

**Ab 1.1.2021:  
Fragen und Antworten zur Anhebung der Mehrwertsteuersätze bei Architektenverträgen**  
Stand: 3.12.2020

Zum 1.1.2021 werden die temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze wieder auf 19 % bzw. 7 % angehoben. Die Bundesregierung kommt damit ihrer Ankündigung nach, dass die Absenkung auf 16 % und 5 % zwischen 1.7. und 31.12.2020 einmalig zeitlich befristet war. Für die Architekten tritt zwar auf der einen Seite der „Normalzustand“ vor der Senkung wieder ein, doch ist davon auszugehen, dass insbesondere Bauherren sich mit Fragen und Wünschen an die Planer wenden werden.

Weiterhin ist der BAK-Leitfaden „Fragen und Antworten zur temporären Mehrwertsteuersenkung bei Architektenverträgen“ (Stand: 29.7.2020) aktuell und lesenswert. In dem nachfolgenden Merkblatt fassen wir nochmals die wesentlichen mehrwertsteuerrechtlichen Fragen im Hinblick auf die Anhebung der Mehrwertsteuersätze zusammen.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 30.6.2020 ([III C 2 – S 7030/20/10009 :004](#)) und vom 4.11.2020 ([III C 2 – S 7030/20/10009 :016](#)) Hinweise zur Absenkung und Anhebung des Mehrwertsteuersatzes veröffentlicht.

Die folgenden Antworten stellen **lediglich unverbindliche Hinweise dar, für die keine Haftung und Gewähr übernommen wird**. Sie können keine individuelle steuerrechtliche Beratung ersetzen, die Sie bei Ihrem Steuerberater erhalten.

### **1. Welcher Mehrwertsteuersatz gilt für das Architektenhonorar?**

Die HOAI geht in ihren Honorartafeln und Honorarsätzen zunächst nur von Nettowerten aus. Deshalb enthält sie in § 16 Abs. 1 S. 1 HOAI eine explizite Regelung zur Umsatzsteuer:

„Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Ersatz der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer für nach dieser Verordnung abrechenbare Leistungen, sofern nicht die Kleinunternehmerregelung nach § 19 des Umsatzsteuergesetzes angewendet wird.“

Die - für die Architekten positive - Regelung ist nicht selbstverständlich, denn bei Fehlen einer gesonderten Vereinbarung über die Erstattung der Umsatzsteuer gilt für Werkverträge ansonsten, dass sie im vereinbarten Preis enthalten sind (Stein, in: Fuchs/Berger/Seifert, § 16 Rn. 3). Für die Höhe der auf das Nettohonorar aufzuschlagenden Umsatzsteuer ist regelmäßig der zu dem Zeitpunkt ihrer Entstehung geltende Steuersatz maßgeblich, also bis Ende Juni 2020 im Regelfall 19 % (Hoffmann, in: Irmiler/Morlock, § 16 Rn. 6).

Das o. g. Schreiben des BMF vom 30.6.2020 führt dazu explizit aus, dass Architekten, die, weil sie ihre Leistung unter Anwendung der HOAI erbringen, abrechnen und demzufolge berechtigt sind, die für die jeweilige Leistung geschuldete Umsatzsteuer zusätzlich zu dem vorgeschriebenen Entgelt zu berechnen, Folgendes zu beachten haben. Diese Architekten „haben für ihre nach dem 30. Juni 2020 und vor dem 1. Januar 2021 ausgeführten Leistungen ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarung die Umsatzsteuer nach dem nach dem 30. Juni 2020 und vor dem 1. Januar 2021 geltenden Umsatzsteuersatz von 16 Prozent dem Entgelt hinzurechnen (vgl. Abschnitt 29.1 Abs. 5 UStAE)“ (Rn. 14).

Die Umsatzsteuer entsteht mit Ablauf des jeweiligen Voranmeldungszeitraums (i. d. R. ein Monat oder Quartal), in dem die **Leistungen ausgeführt** worden sind (§ 13 Abs.1 Nr.1a) UStG). Dieser Zeitpunkt ist maßgeblich für die Bestimmung des anzuwendenden Umsatzsteuersatzes. Wann aber gilt eine Leistung im steuerlichen Sinne als ausgeführt?

