

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Baufirma soll bezahlt werden: Als Vermieter vor der Überweisung die Bauabzugsteuer klären

Wann muss ich bei Bauleistungen für meine vermieteten Immobilien einen Steuerbetrag einbehalten und wie verhindere ich einen falschen Zahlungsweg?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Reparatur am vermieteten Haus ist erledigt und die Rechnung soll bezahlt werden. Neben Leistungsumfang und Fälligkeit kann eine weitere Frage entstehen: Musst du als Auftraggeber einen Teil für Rechnung des Bauunternehmens an das Finanzamt abführen, statt den gesamten Betrag an die Firma zu überweisen?

Dieser Beitrag behandelt den deutschen Steuerabzug bei Bauleistungen. Er prüft weder eine konkrete Rechnung noch eine persönliche Steuerpflicht. Die umsatzsteuerliche Behandlung der Rechnung und die zivilrechtliche Fälligkeit bleiben gesondert zu klären. Ein Steuerabzug ist auch kein frei verfügbarer Preisnachlass.

„Ich vermiete privat“ beantwortet die Unternehmerfrage nicht

§ 48 EStG knüpft bei inländischen Bauleistungen unter anderem an Unternehmer im Sinne des § 2 UStG als Leistungsempfänger an. Der umsatzsteuerliche Unternehmerbegriff stellt auf eine selbstständige nachhaltige Einnahmetätigkeit ab. [\[ABZUG\]](#) [\[UNTERNEHMER\]](#)

Das BZSt erläutert ausdrücklich, dass auch Unternehmer mit ausschließlich steuerfreien Vermietungsumsätzen betroffen sein können. Entscheidend ist dabei eine für das Unternehmen bezogene Bauleistung. [\[MERKBLATT\]](#) Eine fehlende Gewerbefirma oder die Aussage „Auf meine Wohnraummiete schlage ich keine Umsatzsteuer auf“ erledigt diese Prüfung daher nicht.

Erfasse zuerst, wer den Auftrag erteilt hat, für welche Immobilie und Nutzung gearbeitet wurde und wer steuerlich Leistungsempfänger ist. Bei Arbeiten am Gemeinschaftseigentum, gemischter Eigennutzung oder mehreren

Beteiligten lässt du die tatsächliche Zuordnung prüfen. Der Artikel erklärt nicht jede Rechnung an einen Wohnungseigentümer automatisch zu dessen persönlichem Abzugsfall.

Drei Ausnahmen und Grenzen vor der Überweisung prüfen

Die Wohnungszahl: Vermietet der Leistungsempfänger nicht mehr als zwei Wohnungen, nimmt § 48 Absatz 1 Bauleistungen für diese Wohnungen von der dortigen Abzugspflicht aus. [\[ABZUG\]](#) Diese Regel wird nicht zu einer allgemeinen Freistellung beliebiger anderer Bauaufträge derselben Person erweitert. Mehr als zwei Wohnungen bedeuten umgekehrt noch nicht, dass die übrigen Prüfungsschritte entfallen.

Die Bescheinigung: Eine zum Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung kann den Abzug entbehrlich machen. Ein erst angekündigtes Dokument oder die Erinnerung an eine frühere Bescheinigung ist damit nicht gleichzusetzen. [\[ABZUG\]](#)

Die Jahresfreigrenze: § 48 nennt 15.000 Euro, wenn der Leistungsempfänger ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nummer 12 Satz 1 UStG ausführt, und 5.000 Euro in den übrigen Fällen. [\[ABZUG\]](#) Das BZSt erläutert die Zusammenrechnung bereits erbrachter und voraussichtlich noch zu erbringender Bauleistungen desselben Auftragnehmers für denselben Leistungsempfänger im Kalenderjahr. [\[MERKBLATT\]](#) Nur auf den Betrag der gerade geöffneten Einzelrechnung zu schauen, kann deshalb zu kurz greifen.

Halte den zutreffenden Weg nachvollziehbar fest. Sind Voraussetzungen, Jahressumme oder Leistungszuordnung unklar, lass sie vor dem Zahlungsvorgang steuerlich klären. Die Schwellen sind keine Beträge, die man bei bestehender Abzugspflicht einfach von der Rechenbasis abziehen dürfte.

Eine Freistellungsbescheinigung konkret zuordnen

§ 48b verlangt unter anderem Identität des Leistenden, Geltungsdauer, Umfang und ausstellendes Finanzamt. Eine auf bestimmte Bauleistungen beschränkte Bescheinigung muss auch zu diesem Auftrag passen. Die Norm sieht eine elektronische Auskunft des BZSt über gespeicherte Bescheinigungen vor. [\[BESCHEINIGUNG\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Verbinde die vorgelegte Fassung mit Auftrag, Unternehmen und geplantem Zahlungsdatum. Nutze den vorgesehenen Prüfweg beziehungsweise kläre Zweifel mit dem zuständigen Finanzamt. Das BZSt-Merkblatt beschreibt sowohl die elektronische Prüfung als auch eine Nachfrage beim angegebenen Finanzamt. [\[MERKBLATT\]](#) Eine bloße Bestätigung durch den Rechnungsaussteller ersetzt diese Prüfung nicht.

Bewahre vorgelegte Bescheinigung und Ergebnis der Prüfung zusammen mit den Zahlungsunterlagen auf. Dieser Beitrag führt keine Gültigkeitsabfrage durch und bestätigt kein Dokument. Bei mehreren Zahlungen muss die Gültigkeit zu den tatsächlichen Vorgängen passen.

