

# AKTUELLES

## Rechnungsausstellungs-/ Rechnungsaufbewahrungspflicht bei Werklieferungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit Grundstücken

Durch das „Gesetz zur Intensivierung der Bekämpfung der Schwarzarbeit und damit zusammenhängender Steuerhinterziehung“ gelten **ab dem 1. August 2004 neue Ausstellungs- und Aufbewahrungsvorschriften.**

### 1. Ausstellungspflicht

Bei Vorliegen einer Werklieferung bzw. sonstigen Leistung im Zusammenhang mit einem **Grundstück** ist der Unternehmer grundsätzlich verpflichtet innerhalb von sechs Monaten eine Rechnung an den Kunden zu erteilen. Dies gilt auch bei Kunden die keine Unternehmer sind (z. B. Privatpersonen, Vereine, Behörden).

**Da das Gesetz verschiedene Konstellationen zur Ausstellungspflicht vorsieht, die in der Praxis nicht immer klar abgrenzbar sind, empfehlen wir Ihnen, stets eine Rechnung auszustellen.**

Ansonsten droht bei einem bewussten oder leichtfertigen Verstoß (gegen diese Rechnungsausstellungspflicht) ein Bußgeld von bis zu 5.000 €.

### 2. Besonderheiten bei Kunden die keine Unternehmer sind

Nach dem neuen § 14b Abs. 1 Satz 5 UStG sind private Leistungsempfänger zukünftig verpflichtet bei Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück (egal ob bebaut oder unbebaut) die erteilte Rechnung zwei Jahre lang aufzubewahren (Beispiele: Gartenarbeiten, Reinigung, Reparaturen am und im Haus, Architektenleistungen). Dies gilt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Mieter. Bei Verstoß droht hier ein Bußgeld von max. 500 €.

Begleitend hierzu sieht § 14 Abs. 4 Satz 1 Nr. 9 UStG vor, dass der Leistungsgeber den Privatkunden **schriftlich** auf die zweijährige Aufbewahrungsfrist hinweist.

**Daher sollte der ausführende Unternehmer immer einen allgemeinen Hinweis auf die zweijährige Aufbewahrungsfrist bei Privatpersonen u. ä. in seine Rechnung aufnehmen (BMF-Schreiben vom 24.11.2004, Tz. 18).**

#### **Formulierungsvorschlag:**

***Der Empfänger einer Grundstücksleistung, die nicht für unternehmerische Zwecke verwendet wird, ist verpflichtet diese Rechnung und den Zahlungsbeleg bis zum Ende des zweiten Kalenderjahres, nach Ausstellung dieser Rechnung, aufzubewahren.***

**Bochnig & Cie**  
Partnerschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



**B&C**  
Revision Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stand: Dezember 2004