Gemäß dem Anwendungserlass zur Umsatzsteuer (UStAE) werden Lieferungen, auch Werklieferungen, grundsätzlich dann ausgeführt, wenn der Leistungsempfänger die Verfügungsmacht über den zu liefernden Gegenstand erlangt.

Dagegen gelten „sonstige Leistungen“, und dazu zählen insbesondere Dienstleistungen der Architekten, **grundsätzlich im Zeitpunkt ihrer Vollendung als ausgeführt** (Abschnitt 13.1 Abs.3 UStAE). Hintergrund: Architektenverträge werden seit dem 1.1.2018 als werkvertragsähnliche Verträge qualifiziert (§§ 650p BGB ff.). Mit diesen Verträgen wird der Architekt „verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.“ Da Architekten bei ihren Planungs- und Überwachungsleistungen (vgl. auch (Abschnitt 13b.2 Abs.6 UStAE) keine sog. Hauptstoffe zur Herstellung eines Werks einsetzen, entsprechen ihre Leistungen aus umsatzsteuerlicher Sichtweise eher dem **Typus einer Werkleistung** als dem Typus einer Werklieferung.

Somit richtet sich für Architekten für die genannten Leistungen die Bestimmung des anzuwendenden Umsatzsteuersatzes nach dem **Zeitpunkt ihrer Vollendung**.

## **2. Ab wann gelten die neuen Steuersätze?**

Die neuen Steuersätze – 19 und 7 % – gelten für alle Umsätze, die nach dem 31.12.2020 ausgeführt werden. Für Architektenleistungen ist also maßgeblich, ob die vertraglich geschuldete Architektenleistung nach dem 31.12.2020 vollendet wurde.

Wenn die Architektenleistung am Neujahrstag, 1.1.2021 beendet wird, gilt der Mehrwertsteuersatz von 19 % als maßgeblich. Wurde indes die Leistung des Architekten bereits Silvester, 31.12.2020 vollständig abgeschlossen, gelten noch die 16 %.

## **3. Wann ist der Zeitpunkt der Beendigung der Architektenleistung?**

Der Zeitpunkt der Beendigung der von dem Architekten erbrachten Dienstleistung hängt (s. o.) von der Leistung des Architekten bzw. von der Art des zugrundeliegenden Vertrags ab.

Für Leistungen von Architekten, denen die **Leistungsbilder der HOAI** zugrunde gelegt werden, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass diese **grundsätzlich als einheitliche Leistung** erbracht werden, „auch wenn die Gesamtleistung nach der Beschreibung in der HOAI, insbesondere durch die Aufgliederung der Leistungsbilder in Leistungsphasen, teilbar ist“ (Abschnitt 13.3 Abs.1 UStAE).

Damit ist klargestellt, dass bei Leistungen der Architekten nach HOAI nicht ohne weiteres von teilbaren Leistungen, etwa in Bezug auf die einzelnen Leistungsphasen, ausgegangen werden kann. Vielmehr unterstellt die Finanzverwaltung im Grundsatz die wirtschaftliche Einheit dieser Arbeiten. Damit endet im Regelfall auch die Architektenleistung erst mit Beendigung der gesamten vereinbarten Leistung. Zum Sonderfall der Teilleistungen: s.u.

Entsprechendes gilt daneben auch für Leistungen der Architekten und Ingenieure, die nicht nach HOAI erbracht werden. Lediglich **für nach Maßgabe der RBBau erbrachte Leistungen** sind in Abschnitt 13.3 Abs.3 UStAE **Sonderregelungen** festgelegt.

Im Gegensatz zu Handwerkerleistungen ist bei Architektenleistungen nicht unbedingt die Abnahme maßgeblicher Zeitpunkt. Relevant ist insbesondere der Zeitpunkt der Vollendung der erbrachten Leistungen bzw. der Zeitpunkt, in dem der Architekt alle zum Erbringen seiner Leistung erforderlichen Handlungen erbracht hat. Dieser Zeitpunkt kann mit der Abnahme zusammenfallen, muss aber nicht (zum Beispiel, wenn keine Abnahme erfolgt, die Leistung aber beendet ist).

