

Claus-Dieter Lang

SKONTO

VERTRAGSSTRAFEN

GEGENFORDERUNGEN

SICHERHEITSEINBEHALTE

UMSATZSTEUERAUSGLEICH

BAULEISTUNGSVERSICHERUNGEN

UMSATZSTEUER ENTGELTMINDERUNGEN BAUABRECHNUNGEN

BAUSTELLENUMLAGEN

BAUREINIGUNG

BAUWASSER

NACHLÄSSE

BAUSTROM

BAUSCHILD

im KostenControlling der Bau- und Immobilienwirtschaft

Rechtliche Grundlagen und
Berechnungsbeispiele mit konkreten Zahlen

2. aktualisierte Auflage

K3BauSoftware GmbH Eigenverlag

Umsatzsteuer und Entgeltminderungen der Bauabrechnungen im KostenControlling der Bau- und Immobilienwirtschaft

Von vertraglichen Vereinbarungen bis zur konkreten Umsetzung mit Zahlen

Sowohl das Leistungsbild der HOAI als auch das Leistungsbild des AHO (Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Nr. 9) beinhalten die Grundleistung der Rechnungsprüfung. Dabei sind Grundkenntnisse des Umsatzsteuerrechts und dessen Umsetzung, insbesondere in die Welt der Zahlen, erforderlich. Entgeltminderungen, wie Bauumlagen oder Skonto, werden häufig falsch berechnet oder führen zu Überzahlungen. Der Verfasser zeigt mit leicht verständlichen Zahlenbeispielen, wie die konkrete Umsetzung bis zur Schlussrechnung erfolgt. Zusätzlich wird in der hier vorliegenden 2. aktualisierten Auflage das von öffentlichen Auftraggebern geforderte digitale Rechnungsformat »XRechnung« ausführlich behandelt.

Zielgruppen:

KostenController, Projektmanager, Architekten, Juristen, Finanzbuchhalter, Studierende

Aus dem Inhalt:

Unterschiede der Begriffe Mehrwertsteuer, Umsatzsteuer, Vorsteuer
Reverse-Charge-Systematik
Umsatzsteuer-Schädlinge
Aufzeigen der Skontofalle mit Beispielen
Bauleistungsversicherung als Leistungsbeistellung oder Leistungsaustausch
Fehlerquellen bei der Umsatzsteuerberechnung
Vermeidung von Rundungsdifferenzen
Vorgehensweise und Beispiele bei Umsatzsteuersatzänderungen
Umsatzsteuer in Prüfrechnungen
Anrechnung von Vorauszahlungen
Zuwachsdarstellungen von Sicherheitseinbehalten
Vermeidung von Überzahlungen
Format XRechnung

Vorwort zur 2. aktualisierten Auflage

Die Herausforderung besteht darin, gesetzliche und vertragliche Vorgaben in konkrete Zahlen zu übersetzen – eine Art Textaufgabe mit Hilfe der Mathematik lösen.

Entgeltminderungen und die Umsatzsteuer sind für die Rechnungsprüfung von Bauleistungen allgegenwärtig.

Fragen, inwieweit Umlagen für Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherungen oder Vertragsstrafen berechnet und der Umsatzsteuer unterliegen, sollten sicher beantwortet werden können. In Rechenkettens werden Entgeltminderungen üblicherweise kumulativ berücksichtigt, während die Umsatzsteuer nicht kumulativ berechnet wird. Der Auftragnehmer addiert die Umsatzsteuer hinzu, während die Finanzbuchhaltung den umgekehrten Weg wählt und die enthaltene Umsatzsteuer aus Zahlungsbeträgen herausrechnet. Dadurch können Rundungsdifferenzen entstehen. Diese sollten sicher erkannt und erklärt werden können. Rechnungskorrekturen verändern die Umsatzsteuerbeträge und somit Vorsteuerabzüge. Dies alles setzt voraus, dass die steuerrechtlichen und rechnerischen Grundlagen beherrscht und auf konkrete Projektanforderungen übertragen werden können. Die Umsetzung mit Zahlen muss durchsichtig, in jedem Schritt nachvollziehbar und überprüfbar sein. Zukünftig wird der elektronische Rechnungsaustausch sowohl die Rechnungssteller als auch die Rechnungsempfänger beschäftigen. In der 2. Auflage wurde daher zusätzlich der Frage nachgegangen, inwieweit das Format »XRechnung« bauspezifische Anforderungen erfüllen kann.

