



Umsatzsteuererhöhung

Tipps zum Umgang mit der Umsatzsteuer- erhöhung

Umsatzsteuererhöhung beim Neubau

Zum 1. Januar 2007 wird die Umsatzsteuer um drei Prozentpunkte erhöht. Das trifft auch alle Hauskäufer und Bauherren. Ein Haus, das im Sommer 2006 noch 200.000 Euro kostete, schlägt dann allein durch die Umsatzsteuererhöhung mit weiteren 6.000 Euro zu Buche. Die Umsatzsteuererhöhung betrifft alle Leistungen, die nach dem 31. Dezember 2006 fertig gestellt und abgenommen werden.

Bauvertrag

Viele potenzielle Bauherren sind verunsichert und möchten nun so schnell wie möglich bauen. Sie achten nicht aufs Kleingedruckte und unterschreiben mangelhafte Bauverträge. Darin fehlen dann häufig wichtige Bauleistungen, die sie später teuer nachbezahlen müssen. Oft steht auch kein verbindlicher Einzugsstermin im Vertragsentwurf. Das bedeutet, möglicherweise kann der Bauherr sein Haus gar nicht bis zum 31. Dezember 2006 übernehmen. Dies wiederum heißt bei einem einheitlichen Bauvertrag, dass bei Fertigstellung im nächsten Jahr der erhöhte Steuersatz fällig wird.

Bei Abschluss des Vertrages vor dem 31. August 2006 kann der Vertragspartner den Betrag der Steuererhöhung vom Bauherren zusätzlich verlangen, wenn nichts Abweichendes geregelt ist. Nach dem 31. August kommt es auf die vertragliche Regelung an. Sind lediglich Festpreise oder Formulierungen wie „zzgl. 16% MWSt.“ enthalten, muss der Bauherr grundsätzlich keine weiteren Beträge zahlen. Anders, wenn etwa „zzgl. der jeweils geltenden ges. USt.“ Verwendung findet: Dann trägt der Bauherr die Kosten der Erhöhung. Entscheidend ist immer die konkrete Formulierung. Verbindlich kann dies nur der Steuerberater klären.

Zahlungspläne

Ein anderes Problem sind die so genannten Zahlungspläne: Wer ein schlüsselfertiges Haus erwirbt, der zahlt den Preis in Raten, Abschläge, die der Bauunternehmer meist nach Gutdünken festlegt. Rechtlich ist am Bau die Zahlung nach erbrachter Leistung vorgesehen. Der Zahlungsplan entspricht aber oft nicht dem tatsächlichen Baufortschritt. Die Erfahrung des VPB zeigt: In der Regel leistet der Bauherr unfreiwillig erheblich Vorkasse. Das ist gefährlich. Meldet der Bauunternehmer nämlich Insolvenz an, dann bleibt der Hauskäufer auf dem unfertigen Haus sitzen und bekommt nicht einmal das zu viel gezahlte Geld zurück.

Vorkasse

Zurzeit sind sparsame Bauherren geneigt, in überschaubarem Umfang Vorkasse zu leisten. Denn viele Bauherren glauben, dass alles, was sie 2006 noch bezahlen, dem alten Umsatzsteuersatz von 16 Prozent unterliegt. Sie hoffen so, zumindest teilweise der Umsatzsteuererhöhung zu entgehen. Der VPB warnt ausdrücklich vor solchen Zahlungsmodalitäten: Bei der Erhöhung der Umsatzsteuer kommt es nie auf den Zeitpunkt der Bezahlung an, sondern nur auf die Fertigstellung der Leistung!

Teilleistungen

Welche Möglichkeiten gibt es, der Umsatzsteuererhöhung ein Schnippchen zu schlagen? Der Bauherr, dessen Vertrag der Umsatzsteuer unterliegt und der keinen Festpreis ohne Abwälzung der Steuererhöhung auf ihn abgeschlossen hat, könnte versuchen, den Hausbau in verschiedene Abschnitte zu gliedern und statt der



Umsatzsteuererhöhung

Gesamtleistung jeweils nur Teilleistungen zu vereinbaren. Der Vorteil: Bis zum Ende 2006 gilt für jede Teilleistung noch der alte Steuersatz, erst ab dem Jahresbeginn 2007 muss für alle dann noch nicht realisierten Bauabschnitte und Teilleistungen die erhöhte Umsatzsteuer bezahlt werden.