#### **4. Ist das Rechnungsdatum maßgeblich für die Anwendung des jeweiligen Mehrwertsteuersatzes?**

Maßgeblich für den Zeitpunkt des Umsatzsteuersatzes ist wie oben beschrieben die tatsächliche Vollendung der Architektenleistung.

Der Zeitpunkt der Rechnungsstellung ist nicht maßgeblich und irrelevant für die Umsatzsteuer. Ebenso unmaßgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Dem Zeitpunkt der Vereinnahmung des Entgelts kommt für die Bestimmung des maßgebenden Steuersatzes ebenfalls keine Bedeutung zu. Auch bei der sog. Ist-Versteuerung für bestimmte Freiberufler (§ 20 UStG) und bei der Versteuerung von Anzahlungen (§ 13 Abs.1 Nr.1a S.4 UStG) kommt es alleine darauf an, wann der Umsatz bewirkt, also tatsächlich ausgeführt wird.

#### **5. Welcher Umsatzsteuersatz ist bei Abschlagsrechnungen anzusetzen? Hat eine Änderung des Umsatzsteuersatzes Auswirkungen bei Abschlagszahlungen?**

Nach § 15 Abs. 2 HOAI können Abschlagszahlungen zu den schriftlich vereinbarten Zeitpunkten oder in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Grundleistungen gefordert werden.

Abschlagszahlungen unterliegen der Umsatzsteuerpflicht. Eine **Abschlagszahlung löst zunächst den jeweiligen Steuersatz aus, der zum Zeitpunkt der der Abschlagsrechnung zugrundeliegenden Leistungserbringung anzuwenden ist. Die insoweit vorgenommene Besteuerung gilt jedoch nur vorläufig bis zur Endabrechnung.** Bei Vollendung der Leistung wird der gesamte Umsatz dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Steuersatz unterworfen (Wirtschaftsdienst Ingenieure & Architekten 11/05, S. 19). Sofern zuvor bei den Abschlagsrechnungen ein niedriger oder höherer Umsatzsteuersatz angewendet worden ist, kommt es im Rahmen der Endabrechnung auch zu einer Anpassung der abzurechnenden Umsatzsteuerbeträge.

**Achtung Sonderregelung:** Wenn absehbar ist, dass die Architektenleistung nicht bis zum 31.12.2020 fertig wird, können auch im zweiten Halbjahr 2020 gestellte Abschlagsrechnungen bereits mit 19 % berechnet werden. Eine entsprechende Nicht-Beanstandungsregelung enthält das BMF-Schreiben v. 4.11.2020, Tz.1. Auch der Rechnungsempfänger wird gemäß dieser Sonderregelung dazu berechtigt, bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen den Abzug des in der Abschlagsrechnung ausgewiesenen Vorsteuerbetrags vorzunehmen.

**6. Welcher Steuersatz ist bei Verträgen zu beachten, die vor dem 1.1.2021 abgeschlossen werden?**

Auch hier gilt als maßgeblich, wann die Leistung des Architekten erfüllt wird.

- ⇒ Wird die Architektenleistung nach dem 30.6.2020 und bis zum 31.12.2020 erfüllt, gilt der gesenkte Mehrwertsteuersatz von 16 %.
- ⇒ Ist absehbar, dass die Architektenleistung nicht bis zum 31.12.2020 erbracht werden wird, gilt prinzipiell der „reguläre“ Umsatzsteuersatz von 19 %. Bei etwaigen Abschlagszahlungen im Zeitraum nach dem 30.6.2020 und vor dem 1.1.2021 kann jedoch bereits im Rahmen der o. g. Nicht-Beanstandungsregelung 19 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden.

