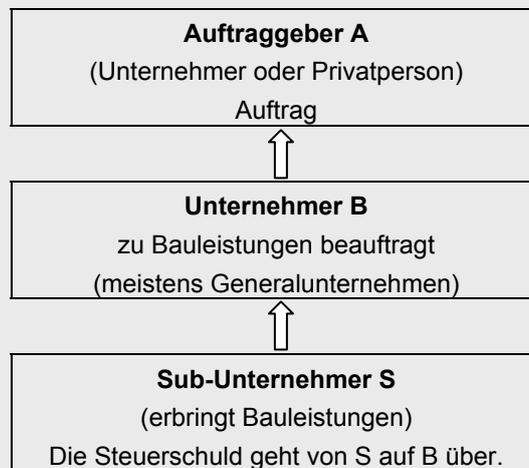
**BEISPIEL 20:**

**Bauleistungen an beauftragte Bauleister 2**

Der Auftraggeber A erteilt einen Auftrag zum Bau eines Einfamilienhauses.

Der Bauunternehmer B übernimmt den Auftrag von A.

Für die Wasser- und Elektroinstallation wird der Unternehmer S vom Bauunternehmer B beauftragt.



**Erläuterung:**

Die Steuerschuld bezüglich der Leistung des S an B geht auf den Leistungsempfänger B über. S stellt eine Rechnung ohne USt (Netto-Rechnung) mit Hinweis auf den Übergang der Steuerschuld und unter Angabe der UID von B aus. B zahlt an S den Preis ohne USt (Nettopreis). B schuldet die USt aufgrund der Leistung des S an ihn; er nimmt diese in seine UVA auf und gleichzeitig den Vorsteuerabzug in Anspruch, sodass sich keine Umsatzsteuerbelastung ergibt.

Für die Leistung des B an A bleibt es beim allgemeinen System, dh B weist die USt in der Rechnung aus und schuldet diese gegenüber dem Finanzamt. A leistet den Preis einschließlich USt (Bruttopreis) und kann sich –

**BEISPIEL 25:**

**Fälligkeit von Anzahlungen:**

Für eine Bauleistung wird ein Entgelt von € 100.000,-- vereinbart. Die Bauleistung wird am 20. Mai erbracht. Folgende Zahlungen werden durchgeführt:

Zeitpunkt	Zahlung	Steuerschuld	Fälligkeit
15. April	€ 25.000,--	Ende April	15. Juni
15. Mai	€ 25.000,--	Ende Mai	15. Juli
15. Juni	€ 25.000,--	Ende Mai	15. Juli
15. Juli	€ 25.000,--	Ende Mai	15. Juli

Aus Vereinfachungsgründen ist auch im Falle von Anzahlungen ein gleichzeitiger Vorsteuerabzug möglich, wenn alle übrigen Voraussetzungen vorliegen. Die in der Baubranche immer aktuelle Frage der Abgrenzung von Entgelten für Teillieferungen/-leistungen von Anzahlungen kommt daher bei Bauleistungen nur mehr insoweit Bedeutung zu, als der Leistungsempfänger nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist.

**BEISPIEL 26:**

**Anzahlung und Schlussrechnung:**

Handwerker H erbringt von Mai bis Juli an den Bauunternehmer B eine Bauleistung. Bereits im Mai erhält er eine Akontozahlung iHv € 10.000,--. Im September legt er die Schlussrechnung über netto € 30.000,--.

H nimmt in seiner Umsatzsteuervoranmeldung für Mai (Zeitpunkt der Anzahlung) den Umsatz von € 10.000,-- im Gesamtbetrag der Bemessungsgrundlage auf (Kz 000) und zieht ihn unter Kz 021 wieder ab.

B erklärt in seiner Umsatzsteuervoranmeldung für Mai die auf ihn übergegangene Umsatzsteuerschuld iHv € 2.000,-- (Kz 048). Bei voller Vorsteuerabzugsberechtigung kann er in gleicher Höhe Vorsteuer geltend machen (Kz 082).

