

---

## Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

---

Im Mai 2025

**Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,**

ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs im Zusammenhang mit einer **vorzeitigen Beendigung eines Werkvertrags** könnte die umsatzsteuerliche Praxis in Deutschland verändern. Wir beleuchten die Auswirkungen auf die **Bauwirtschaft**. Zudem fassen wir zusammen, welche Rechte und Pflichten Sie bei einer **Außenprüfung** haben. Der **Steuertipp** stellt Ihnen eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die **Gebäudeabschreibung** vor.

---

### Werkverträge

#### **Welche umsatzsteuerlichen Folgen die vorzeitige Vertragsbeendigung hat**

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat entschieden, dass der Betrag, den ein Werkunternehmer infolge der vorzeitigen Beendigung eines **Bauvertrags** durch den Werkbesteller erhält, der Umsatzsteuer unterliegt. Das Urteil basiert auf einem Vorabentscheidungsersuchen des österreichischen Obersten Gerichtshofs.

Zwei österreichische Unternehmen hatten einen Werkvertrag über Bauleistungen abgeschlossen. Die Auftraggeberin kündigte den Vertrag nach Beginn der Arbeiten, ohne dass dies auf ein Verschulden des Werkunternehmers zurückzuführen war. Dieser legte daher eine Schlussrechnung vor und forderte eine Restzahlung in Höhe von rund 1,5 Mio. € einschließlich Umsatzsteuer. Hierbei berücksichtigte er seine ersparten Aufwendungen und den Umstand, dass er bereits einen Teil des

Vertrags erfüllt hatte. Die Auftraggeberin argumentierte hingegen, dass für nichterbrachte Leistungen keine Umsatzsteuer anfalle, da kein Leistungsaustausch stattgefunden habe.

Der EuGH hat entschieden, dass der vertraglich geschuldete Betrag, den ein Werkunternehmer bei bzw. trotz vorzeitiger Vertragsbeendigung durch den Auftraggeber erhält, als **Entgelt für eine Dienstleistung** zu qualifizieren ist und damit sehr wohl der Umsatzsteuer unterliegt. Das Gericht begründete dies damit, dass eine Gegenleistung für eine wirtschaftliche Tätigkeit vorliegt, sobald ein Werkunternehmer mit der Leistungserbringung begonnen hat und zu deren Fertigstellung bereit war. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der erbrachten Dienstleistung und der Zahlung besteht auch dann, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht mehr in Anspruch nehmen möchte.

#### **In dieser Ausgabe**

- Werkverträge:** Welche umsatzsteuerlichen Folgen die vorzeitige Vertragsbeendigung hat ..... 1
- Außenprüfung:** Welche Rechte und Pflichten haben geprüfte Steuerzahler?..... 2
- Krankenkassenbonus:** Bescheinigung kann Sonderausgabenkürzung abwenden ..... 2
- Anzahlungen:** Nachträgliche Steuerberücksichtigung ist unzulässig..... 3
- Erstattungszinsen:** Finanzämter weisen anhängige Einsprüche zurück..... 3
- Bestechung:** Mindern Zahlungen an die Landesjustizkasse das Entgelt nachträglich? ..... 3
- Vermietung:** Wann Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage abziehbar sind..... 4
- Steuertipp:** Neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung veröffentlicht ..... 4

**Hinweis:** Dieses Urteil könnte die bisherige Umsatzsteuerliche Praxis in Deutschland verändern, vor allem in der Bauwirtschaft und in Branchen, in denen typischerweise Werkverträge geschlossen werden. Sie sollten gemeinsam mit uns die Auswirkungen dieser Rechtsprechung prüfen und Ihre Vertragsklauseln sowie Abrechnungen anpassen, um steuerliche Risiken zu vermeiden.

## Außenprüfung

### **Welche Rechte und Pflichten haben geprüfte Steuerzahler?**

Wenn sich ein **Betriebsprüfer** ankündigt, werden Steuerzahler schnell nervös. Zur Beruhigung kann ein Gespräch mit uns beitragen, da wir schon eine Vielzahl solcher Prüfungen begleitet haben und daher die Rahmenbedingungen kennen. Auch hilft es, sich vorab mit den eigenen Rechten und Pflichten vertraut zu machen, die im Rahmen einer Außenprüfung bestehen. Das Bundesfinanzministerium hat hierzu einen Überblick gegeben. Die wichtigsten Punkte:

- **Prüfungsbeginn:** Wenn der Steuerzahler wichtige Gründe gegen den vorgesehenen Zeitpunkt der Prüfung hat, kann er eine Verschiebung beantragen.
- **Prüfungsablauf:** Steuerzahler können sachkundige Auskunftspersonen benennen, an die sich der Betriebsprüfer während der Prüfung wenden soll. Dem Prüfer sollte ein geeigneter Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden.
- **Datenzugriff:** Werden Daten und Unterlagen elektronisch aufbewahrt, kann der Prüfer verlangen, dass ihm notwendige Hilfsmittel zum Lesen der Daten unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Sind aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtige Unterlagen mit Hilfe eines Datenverarbeitungssystems erstellt worden, hat der Prüfer das Recht, Einsicht in die gespeicherten Daten zu nehmen und das System zur Prüfung dieser Unterlagen zu nutzen (unmittelbarer Datenzugriff). Auf Anforderung müssen dem Prüfer die Daten in einem maschinell auswertbaren Format übertragen werden, zum Beispiel auf einem USB-Stick (Datenüberlassung). Daneben kann er verlangen, dass ihm die Daten maschinell ausgewertet zur Verfügung gestellt werden (mittelbarer Datenzugriff).
- **Informationsfluss:** Über alle bedeutsamen Prüfungsfeststellungen wird der Prüfer den Steuerzahler während der Außenprüfung unterrichten, es sei denn, Zweck und Ablauf der Prüfung werden dadurch beeinträchtigt.

- **Schlussbesprechung:** Wenn sich die Besteuerungsgrundlagen durch die Prüfung ändern, haben geprüfte Steuerzahler das Recht auf eine Schlussbesprechung. Sie erhalten dabei Gelegenheit, einzelne Prüfungsfeststellungen nochmals zusammenfassend zu erörtern.
- **Prüfungsbericht:** Über das Ergebnis der Außenprüfung ergeht bei Änderung der Besteuerungsgrundlagen ein schriftlicher oder elektronischer Prüfungsbericht, der dem geprüften Steuerzahler auf Antrag vor der Auswertung übersandt wird. Einsprüche können später nur gegen die geänderten Steuer- und Feststellungsbescheide eingelegt werden.

## Krankenkassenbonus

### **Bescheinigung kann Sonderausgabenkürzung abwenden**

Viele Krankenkassen bieten **Bonusprogramme** an, mit denen sie gesundheitsbewusstes Verhalten ihrer Versicherten finanziell belohnen - der Bonus kann 150 € im Jahr oder sogar mehr betragen. Wer zum Beispiel an Vorsorgeuntersuchungen teilnimmt, Sport- oder Ernährungsprogramme nutzt, Mitglied im Fitnessstudio ist oder sich impfen lässt, wird mit Sach- oder Geldprämien belohnt. Steuerlich gesehen sind solche Bonuszahlungen aber nur bis zu 150 € unbeachtlich. Erhält der Versicherte mehr, muss er dem Finanzamt unter Umständen darlegen, dass es sich um reine Bonusleistungen handelt - und nicht um eine Beitragsrückerstattung, die den Sonderausgabenabzug mindert.

Zum Hintergrund: Das Bundesfinanzministerium hatte Ende 2021 festgelegt, dass Zahlungen aus Bonusprogrammen der Krankenkassen bis zu 150 € nicht als Beitragsrückerstattungen gelten und somit nicht die abziehbaren Sonderausgaben mindern. Die Verwaltungsregelung galt zunächst nur bis zum 31.12.2024, wurde aber mittlerweile gesetzlich festgeschrieben und gilt dauerhaft. Beträgt eine Bonuszahlung mehr als 150 €, mindert der darüber hinausgehende Betrag also direkt den Sonderausgabenabzug, da das Finanzamt von einer **Beitragsrückerstattung** ausgeht. Das kann der Steuerzahler aber verhindern, indem er seine Krankenkasse um eine Bescheinigung bittet. Darin sollte bestätigt werden, dass

- die über 150 € hinausgehenden Bonuszahlungen auf Gesundheitsmaßnahmen entfallen, die nicht im Basisversicherungsschutz enthalten sind oder der Förderung gesundheitsbewussten Verhaltens dienen, und
- diese Leistungen von der versicherten Person privat finanziert wurden.

Dank einer solchen Bescheinigung bleibt die Bonuszahlung also steuerlich außen vor und mindert nicht die Höhe der Sonderausgaben.

## Anzahlungen

### Nachträgliche Steuerberücksichtigung ist unzulässig

Das Finanzgericht Köln (FG) hat entgegen der Auffassung des Finanzamts entschieden, dass die Umsatzsteuer auf Anzahlungen bereits mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums entsteht, in dem die **Zahlung eingegangen** ist. Eine nachträgliche Berücksichtigung in einem späteren Jahr ist daher nicht zulässig.