**Wichtig ist, dass Architekten in den Verträgen, die sie bis zum 31.12.2020 schließen, Nettopreise vereinbaren sollten**, um später auch die angehobene Umsatzsteuer dem Bauherrn in Rechnung stellen zu können. Dies entspricht auch den Vorgaben der HOAI und den in den Orientierungshilfen der Architektenkammern der Länder verwandten Klauseln. Mögliche Formulierungen gemäß der Orientierungshilfe der AKNW können etwa wie folgt lauten:

„Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt.“

„zzgl. (etwaig) gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer“

**7. Was muss der Architekt machen, wenn er einen Vertrag mit 16 %-Umsatzsteuer geschlossen hat, wider erwarten aber der Vertrag nicht bis zum 31.12.2020 abgeschlossen/abschließend bearbeitet ist?**

Hier kommt es auf den Vertragstyp an: hat der Architekt einen Vertrag mit einer Nettopreisvereinbarung oder mit einer Bruttopreisvereinbarung abgeschlossen? Die zivilrechtliche Ausgestaltung des Vertrags mit dem Bauherrn ist entscheidend dafür, ob es bei dem irrtümlich steuerlich unzutreffend eingeschätzten Umsatz für den leistenden Architekten zu einer Mehrbelastung aufgrund nachzuzahlender Umsatzsteuer kommt.

Eindeutig besser ist die Rechtsposition eines Architekten, wenn er, wie unter Punkt 6 dargestellt, ausdrücklich eine Nettopreisvereinbarung wählt. Nur dann ist ihm grundsätzlich die Nachforderung einer höheren Umsatzsteuer als Folge des ab dem 1.1.2021 wieder gestiegenen Steuersatzes möglich. Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, sind Architekten, die ihre Leistung unter Anwendung der HOAI erbringen und abrechnen, prinzipiell berechtigt, die für die jeweilige Leistung geschuldete Umsatzsteuer zusätzlich zu dem vorgeschriebenen Entgelt zu berechnen.

Sofern jedoch nicht nach der HOAI abgerechnet wird und auch keine anderweitige Nettopreisgestaltung vereinbart ist, wird ein für die Leistungserbringung vereinbarter Bruttopreis maßgeblich sein. Bei einer fehlenden Abrede zwischen Architekt und Bauherrn wird tendenziell also eher von einer Bruttopreisvereinbarung auszugehen sein mit der Folge, dass der tatsächlich geschuldete (höhere) Umsatzsteuerbetrag aus dem Bruttopreis herauszurechnen ist – zu Lasten des leistenden Architekten.

Im Fall einer Brutto-Festpreisvereinbarung mit einem zu niedrig festgelegten Umsatzsteuersatz bei einer gesetzlichen Erhöhung des Steuersatzes (hier also zum 1.1.2021) gibt es möglicherweise noch eine „Rettung“:

Das Umsatzsteuergesetz sieht in § 29 UStG unter bestimmten Voraussetzungen einen zivilrechtlichen Ausgleichsanspruch vor. Beruht die Leistung auf einem Vertrag, der nicht später als vier Kalendermonate vor dem In-Kraft-Treten der Umsatzsteuererhöhung, d. h. also vor dem 1.9.2020, abgeschlossen worden ist, kann der leistende Architekt von dem Leistungsempfänger bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen einen angemessenen Ausgleich der umsatzsteuerlichen Mehrbelastung verlangen, wenn dieser Ausgleichsanspruch vertraglich ausdrücklich vereinbart ist, oder bereits wenn er sich „aus einer allgemeinen vertraglichen Vereinbarung, z. B. durch die Vereinbarung eines Festpreises“ ergibt (Abschn. 29.1 Abs.4 UStAE). Der Ausgleichsanspruch darf allerdings nicht vertraglich ausgeschlossen sein. Über die Berechtigung und die Höhe von solchen Ausgleichsansprüchen nach § 29 UStG entscheiden in Streitfällen die ordentlichen Gerichte (Abschn. 29.1 Abs.2 UStAE).

Bei Vertragsschluss nach dem 31.8.2020 ist dagegen für die Steuersatzerhöhung zum 1.1.2021 eine Festpreisvereinbarung bindend; Anpassungsklauseln sind dann grundsätzlich gegenüber Nicht-Unternehmern nicht mehr anwendbar (Ausnahme: sog. Dauerschuldverhältnisse).