Vermeiden Sie übliche Fehlerquellen. Mit einfachen Beispielen werden korrekte Berechnungen Schritt für Schritt dargestellt. Die Schulmathematik genügt. Versprochen.

September 2021

Dr. ing. Claus-Dieter Lang

Ergänzungen, Anregungen und Verbesserungsvorschläge sind willkommen:
Lang@K3KostenControlling.de

Inhaltsübersicht

Teil I	Einführung	9
1	Beispielberechnungen von Entgeltminderungen und der Umsatzsteuer	9
2	Wichtige Begriffe einfach erklärt.....	10
3	Wichtige Abkürzungen und Verweise einfach erklärt.....	11
Teil II	Gesetze, Regelungen, Definitionen	13
4	Historie der Umsatzsteuer	13
5	Unternehmer, Umsatzsteuer und Steuerschuldnerschaft	13
6	Umsatzsteuerumkehr, Reverse-Charge, § 13b UStG	14
7	Umsatzsteuerbefreiung für Ausgangsrechnungen.....	15
8	Einfuhrumsatzsteuer	15
9	Umsatzsteuer in den Wertschöpfungsstufen.....	17
10	Vorsteuer ist die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer	18
11	Vorsteuerabzug bei Gutschriften.....	18
12	Umsatzsteuer als Durchlaufposten.....	18
13	Unterschiedliche Umsatzsteuersätze	18
14	Temporäre Änderung der Umsatzsteuersätze	19
15	Umsatzsteuer nur bei Leistungsaustausch.....	19
16	Fälligkeit der Umsatzsteuer bei Soll- und Ist-Versteuerung	19
17	Prüfungsschema Umsatzsteuer.....	21
18	Teilbarkeit von Bauleistungen bei Umsatzsteuersatzänderungen	21
19	Begriffe für Rechnungsarten und Zahlungsarten.....	22
20	Fristen für Rechnungsstellungen.....	23
21	Rechnung als Voraussetzung für Vorsteuer.....	23
22	Schadenersatz, Verzugszinsen, Mahngebühren	23
23	Umsatzsteuer ohne Vorsteuerabzug	24
24	Definition Grundstück.....	24
25	Definition Umsatzsteuer-Schädlinge.....	24
26	Flächenschlüssel als Aufteilungsmaßstab	25
27	Definition Entgelt und Entgeltminderung.....	26
Teil III	Grundlagen Umsatzsteuerberechnungen	27
28	Prozentrechnung.....	27
29	Berechnung der Umsatzsteuer.....	28
30	Berechnung der enthaltenen Umsatzsteuer	29
31	Berechnung Umsatzsteuersatz.....	30
Teil IV	Rundungsdifferenzen	33
32	Rundungen	33
33	Rundungsdifferenzen bei Umrechnungen	34
34	Rundungsdifferenzen bei Aufteilungen.....	34

