

Verteiler:
Mitglieder des GdW
Konferenz der Verbände
FA Steuern

05.06.2020 Es/Gr
Telefon: +49 30 82403-132
E-Mail: esser@gdw.de

"Corona-Konjunkturpaket" – Vorgesehene zeitlich befristete Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 % auf 16 % ab dem 01.07.2020 bis zum 31.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Koalitionsfraktionen haben sich am 03.06.2020 auf weitere vielfältige Maßnahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie verständigt. Unter anderem ist vorgesehen, den allgemeinen Umsatzsteuersatz von 19 % – zeitlich befristet ab dem 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 – auf 16 % abzusenken. Der ermäßigte Umsatzsteuersatz soll für denselben Zeitraum von 7 % auf 5 % abgesenkt werden.

Die vorgesehene Absenkung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes um 3 Prozentpunkte ist insoweit zu begrüßen, da sich dadurch für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben von Wohnungsunternehmen, die erst im zweiten Halbjahr 2020 durchgeführt bzw. abgeschlossen werden, eine erhebliche Kostenersparnis ergeben kann.

Nach den Planungen entsprechend der GdW-Jahresstatistik sind für 2020 insgesamt rd. 19 Mrd. EUR Volumen brutto vorgesehen, so dass bei Annahme einer Gleichverteilung auf das 1. und das 2. Halbjahr 2020 hieraus ein Effekt von rd. 240 Mio. EUR resultieren kann.

Ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren muss nun noch erfolgen.

Ansonsten gilt: Änderungen des Umsatzsteuersatzes erfordern eine genaue zeitliche Abgrenzung der einzelnen Umsätze. Änderungen des Umsatzsteuergesetzes sind – soweit nichts anderes bestimmt ist – auf Lieferungen und sonstige Leistungen anzuwenden, die ab dem Geltungsbereich der jeweiligen Änderungsvorschrift ausgeführt werden (§ 27 Abs. 1 Satz 1 UStG). Maßgebend für die Anwendung des neuen Steuersatzes ist der Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Umsatzes, also der Lieferung oder sonstigen Leistung. Auf den Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarung kommt es ebenso wenig an wie auf den Zeitpunkt der Rechnungserteilung oder der Entgeltvereinnahmung. Entsprechendes gilt für Teilleistungen.

Von Wohnungsunternehmen bezogene Bauleistungen

Wohnungsunternehmen sind regelmäßig nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, da die Wohnungsvermietung umsatzsteuerfrei erfolgt. Damit ist die Umsatzsteuer bei Rechnungen über

Bauleistungen ein echter Kostenfaktor. Die vorgesehene Absenkung des Umsatzsteuersatzes hätte damit – sofern der Zeitpunkt der Ausführung der Bauleistungen zwischen dem 01.07.2020 und dem 31.12.2020 liegt – eine erhebliche Kosteneinsparung zur Folge.

Bauleistungen sind mit der Übergabe und Abnahme des fertigen Werkes bzw. der Bauleistung ausgeführt. Auf die Form der Abnahme kommt es dabei nicht an; sie kann durch förmliche Abnahme oder schlüssiges Verhalten erfolgen. Fehlende Restarbeiten oder Nachbesserungen schließen eine wirksame Abnahme nicht aus.

Erfolgt die Übergabe und Abnahme erst im zweiten Halbjahr 2020, wäre für die gesamte Bauleistung der neue Umsatzsteuersatz von 16 % anzuwenden. Werden Bauleistungen in Form wirtschaftlich abgrenzbarer Teilleistungen¹ erbracht, richtet sich der anzuwendende Umsatzsteuersatz jedoch nach dem Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Teilleistung.

Von Wohnungsunternehmen erbrachte Vermietungsleistungen

In Bezug auf die umsatzsteuerbefreite Wohnungsvermietung hat die vorgesehene Absenkung des Umsatzsteuersatzes – anders als bei der Vermietung von Gewerberäumen und erfolgter Option zur Umsatzsteuer – insoweit keine Auswirkung. Es werden sich Reduzierungen bei einzelnen Betriebskostenarten ergeben, wenn Eingangsleistungen nicht mehr mit 19 %, sondern nur mit 16 % Umsatzsteuer belastet in die Heiz- und Betriebskostenabrechnung eingehen.

Mehraufwand ergibt sich bei der gewerblichen Vermietung, wenn auf die Umsatzsteuerpflicht optiert wurde. Dies ist von den Mitgliedsunternehmen zu berücksichtigen. Bei Verwendung der GdW-Musterverträge schuldet der Mieter die gesetzliche Umsatzsteuer. Insoweit stellt der Vermieter ab dem 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 in diesen Fällen den Regelsteuersatz von 16 % in Rechnung. Einer Mitteilungspflicht bedarf es nicht.

Diese Ausführungen zunächst als erste Information. Wir halten Sie über die weiteren Entwicklungen auf dem Laufenden.

Es ist noch nicht bekannt, ob das BMF – wie anlässlich der Anhebung des Umsatzsteuersatzes zum 01.01.2007 – wieder ein BMF-Schreiben zum Umgang mit der Absenkung des Umsatzsteuersatzes ab dem 01.07.2020 auf 16 % und der anschließenden Anhebung auf 19 % ab dem 01.01.2021 herausgeben wird. Die Ausführungen im damaligen BMF-Schreiben vom 11.08.2006² lassen sich zur Vorbereitung in der Praxis aber sicherlich erneut heranziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Ingeborg Esser

¹ Zur Abgrenzung von Teilleistungen in der Bauwirtschaft siehe "Merkblatt zur Umsatzbesteuerung in der Bauwirtschaft", BMF-Schreiben vom 12.10.2009, https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Umsatzsteuer/Merkblaetter/071.html

² <https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/205601/>