### 5.3 Übersichtstabelle: Bauleistungsempfänger

Sie sind ein österreichischer Unternehmer, der eine Bauleistung im Inland empfängt:

Sie sind	Steuerschuld
NICHT selbst mit der Erbringung dieser Bauleistung beauftragt <i>und</i> erbringen NICHT üblicherweise (dh zu mehr als 50%) selbst Bauleistungen	Steuerschuld geht nicht auf Sie über – Kein Reverse-Charge ⇒ siehe C)
selbst mit der Erbringung dieser Bauleistung beauftragt <i>oder</i> erbringen üblicherweise (dh zu mehr als 50%) selbst Bauleistungen	Steuerschuld geht auf Sie als Leistungsempfänger über – Reverse-Charge ⇒ siehe D)

C) Folgen kein Reverse Charge
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerschuld liegt (nur) beim leistenden Unternehmer</li> <li>▪ Sie erhalten eine Rechnung iSd § 11 UStG mit gesondertem Ausweis der USt <b>Tipp:</b> Prüfen Sie die Rechnungsmerkmale!</li> <li>▪ Bezahlung der Bruttorechnungssumme (inkl USt) an den leistenden Unternehmer</li> <li>▪ Bei voller Vorsteuerabzugsberechtigung kann die bezahlte USt als Vorsteuer in der Umsatzsteuervoranmeldung und in der Umsatzsteuererklärung wieder abgezogen werden (Kz 060)</li> </ul>
<p><b>Weitere Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stellen Sie vor Auftragsvergabe sicher, dass es sich beim Auftragnehmer um keine Scheinfirma handelt!</li> </ul>

D) Folgen Reverse-Charge
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerschuld geht auf Sie als Leistungsempfänger über</li> <li>▪ Sie erhalten eine Nettorechnung ohne USt</li> <li>▪ Sie bezahlen nur den Nettobetrag (ohne USt) an den leistenden Unternehmer</li> <li>▪ Erklärung der auf Sie übergegangenen Steuerschuld in der Umsatzsteuervoranmeldung und in der Umsatzsteuererklärung (Kz 048)</li> </ul>

## Kap 6

## Grundstücksumsätze

### 6.1 Begriff und Abgrenzung

#### 6.1.1 Allgemeines

Unter dem Begriff der „Grundstücksumsätze“ wird in der Fachsprache die **Lieferung von Grundstücken** iSd Umsatzsteuerrechtes verstanden. Es handelt sich daher um Lieferungen iSd § 3 UStG und nicht um sonstige Leistungen. Eine sonstige Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück iSd § 3a Abs 9 UStG stellt keinen Grundstücksumsatz dar.

Bauleistungen sind – wie bereits detailliert ausgeführt – alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung, Beseitigung oder Reinigung von Bauwerken dienen. Eine Grundstückslieferung iSd § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG kann **keine Bauleistung** iSd § 19 Abs 1a UStG darstellen. Bei Grundstücksumsätzen kann es daher nicht zur Anwendbarkeit des Bauleistungs-Reverse-Charge kommen.

Ein **Übergang der Steuerschuld** kommt bei der Lieferung von Grundstücken nur im Bereich der Lieferungen im Sicherungseigentum, Vorbehaltseigentum und Zwangsversteigerungsverfahren iSd § 19 Abs 1b UStG in Betracht.

#### 6.1.2 Der Grundstücksbegriff

Bis 31.12.2016 war der Grundstücksbegriff des § 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1987), der sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts bestimmt, maßgeblich (s Rz 774 ff UStR). Seit 1.1.2017 richtet sich der Grundstücksbegriff nach Art 13b VO (EU) Nr 282/2011 idF VO (EU) Nr 1042/2013. Danach ist unter einem **Grundstück** zu verstehen (Rz 639v UStR):

- ein bestimmter über- oder unterirdischer Teil der Erdoberfläche, an dem Eigentum und Besitz begründet werden kann;