35	Rundungsdifferenzen bei Rückrechnungen.....	35
36	Rundungsdifferenzen bei unterschiedlicher Reihenfolge.....	36
37	Rundungsdifferenzen bei Gegenüberstellungen.....	36
38	Rundungsdifferenzen unter der Lupe.....	37
Teil V	Handlungsbereich Kosten.....	39
39	Schnittstelle Steuerrecht.....	39
40	Prüfrechnung versus Originalrechnung.....	39
41	Definition kumulative Rechnungskette.....	40
42	Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuerberechnung.....	40
43	Umsatzsteuervarianten durch Skontovereinbarungen.....	41
44	Mehr- oder Minderkosten bei unterschiedlichen Umsatzsteuersätzen.....	42
45	Durchgängigkeit der Umsatzsteuersätze.....	42
46	Umsatzsteuerbeträge für die jeweiligen Entgeltminderungen.....	43
47	Unterschiedliche Umsatzsteuersätze innerhalb einer Rechnung.....	44
48	Mischsteuersätze.....	45
49	Umsatzsteuer als eigenes Budget.....	46
50	Umsatzsteuer in der DIN 276.....	47
51	Einnahmen aus Vorsteuerrückerstattungen.....	47
52	Fehlerquellen Umsatzsteuerberechnung.....	48
Teil VI	Grundlagen Entgeltminderungen.....	51
53	Typisierung Entgeltminderungen.....	51
54	Varianten der Berücksichtigung von Entgeltminderungen.....	53
55	Abzugsfalle bei Entgeltminderungen.....	54
56	Rückrechnungen bei Entgeltminderungen.....	56
57	Prozentsatzänderungen bei Entgeltminderungen.....	57
58	Sonderfall Einzelrechnungen in kumulativen Rechnungsketten.....	58
59	Varianten bei mehreren prozentualen Entgeltminderungen.....	59
60	Gegenüberstellungen bei Entgeltminderungen.....	64
61	Überzahlungen auf Grund von Entgeltminderungen.....	64
62	Zuwachsdarstellungen von Entgeltminderungen in kumulativen Rechnungsketten.....	65
Teil VII	Details Entgeltminderungen.....	67
63	Nachlässe.....	67
64	Skonto.....	68
65	Einbehalte als temporäre Entgeltminderungen.....	71
66	Baustrom oder Bauwasser als Materialbestellungen.....	73
67	Versicherungsleistungen als Leistungsbestellungen.....	74
68	Versicherungsleistungen als Leistungsaustausch.....	78
69	Logistikumlagen als Leistungsbestellungen.....	83
70	Gegenforderungen.....	83
71	Vertragsstrafen.....	86

72	Bauabzugsteuer.....	87
73	Vorauszahlungszinsen.....	87
74	Anrechnung von noch nicht erbrachten Leistungen.....	87
75	Anrechnung von bereits erbrachten Leistungen	88
76	Anrechnung von bisherigen Freigaben statt geleisteten Zahlungen	90
77	Rundungskorrekturen.....	90
78	Umsatzsteuerausgleichsbeträge.....	92
Teil VIII Umsatzsteuersatzänderungen.....		93
79	Grundsätze für Voraus-, Abschlags- und (Teil-)Schlussrechnungen.....	93
80	Schlüsselinformationen	94
81	Zahlungs- und Abnahmedatum versus Rechnungsdatum.....	94
82	Fallkonstellationen.....	94
83	Fall #4: Kumulative Abrechnung.....	95
84	Fall #4: Variante mit vorgezogenem Umsatzsteuerausgleich.....	97
85	Fall #4: Rückrechnung bei Umsatzsteuerausgleich	98
86	Fall #4: Eigene Prüfrechnung für den Umsatzsteuerausgleich.....	99
87	Fall #4: Kumulative Abrechnung mit kumulativer Umsatzsteuerberechnung	99
88	Fall #4: Kumulative Abrechnung mit kumulativen Einbehalten	100
89	Fall #4: Kumulative Abrechnung mit nicht kumulativen Einbehalten	102
90	Fall #4: Nicht kumulative Abrechnung	104
91	Fall #6: Sonderfall Rückrechnung bei Umsatzsteuerausgleich und Skontoabzug	105
92	Fall #6: Sonderfall Umsatzsteuerausgleich vom Umsatzsteuerausgleich	106
93	Standard-Fallkonstellationen mit Berechnung der Umsatzsteuer.....	107
94	Sonderfall Rechenkettens mit Einzelrechnungen.....	108
95	Fehlerquellen bei der Umsetzung	109
96	Gegenüberstellung Budgets, Vergaben und Abrechnungen jeweils mit Umsatzsteuer.....	110
Teil IX XRechnung.....		113
97	XRechnung ist ein elektronisches Rechnungsdokument im Format XML	113
98	Überblick der Normen zur elektronischen Rechnungsstellung	113
99	Entgeltminderungen in XRechnungen	115
100	Berücksichtigung bereits gezahlter Beträge.....	117
101	Zuordnungen von XRechnungen zu Aufträgen.....	118
102	Prüfrechnungen im Format XRechnung	119
Teil X Empfehlungen und Beispiele.....		120
103	Empfehlungen Berechnungslogik.....	120
104	Beispiel Umsetzung Prüfrechnungen ohne prozentuale Entgeltminderungen	121
105	Beispiel Prüfrechnungen mit Sondereinbehalten und Gegenforderungen	122
106	Beispiel Prüfrechnungen mit Zuwachsdarstellung für Sicherheitseinbehalte	123
107	Beispiel Prüfrechnungen mit Skonto.....	124
108	Beispiel Prüfrechnungen mit Bauleistungsversicherung als Leistungsaustausch	125