Soweit Architekten in Abrechnungsfällen nach HOAI berechtigt sind, die für die jeweilige Leistung geschuldete Umsatzsteuer zusätzlich zu berechnen, können etwaige umsatzsteuerliche Mehr- oder Minderbelastungen von vornherein in voller Höhe ausgeglichen werden. Der Geltendmachung eines Ausgleichsanspruchs nach § 29 UStG bedarf es daher erst gar nicht, falls die Leistung nach HOAI erbracht und abgerechnet wird (Abschn. 29.1 Abs.5 UStAE).

### **8. Welcher Steuersatz ist bei Teilleistungen anzusetzen?**

Unter Umständen werden Bauherren in den letzten Dezember-Wochen an Architekten herantreten, um die Abrechnung der Architektenleistung vorzuziehen. Dann wäre es denkbar, dass mit Vollendung der Teilleistung für diesen Teil eines Gesamtauftrags die Umsatzsteuer zu dem dann noch geltenden geringeren Umsatzsteuersatz von 16 % abgerechnet werden könnte. Doch Vorsicht: steuerrechtlich hat aber eine simple Anpassung der Rechnungsstellung keine Relevanz, falls die Leistung des Architekten noch nicht vollständig erbracht worden ist. Maßgeblich ist weiterhin allein, ob und wann die Architektenleistung erfüllt wurde. Dieser Zeitpunkt bestimmt auch bei Teilleistungen den anzuwendenden Umsatzsteuersatz.

Architekten können grundsätzlich mit Bauherren auch Teilleistungen vereinbaren. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind Teilleistungen wirtschaftlich abgrenzbare Teile einheitlicher Leistungen, die gesondert bewirkt werden, die abgeschlossen sein müssen (gesonderte Abnahme) und für die das Entgelt gesondert vereinbart und statt der einheitlichen Gesamtleistung geschuldet wird. Wichtig dabei: die Leistungen müssen nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise auch tatsächlich teilbar sein, eine willkürliche Trennung reicht nicht aus. Nach den Richtlinien der Finanzverwaltung liegen Teilleistungen im Allgemeinen unter den genannten Voraussetzungen nur vor, wenn für einzelne Leistungsteile gesonderte Entgeltabrechnungen erfolgen (Abschnitt 13.4 UStAE).

Ob in laufenden Verträgen nachträglich eine steuerrechtlich-wirksame Teilleistungsvereinbarung getroffen werden kann, ist rechtlich bislang nicht geklärt und sollte in jedem Fall mit dem Steuerberater besprochen werden.

Für Architekten gelten konkretisierende Bestimmungen: gemäß Abschnitt 13.3 Abs.1 UStAE werden deren Leistungen bei Anwendung der HOAI grundsätzlich „als **einheitliche** Leistung erbracht, auch wenn die Gesamtleistung nach der Beschreibung in der HOAI, insbesondere durch die Aufgliederung der Leistungsbilder in Leistungsphasen, teilbar ist.“ Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Aufgliederung der Leistungsbilder zur Ermittlung eines (Teil-)Honorars nicht unmittelbar die Annahme

von Teilleistungen zur Folge hat. Vielmehr müssen bei Anwendung der HOAI zwischen Architekt und Bauherrn im Rahmen des Gesamtauftrags über ein Leistungsbild **zusätzliche Vereinbarungen über die gesonderte Ausführung und Honorierung einzelner Leistungsphasen** getroffen werden.

Sofern Architekten nach den Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen (RBBau) tätig sind, geht Abschnitt 13.3 Abs.2 UStAE davon aus, dass die Architektenleistungen entsprechend des Vertragsmusters (Teil 3/VM1/1 RBBau) vergeben werden. Nach diesem Vertragsmuster wird der Architekt in einem ersten Schritt nur mit der Aufstellung der Entscheidungsunterlage – Bau – beauftragt, für die das Honorar folglich gesondert ermittelt wird. Sofern anschließend weitere Leistungen gesondert beauftragt werden, ist das Aufstellen der Entscheidungsunterlage – Bau – als eine selbständige Leistung des Architekten zu bewerten. Mit der anschließenden Ausführung der ihm gesondert übertragenen weiteren Leistungen erbringt er dann ebenfalls eine selbständige einheitliche Gesamtleistung, sofern die unter Abschnitt 13.3 Abs.1 UStAE vorgegebenen Voraussetzungen für die Annahme von Teilleistungen vorliegen.