Die Klägerin, eine nach vereinbarten Entgelten versteuernde Unternehmerin, hatte im Jahr 2013 einen **Werkvertrag** mit einer GmbH abgeschlossen. In den Jahren 2013 bis 2015 wurden mehrere Abschlagsrechnungen gestellt und Zahlungen vereinnahmt. Die GmbH war nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Umsatzsteuer für die ersten sechs Abschlagsrechnungen wurde bereits in den Jahren 2013 und 2014 abgeführt, während die Rechnungen sieben bis neun sowie die Schlussrechnung erst im Jahr 2015 gestellt wurden. Das Finanzamt änderte die Umsatzsteuerfestsetzung für 2015 und berücksichtigte die Umsatzsteuer aus den Jahren 2013 und 2014 nachträglich im Jahr 2015.

Das FG hat klargestellt, dass die Umsatzsteuer für Anzahlungen bereits mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums entsteht, in dem das Entgelt vereinnahmt wird. Daher sei die nachträgliche Erfassung der Steuer für die Rechnungen aus den Jahren 2013 und 2014 im Jahr 2015 unzulässig. Darüber hinaus kann die GmbH laut FG nicht als **Steuerschuldnerin** angesehen werden, da sie die bezogenen Leistungen nicht unmittelbar zur Erbringung eigener Bauleistungen verwendet hat. Zudem schuldet die Klägerin den festgesetzten Steuermehrbetrag auch nicht nach den für einen unrichtigen oder unberechtigten Steuerausweis geltenden Regeln. Denn aufgrund der fehlenden Vorsteuerabzugsberechtigung der GmbH besteht keine Gefährdung des Steueraufkommens.

**Hinweis:** Ursprünglich waren die Beteiligten davon ausgegangen, dass die Besteuerung nach dem Reverse-Charge-Verfahren (Verlagerung der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger) erfolgen müsse. Diese Annahme wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesfinanzhofs aus dem Jahr 2013 im Zusammenhang mit Bauträgern widerlegt. Die Finanzverwaltung hatte daraufhin festgestellt, dass die Korrektur der Nettoanzahlungsrech-

nungen erst mit der Schlussrechnung erfolgen und die Steuer erst zu diesem Zeitpunkt fällig werden soll. Das FG widersprach dieser Auffassung mit seinem Urteil.

## Erstattungszinsen

### Finanzämter weisen anhängige Einsprüche zurück

Wenn Steuerzahler eine Steuererstattung vom Finanzamt erhalten, zahlt es ihnen zusätzlich Erstattungszinsen, sofern nach Ablauf des betreffenden Steuerjahres bereits mehr als 15 Monate verstrichen sind. Ab diesem Zeitpunkt verzinst sich der Erstattungsbetrag mit 1,8 % pro Jahr. Wer Erstattungszinsen erhält, muss diese im Jahr des Zuflusses als **Kapitaleinkünfte** (Erträge aus sonstigen Kapitalforderungen jeder Art) versteuern. In der Vergangenheit war in zahlreichen Gerichtsverfahren darum gerungen worden, ob diese Besteuerung recht- bzw. verfassungsmäßig ist.

Sämtliche vor dem Bundesfinanzhof (BFH) und dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) geführten Verfahren sind zu Lasten der Steuerzahler ausgegangen. Daraufhin haben die obersten Finanzbehörden der Länder kürzlich eine sogenannte **Allgemeinverfügung** erlassen. Danach werden alle am 20.02.2025 anhängigen Einsprüche zurückgewiesen, mit denen ein Grundrechtsverstoß bei der Besteuerung von Erstattungszinsen geltend gemacht wurde. Am 20.02.2025 anhängige Anträge auf Aufhebung oder Änderung einer Festsetzung oder Feststellung außerhalb eines Einspruchs- oder Klageverfahrens werden ebenfalls zurückgewiesen.

**Hinweis:** Zu einer Allgemeinverfügung greift die Finanzverwaltung regelmäßig, um anhängige Masseneinsprüche und Massenanträge zu Rechtsfragen zurückzuweisen, die zwischenzeitlich vom Europäischen Gerichtshof, vom BVerfG oder vom BFH entschieden worden sind. Betroffene Einspruchsführer können gegen eine Allgemeinverfügung innerhalb eines Jahres vor dem Finanzgericht klagen.

## Bestechung

### Mindern Zahlungen an die Landesjustizkasse das Entgelt nachträglich?

Bestechungsgelder unterliegen in der Regel der Umsatzsteuer, da die Besteuerung wertneutral an rein wirtschaftliche Gesichtspunkte anknüpft. Das entgeltliche Einräumen von Vorteilen im Vergabeprozess an Dritte gegenüber Mitbewerbern ist eine **umsatzsteuerpflichtige sonstige Leistung**.