Teil I Einführung

1 Beispielberechnungen von Entgeltminderungen und der Umsatzsteuer

	1.000,00	(geprüfter Rechnungsbetrag)
-1%	-10,00	(Umlage)

	990,00	(Zwischensumme)
-10%	-99,00	(Einbehalt Vertragserfüllung 10%)
	-0,00	(bisherige Freigaben)

	891,00	(Zwischensumme)
+19%	169,29	(Umsatzsteuer)

	1.060,29	(Freigabe zur Zahlung)
-2%	-21,21	(Skonto)
	1.039,08	(Endbetrag mit Skonto)
	-165,90	(enthaltene Umsatzsteuer)

	873,18	(Endbetrag mit Skonto und ohne Umsatzsteuer)

Prüfrechnung der ersten Abschlagsrechnung

	3.000,00	(geprüfter Rechnungsbetrag)
-1%	-30,00	(Umlage)

	2.970,00	(Zwischensumme)
-5%	-148,50	(Einbehalt Mängelansprüche 5%)
	-891,00	(bisherige Freigaben)

	1.930,50	(Zwischensumme)
+19%	366,80	(Umsatzsteuer)

	2.297,30	(Freigabe zur Zahlung)
-2%	-45,95	(Skonto)
	2.251,35	(Endbetrag mit Skonto)
	-359,46	(enthaltene Umsatzsteuer)

	1.891,89	(Endbetrag mit Skonto und ohne Umsatzsteuer)

Prüfrechnung der Schlussrechnung

	3.000,00	(geprüfter Rechnungsbetrag)
-1%	-30,00	(Umlage)

	2.970,00	(Zwischensumme)
-0%	0,00	(Einbehalt Vertragserfüllung 10% / Mängelansprüche 5%)
	-2.821,50	(bisherige Freigaben)

	148,50	(Zwischensumme)
+19%	28,22	(Umsatzsteuer)

	176,72	(Freigabe zur Zahlung)
-2%	-3,53	(Skonto)
	173,19	(Endbetrag mit Skonto)
	-27,65	(enthaltene Umsatzsteuer)

	145,54	(Endbetrag mit Skonto und ohne Umsatzsteuer)

Auszahlung Einbehalt nach Vorlage Bürgschaft

Bestellung Expertenwissen

per E-Mail an: service@K3KostenControlling.de

K3

Expertenwissen ¹ – Format DIN A4 kartoniert		Einzelpreis ²
<input type="checkbox"/>	Sicherheitseinbehalte 1. Auflage, März 2019, 76 Seiten	50
<input type="checkbox"/>	Umsatzsteuer, Entgeltminderungen, Bauabrechnungen 2. aktualisierte Auflage, September 2021, 124 Seiten	75

¹ Publikationen sind vom Umtausch- und Rückgaberecht ausgeschlossen.

² Preise in EUR inkl. gesetzl. Umsatzsteuer und inkl. Versand.

Firma (Rechnungsadresse)

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Name (Besteller)

Datum und Unterschrift