Fiktiver Fall: 18.000 Euro bleiben insgesamt 18.000 Euro

Für das folgende Lernbeispiel sind ausschließlich als Annahmen bereits geklärt: Es liegt eine erfasste Bauleistung für die vermietete Immobilie eines betroffenen Leistungsempfängers vor, die Zwei-Wohnungen-Ausnahme greift nicht, keine gültige Freistellungsbescheinigung liegt vor und die maßgebliche Jahresfreigrenze ist überschritten. Die Gegenleistung einschließlich der im konkreten Fall anfallenden Umsatzsteuer beträgt 18.000 Euro.

Der gesetzliche Abzugssatz beträgt 15 Prozent der Gegenleistung. [\[ABZUG\]](#) Im Modell ergeben $18.000 \times 15\% = 2.700$ Euro Steuerabzug und $18.000 - 2.700 = 15.300$ Euro verbleibende Zahlung an das Unternehmen. Die 2.700 Euro werden für dessen Rechnung an die zuständige Finanzkasse abgeführt.

- **An das Bauunternehmen:** 15.300 Euro
- **Steuerabzug für Rechnung des Unternehmens:** 2.700 Euro
- **Gesamter Modell-Geldbedarf:** 18.000 Euro

Die Zahlung wird aufgeteilt, nicht um 2.700 Euro billiger. Würdest du den einbehaltenen Betrag gleichzeitig als Reparaturreserve verplanen, fehlte er für die Abführung. Ebenso wäre „18.000 Euro an die Firma plus nochmals 2.700 Euro als regulärer Zahlungsplan“ keine korrekte Abbildung dieses angenommenen Falls.

Anmeldung, Abführung und Abrechnung gehören dazu

§ 48a sieht die elektronische Anmeldung bis zum zehnten Tag nach Ablauf des Zahlungsmonats sowie die Fälligkeit des Abzugsbetrags am zehnten Tag nach Ablauf des Anmeldezeitraums vor. Empfänger der Abführung ist das für den Leistenden zuständige Finanzamt. [\[VERFAHREN\]](#) Verwechsle es nicht mit deinem eigenen Wohnsitzfinanzamt. Den tatsächlichen Termin und Zahlungsweg klärst du für deinen Vorgang; hier wird kein persönlicher Fristkalender erstellt.

Das BZSt-Merkblatt erläutert, dass auch Anzahlungen und Abschläge zu berücksichtigen sind. [\[MERKBLATT\]](#) Verschiebe die Steuerfrage deshalb nicht ungeprüft bis zur Schlussrechnung. Frage deine steuerliche Betreuung rechtzeitig, wer die Anmeldung vorbereitet, übermittelt und die Abführung überwacht. Es wird hier kein Formular recherchiert oder ausgefüllt.

Über den vorgenommenen Abzug ist außerdem mit dem Leistenden abzurechnen. § 48a nennt dafür unter anderem Rechnungs- und Zahlungsdaten, Abzugshöhe und das Finanzamt. [\[VERFAHREN\]](#) Ein Abzug in deiner internen Tabelle allein beendet den Vorgang nicht.

Wenn die volle Rechnung schon bezahlt wurde

§ 48a regelt eine Haftung des Leistungsempfängers für nicht oder zu niedrig abgeführte Beträge sowie einen begrenzten Schutz bei einer vorliegenden Bescheinigung, auf deren Rechtmäßigkeit vertraut werden durfte. [\[VERFAHREN\]](#) Eine bereits erfolgte Vollzahlung an die Firma beweist deshalb nicht automatisch, dass das steuerliche Thema erledigt ist.

Lass den konkreten Fehlerfall umgehend fachlich prüfen, statt eigenständig die nächste andere Rechnung zu kürzen oder einen beliebigen zweiten Betrag zu überweisen. Stelle Auftrag, Nutzung, Rechnungen, sämtliche Zahlungen und vorhandene Bescheinigungen vollständig bereit. Ein sauberer Abschluss erklärt, warum abgezogen oder nicht abgezogen wurde, welche Beträge tatsächlich wohin gingen und welche Unterlagen das Ergebnis tragen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Auftrag und Rechnung

Trag Bauunternehmen, Leistung, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag ein.

02 / Immobilie und Nutzung

Notiere, für welche Immobilie gearbeitet wurde und ob sie vermietet, selbst genutzt oder gemischt genutzt wird.

03 / Leistungsempfänger

Trag ein, wer den Auftrag erteilt hat und wer steuerlich Leistungsempfänger ist.

04 / Anzahl vermieteter Wohnungen

Trag ein, wie viele Wohnungen du insgesamt vermietest.

05 / Freistellungsbescheinigung

Notiere, ob eine Bescheinigung vorliegt, wie du sie geprüft hast und bis wann sie gilt.

06 / Jahressumme dieses Unternehmens

Rechne bereits erbrachte und noch geplante Bauleistungen desselben Unternehmens im Jahr zusammen.

07 / Zahlungsaufteilung

Trag ein, welcher Betrag an das Unternehmen und welcher gegebenenfalls ans Finanzamt geht.

08 / Zuständig für Anmeldung

Trag ein, wer Anmeldung und Abführung vorbereitet, übermittelt und überwacht, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABZUG\] EStG § 48 – Steuerabzug](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[UNTERNEHMER\] UStG § 2 – Unternehmer, Unternehmen](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BESCHEINIGUNG\] EStG § 48b – Freistellungsbescheinigung](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERFAHREN\] EStG § 48a – Verfahren](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[MERKBLATT\] BZSt – Merkblatt zum Steuerabzug bei Bauleistungen, April 2025](#)

Bundeszentralamt für Steuern. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0123-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.