Insofern richtet sich die Möglichkeit zur Abrechnung von Teilleistungen wiederum nach den zugrundeliegenden Vertragswerken.

***9. Was passiert eigentlich, wenn am Ende trotz aller Bemühungen das Finanzamt zu dem Schluss gelangen sollte, dass der in meiner Rechnung angesetzte Steuersatz unzutreffend war: Kann ich bei zu niedrig angesetztem Satz den weiteren Betrag von meinem Auftraggeber nachfordern? Und was, wenn unzutreffend der höhere Satz angesetzt gewesen sein sollte?***

Unter anderem dann, wenn die Umsatzsteuer unzutreffend ausgewiesen ist, wird eine Korrektur einer bereits erstellten Rechnung erforderlich. Ein Architekt kann demnach Rechnungen, die er selbst ausgestellt hat, prinzipiell jederzeit bis zum Eintritt der Verjährung berichtigen und auf diese Weise negative Folgen bei der Umsatzsteuer beseitigen. Er stellt eine neue zutreffende Rechnung aus, die an die Stelle der bisherigen (fehlerhaften) Rechnung tritt (siehe dazu auch § 14c UStG „Unrichtiger oder unberechtigter Steuerausweis“).

Die Wirkung einer Rechnungsberichtigung hängt wiederum davon ab, ob der Architekt mit dem Bauherrn eine Netto- oder eine Bruttopreisvereinbarung geschlossen hat.

Hat der Architekt in seiner Rechnung die Umsatzsteuer zunächst zu niedrig ausgewiesen, schuldet er dem Finanzamt dennoch die zutreffende höhere Steuer. Der Bauherr darf allerdings nur die (niedrigere) Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen, die der leistende Architekt in seiner Rechnung offen ausgewiesen hat.

Falls mit dem Bauherrn ein Nettoentgelt vereinbart ist oder dieser im Fall einer Bruttopreisvereinbarung damit einverstanden ist, kann der Architekt seine Rechnung dergestalt berichtigen, dass sich der Rechnungsbetrag um den Differenzbetrag der Umsatzsteuer erhöht.

Hat der Architekt in seiner Rechnung unzutreffend einen höheren Steuerausweis vorgenommen als berechtigt, hat der Bauherr Anspruch auf eine korrigierte Rechnung. Der Architekt muss also spätestens dann eine neue Rechnung ausstellen, wenn der Bauherr eine Rechnungsberichtigung verlangt. Sofern eine Nettopreisvereinbarung, wie etwa bei der HOAI, zugrunde liegt, führt die Rechnungskorrektur aufgrund der niedrigeren Umsatzsteuer demzufolge auch zu einem insgesamt niedrigeren Rechnungsbetrag. Der Bauherr erhält hier also einen Rückzahlungsanspruch. War jedoch ein Bruttopreis vereinbart, ist der niedrigere Umsatzsteuerbetrag aus dem (unveränderten) Bruttobetrag herauszurechnen.

Sobald der Architekt seine fehlerhafte Rechnung berichtigt und diese dem Bauherrn zugestellt hat, schuldet er dem Finanzamt den Mehrbetrag nicht mehr. Hat er eine zu hoch ausgewiesene Umsatzsteuer bereits an das Finanzamt gezahlt, so wird die Korrektur in der nächsten Umsatzsteuer-Voranmeldung oder in der Jahreserklärung vorgenommen. Ihm obliegt allerdings nicht die Kontrolle darüber, ob der Bauherr eine zu hoch ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht oder ans Finanzamt zurückgezahlt hat.

Bei diesen Themen sollte der Architekt seinen Steuerberater ansprechen, um seine Vorgehensweise so abzustimmen, dass ihm keine negativen steuerlichen Konsequenzen entstehen.