Unerheblich ist dabei, ob ein Gesetzesverstoß oder ein Verstoß gegen die guten Sitten vorliegt. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat geklärt, ob im Strafverfahren eingezogene Bestechungsgelder nachträglich die umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage mindern dürfen.

Der Kläger war angestellter Diplom-Ingenieur, der von beauftragten Unternehmen - nachhaltig und ohne Anweisung seines Arbeitgebers - im Gegenzug für Auftragserteilungen **kostenlose Leistungen** erhalten hatte (überwiegend für seinen privaten Hausbau). Dafür hatte ihn das Landgericht wegen Bestechlichkeit im geschäftlichen Verkehr und Steuerhinterziehung zu einer Freiheitsstrafe verurteilt. Zusätzlich waren die Bestechungsgelder auf gerichtliche Anordnung als Tat ertrag eingezogen worden.

Das Finanzamt behandelte die Schmiergeldzahlungen bzw. die Zuwendungen durch die beauftragten Unternehmen als Entgelte für steuerpflichtige Leistungen und unterwarf sie der Umsatzsteuer. Es weigerte sich aber, die vom Ingenieur geleisteten Zahlungen an die Landesjustizkasse hinsichtlich der eingezogenen Bestechungsgelder von der **umsatzsteuerlichen Bemessungsgrundlage** abzuziehen.

Der BFH hat jedoch entschieden, dass die eingezogenen Beträge die steuerliche Bemessungsgrundlage mindern. Eine Verminderung ist in solchen Fällen geboten, weil ansonsten der **Gleichbehandlungsgrundsatz** verletzt wäre. Es käme zu einer unzulässigen Doppelbelastung des Täters: Zum einen würde der durch die strafbare Handlung erlangte wirtschaftliche Vorteil durch die strafrechtliche Einziehung der Bestechungsgelder abgeschöpft, zum anderen würden die Bestechungsgelder im selben Umfang der Umsatzsteuer unterworfen. Laut BFH spielt es keine Rolle, dass der strafrechtlich eingezogene Betrag in der Staatskasse verbleibt und nicht an den leistenden Unternehmer zurückgezahlt wird.

## Vermietung

### **Wann Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage abziehbar sind**

Zahlen Vermieter einer Wohnung in die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (z.B. über das monatliche Hausgeld) ein, dürfen sie diese Zahlung zum Zeitpunkt der Einzahlung noch nicht als **Werbungskosten** absetzen. Das geht aus einem Urteil des Bundesfinanzhofs hervor. Abziehbare Werbungskosten liegen demnach erst vor, wenn Erhaltungsaufwendungen aus der Rücklage finanziert werden - steuerlich maßgeb-

lich ist also der Zeitpunkt der Mittelentnahme. Erst zu diesem Zeitpunkt kommen die Mittel der Immobilie zugute und es entsteht ein Zusammenhang mit der Vermietung.

## Steuertipp

### **Neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung veröffentlicht**

Ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück muss in der Regel auf das Gebäude, das der Nutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufgeteilt werden. Nur so lässt sich die Bemessungsgrundlage für die **Gebäudeabschreibung** ermitteln.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat eine aktualisierte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken veröffentlicht. Damit lässt sich ein Gesamtkaufpreis auf den **Boden- und Gebäudewert** aufteilen. Ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück darf laut Bundesfinanzhof nicht nach der Restwertmethode, sondern muss nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte aufgeteilt werden. Dem Berechnungsschema liegt diese höchstrichterliche Rechtsprechung zugrunde.

Eine im **Kaufvertrag** vorgenommene Kaufpreisaufteilung müssen die Finanzämter grundsätzlich akzeptieren. Eine vertraglich vorgenommene Aufteilung ist für das Finanzamt aber nicht bindend, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nur zum Schein bestimmt worden ist oder ein steuerlicher Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Wurden durch die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt, und erscheinen sie wirtschaftlich nicht haltbar, können Finanzämter und Finanzgerichte sie daher verwerfen und eine anderweitige Aufteilung (z.B. nach der Arbeitshilfe) vornehmen. Eine Abweichung von maximal 10 % und nicht mehr als 10.000 € akzeptieren die Finanzämter aber im Regelfall.

**Hinweis:** Anhand der Arbeitshilfe des BMF lässt sich die Kaufpreisaufteilung entweder selbst durchführen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung überprüfen. Wir beantworten Ihre Fragen zur Gebäudeabschreibung und stehen Ihnen bei der Kaufpreisaufteilung zur Seite.

Mit freundlichen Grüßen