Dieses Verfahren ist durchaus üblich und wurde auch bei bisherigen Umsatzsteuererhöhungen in der Vergangenheit so gehandhabt. Dabei gibt es aber mehrere Probleme: Zum einen müssen die Teilleistungen vor Vertragsabschluss genau definiert werden. Das fällt einem Laien schwer. Er braucht dazu die Hilfe eines unabhängigen Bausachverständigen oder eines erfahrenen Architekten, der weiß, wie sich der Bau eines Hauses sinnvoll gliedern lässt, was dabei bautechnisch beachtet werden muss, und wie viel diese Teilleistungen jeweils tatsächlich kosten dürfen. Das muss vertraglich vorab genau geklärt werden. Umsatzsteuerlich wäre es möglich, bestehende Verträge bis zum Jahresende entsprechend anzupassen. Dies muss allerdings mit dem Bauunternehmer ausgehandelt werden.

Teilabnahmen

Für die umsatzsteuerliche Anerkennung von Teilleistungen muss nach jedem fertig gestellten Bauabschnitt eine so genannte Teilabnahme erfolgen. Das ist ein juristisch wichtiger Schritt, denn ab dem Zeitpunkt der Bauabnahme – und das gilt auch für die jeweilige Teilabnahme – beginnt die Gewährleistungsfrist. Der Nachteil: Unterschiedliche Fristen müssen dokumentiert und überwacht werden. Auch die Beweislast für Baumängel kehrt sich ab dem

Zeitpunkt der Teilabnahme um und geht auf den zukünftigen Hauseigentümer über. Bauherren sind daher gut beraten, für diese Zwischenschritte ebenfalls einen unabhängigen Bausachverständigen als Ratgeber zu beauftragen.

Umsatzsteuererhöhung beim Altbau

Etwas gelassener als Bauherren und Käufer neuer Häuser können Althauskäufer die nächsten Monate angehen. Wer bereits jetzt ein interessantes Objekt im Auge hat, der kann den Kauf in aller Ruhe regeln. Zum einen unterliegen Verkäufe von Altbauten in aller Regel nicht der Umsatzsteuer. Zum anderen müssen bei einem eventuell doch umsatzsteuerpflichtigen Verkauf nur Nutzen und Lasten an dem Gebäude bis zum Jahresende an den Erwerber übergehen. Dies geht in der Regel deutlich schneller.

Nicht drängen lassen

Manche Verkäufer drängen auf Tempo. Der Kaufinteressierte möge sich schnell entscheiden, denn er müsse ja dann noch sanieren, und dies komme ihn ja ab Jahreswechsel erheblich teurer. Auch in diesem Fall sollten sich die potenziellen Käufer nicht zur Eile drängen lassen. Wichtiger ist es, das Haus vor dem Kauf gründlich zu prüfen, sonst machen später entdeckte Mängel und Schäden vielleicht die ersparte Umsatzsteuer mehr als wett.

Altbaugutachten

Um sich ein objektives Bild einer Immobilie zu machen, beauftragen Immobilienkäufer am besten einen unabhängigen Sachverständigen. Er schaut sich das Haus an und beurteilt seinen bautechnischen Wert. Je nach Aufwand und Besonderheiten im Einzelfall rechnen VPB-Berater für ein Altbaugutachten erfahrungsgemäß zwischen drei und zehn Stunden. Im Bundesdurchschnitt kostet ein solches Gutachten also um die tausend Euro, Abweichungen in beide Richtungen sind natürlich möglich. Dafür bekommt der Käufer ein umfassendes Gutachten über den Wert und Zustand des Hauses und auch über die anstehenden dringenden und weniger wichtigen Sanierungen, die im Laufe der Jahre nach dem Kauf erledigt werden müssen. Eine Investition, die sich auf alle Fälle lohnt, und die den Käufer vor übereilten Entscheidungen schützt.