**10. Der Bauherr wird aus steuerlichen Gründen Wert darauf legen, Bauleistungen möglichst noch bis zum 31.12.2020 abzunehmen. Bin ich daher verpflichtet, auf entsprechende Beschleunigung hinzuwirken? Was, wenn eine aus meiner Sicht noch nicht abnahmereife Leistungen zwecks Steuerersparnis vorschnell abgenommen werden soll?**

Es gilt die grundsätzliche Architektenpflicht, das Bauvorhaben nach Kräften zu fördern und den Bauherrn vor Nachteilen zu bewahren. Soweit eine Beschleunigung im Einzelfall erreicht werden kann, ohne die Qualität der Bauausführung zu gefährden oder vom Bauherrn nicht akzeptierte Zusatzkosten auszulösen, ist daher ganz unabhängig von steuerlichen Aspekten entsprechend zu verfahren.

Die Abnahmeempfehlung, die als Grundleistung in LPH 8 geschuldet wird, hat sich ausschließlich an fachlich-technischen Kriterien auszurichten. Will der Bauherr aus steuerlichen Erwägungen die Abnahme erklären, obwohl das Werk nicht vollendet oder mit wesentlichen, der Abnahme entgegenstehenden Mängeln behaftet ist, so wird der Planer von einem solchen Vorgehen abraten müssen und sollte dies auch hinlänglich dokumentieren. Erklärt der Bauherr ungeachtet dessen die Abnahme, so geschieht dies auf eigenes Risiko.

Keinesfalls darf im Übrigen eine Beihilfe zu einer ggf. missbräuchlichen Gestaltung der steuerrelevanten Sachverhalte erfolgen. Der Bauherr hat sich hierzu ggf. selbst rechtlichen- und insbesondere steuerrechtlichen Rat einzuholen.

**11. Wie ist zu versteuern, wenn der Planer mit den Leistungsphasen 1-4 beauftragt wurde (Baugenehmigung), zwischen dem 1.7.2020 und 31.12.2020 die vollständigen Unterlagen zur Genehmigung einreicht und die Genehmigungsbehörde die Baugenehmigung ohne Nachforderungen wie beantragt, aber erst nach dem 31.12.2020 erteilt?**

Mit Einreichung der vollständigen und genehmigungsfähigen Antragsunterlagen ist die vom Architekten geschuldete Leistung vollständig und abnahmefähig erbracht. Auf die Erteilung der Genehmigung kommt es nicht an.

Demnach würde bei einer Vollendung der Leistungserbringung vor dem 1.1.2021 auch nach dem 31.12.2020 noch mit 16 % abgerechnet werden können.

## **12. Bin ich verpflichtet, im Rahmen der Rechnungsprüfung auf den richtigen Steuersatz zu achten?**

Die Rechnungsprüfung ist eine Grundleistung in der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung). Danach ist der Architekt verpflichtet, (Abschlags-)Rechnungen von Bauunternehmern daraufhin zu überprüfen,

- ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig sind,
- ob die zugrunde gelegten Leistungen erbracht sind und ob
- sie der vertraglichen Vereinbarung entsprechen.

Diese Überprüfungspflicht des Architekten (siehe hierzu auch BGH, Urt. v. 14.05.1998 - VII ZR 320/96) soll gewährleisten, dass sein Auftraggeber nur berechnete Abschlagsforderungen erfüllt und dass etwaige Überzahlungen in der Vergangenheit mit später noch nicht bezahlten Abschlagsforderungen verrechnet werden können.

Nicht Gegenstand der Prüfung sind steuerrechtliche Fragestellungen. Denn der Architekt ist weder Rechtsanwalt noch Steuerberater des Bauherrn. Denkbar erschiene allenfalls, dass ein Architekt eine Plausibilitätsprüfung mit Blick auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Leistungen aus fachlich-technischer Sicht schuldet. Vorsorglich sollte der Architekt daher Auffälligkeiten oder Zweifel am korrekten Ansatz der Mehrwertsteuer dem Bauherrn mitteilen. Zugleich kann er ihn auf die speziell für Bauherren aufbereiteten allgemein zugänglichen Informationen zu diesem Thema hinweisen (etwa <https://www.bsb-ev.de/weitere-themen/mehrwertsteuersenkung/absenkung-der-mehrwertsteuer-worauf-bauherren-jetzt-achten-muessen/>). In Zweifelsfällen oder zur konkreten Einzelfallprüfung sollte aber stets die Einholung des Rates eines Steuerberaters und/oder Rechtsanwalts empfohlen werden.

Eine eigenmächtige Korrektur der Steueransätze im Zuge der Rechnungsprüfung, die Empfehlung entsprechender Verrechnungen oder umgekehrt das bestätigende „Abhaken“ des angesetzten Steuersatzes erscheint somit kaum ratsam, zumal all dies vom Bauherrn als definitive Beratung bzw. Empfehlung zu dem betreffenden steuerrechtlichen Aspekt missverstanden werden kann.

Sofern es beispielsweise um zwischen Juli und Dezember 2020 gestellte Abschlagsrechnungen für Bauleistungen geht, die absehbar nicht mehr im Jahre 2020 fertiggestellt werden, könnte der Bauherr im Zuge der Rechnungsprüfung stattdessen wie folgt informiert werden: „Aus fachlich-technischer Sicht ist davon auszugehen, dass die vereinbarten Leistungen erst nach dem 31.12.2020 abgeschlossen sein werden. Dass die jetzt gestellten Abschlagsrechnungen bereits den bei (voraussichtlichem) Leistungsabschluss geltenden Mehrwertsteuersatz von 19% ausweisen, kann daher von uns nachvollzogen werden. Wir dürfen insoweit auf die online verfügbaren Informationen des BSB e.V. verweisen. Eine abschließende und rechtlich verbindliche Prüfung und Bewertung dieses Aspekts im Einzelfall kann von uns allerdings nicht vorgenommen werden; hierfür wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater oder Rechtsanwalt.“

Ist die Prüfung einer Schlussrechnung betroffen, könnte die Information an den Bauherrn beispielsweise wie folgt aussehen: „Aus fachlich-technischer Sicht ist davon auszugehen, dass die Leistungen des Rechnungsstellers am XX.XX.2020 abgeschlossen wurden. Dass in der Rechnung der für diesen Zeitpunkt geltende Mehrwertsteuersatz von X% (*zwischen Juli und Dezember 2020: 16%, ansonsten 19%*) angesetzt wurde, erscheint daher plausibel. Wir dürfen insoweit auf die online verfügbaren Informationen des BSB e.V. verweisen. Eine abschließende und rechtlich verbindliche Prüfung und Bewertung dieses Aspekts im Einzelfall kann von uns allerdings nicht vorgenommen werden; hierfür wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater oder Rechtsanwalt.“

Es sei hervorgehoben, dass ein solcher Hinweis den Pflichtenkatalog des Architekten nicht verändert, für sich genommen also auch keine Haftungsfreizeichnung bewirken kann, sondern der vorsorglichen



Information des Bauherrn dient. Rechtsprechung dazu, ob und wenn ja welche Pflichten den Architekten bei der Rechnungsprüfung mit Blick auf die temporäre Mehrwertsteuersenkung überhaupt treffen, liegt derzeit naturgemäß noch nicht vor.

Die Bundesarchitektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie den Inhalt und die Angaben der zitierten Links. Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung mit einem Anwalt (ggf. Fachanwalt für Steuerrecht) und/oder Steuerberater ersetzen.

### **1. Auflage**

Bundesarchitektenkammer - BAK -  
Bundesgemeinschaft der Architektenkammern,  
Körperschaften des Öffentlichen Rechts e.V.  
Askanischer Platz 4  
10963 Berlin  
Telefon: +49 / 30 / 26 39 44 - 0  
E-Mail: [info|at|bak.de](mailto:info@at|bak.de)  
Internet: <http://www.bak.de/>

### **Verfasser des Merkblatts:**

Autoren der Architektenkammer Baden-Württemberg, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und der Bundesarchitektenkammer sowie

Dipl.-Kfm. Ralf Sieben, Dr. Stallmeyer GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln