

# Die Baustellensteuerung – Rechnungslegung und Baustellenergebnis



**Es schreibt für Sie:**  
RA Andreas Becker  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Nienburger Str. 14a · 30167 Hannover  
Telefon: (05 11) 123 1370  
Telefax: (05 11) 123 13720  
E-Mail: [info@becker-baurecht.de](mailto:info@becker-baurecht.de)  
Internet: [www.becker-baurecht.de](http://www.becker-baurecht.de)



**Es schreibt für Sie:**  
Diplom-Betriebswirt  
Wolfgang Krauß  
  
Seit über 25 Jahren in der betriebswirtschaftlichen Beratung von Handwerksbetrieben tätig

Kolbing 35 · 83556 Griesstätt  
Telefon: (080 39) 90 97 220  
Mobil: (0172) 7 49 91 02  
E-Mail: [wolfgangkrauss-beratung@t-online.de](mailto:wolfgangkrauss-beratung@t-online.de)  
Internet: [www.beratungfuerhandwerk.de](http://www.beratungfuerhandwerk.de)  
[www.die-erfolgswerker.de](http://www.die-erfolgswerker.de)

Die Abnahme ist idealerweise erfolgt, der Kunde so weit zufrieden, die Rechnung daraufhin erstellt und versendet. Oftmals wird dem Kunden, zumindest wenn es sich um einen Privatkunden handelt, noch zur erhofften Beschleunigung der Zahlung ein Skonto eingeräumt. Bspw. zahlbar innerhalb von 14 Tagen unter Abzug eines 3 %-igen Skontoabzuges. Das Anbieten von Preisnachlässen bei Privatkunden zur Zahlungsbeschleunigung ist im Handwerk ein weit verbreitetes Phänomen. Aber ist es denn überhaupt erforderlich und bringt es denn dem Betrieb den unterstellten wirtschaftlichen Vorteil durch eine schnellere Zahlung?

In beiden Fällen im Regelfall nicht. Dies gilt insbesondere, wenn die gesetzlichen bzw. die vertraglichen Zahlungsfristen beachtet werden. Im Handwerk liegen in der Regel Verträge vor, die auf Basis des Bürgerlichen Gesetzbuches geschlossen worden sind oder in Ergänzung mit der VOB/B. Bei beiden

Vertragsformen gibt es Zahlungsfristen.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist geregelt, dass die Zahlung mit der Abnahme fällig wird. Das heißt, dass nach Fertigstellung des Bauvorhabens und einer erfolgten Abnahme des Objektes die Zahlung unmittelbar zu leisten ist. Sowie im Supermarkt die Ware auch direkt an der Kasse gezahlt wird, verhält es sich auch in Bezug auf Baumaßnahmen.

Sollte durch das Unternehmen eine Zahlungsfrist bei Verträgen, die auf Basis des Bürgerlichen Gesetzbuches geschlossen werden, folgen, so handelt es sich um eine Zahlungsfrist, die freiwillig gesetzt wird. Auch eine dementsprechende Verkürzung dieser freiwillig gesetzten Frist mit einem Skontoangebot erfolgt ohne einen gesetzlichen Zwang. Bei einem Vertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch würde also eine Firma eine Skontozahlung gewähren bei einer Zahlung innerhalb von 8 Tagen, obwohl gesetzlich die Zahlung sofort fällig wäre. Dies würde auch für Abschlagszahlungen gelten.

Bei einem VOB/B-Vertrag wird die Zahlung der Schlussrechnung erst fällig nach einer Abnahme und der Stellung der Schlussrechnung. Hier muss beides vorliegen.

Die Zahlungsfrist nach der VOB beträgt 30 Tage. Die Fälligkeit einer Abschlagszahlung tritt nach 21 Tagen nach Zugang der Abschlagszahlungsrechnung ein.

Eine Verkürzung einer solchen Zahlungsfrist würde hier aus zeitlichen oder Liquiditätsgründen Sinn ergeben, fraglich ist jedoch, ob dies auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist.

Wenn man davon ausgehen kann, dass im Handwerk am Ende eines Auftrages eine durchschnittliche Wirtschaftlichkeit von 5–6 % als derzeit „normal“ angesehen werden darf, dann bedeutet die zusätzliche Gewährung eines Skontos das Verschenken der halben Wirtschaftlichkeit. Es sei denn, im Vorfeld konnte dieser Umstand bereits eingerechnet

werden. Was allerdings die Ausnahme und nicht den Regelfall darstellt.

Nicht selten ist auch der Fall anzutreffen, dass ein Zahlungsziel für einen Skontoabzug vereinbart wurde, das Ziel überschritten wurde und der Kunde den Abzug dennoch vornimmt.

## Wie geht man denn dann mit dieser Situation um?

Das Überschreiten folgender Skontofrissten kommt häufig vor. Einer der Klassiker ist, dass die Rechnung sowohl an den Auftraggeber wie an den Architekten gesandt wird. Der Architekt prüft die Rechnung nicht innerhalb der Skontofrist von 8 Tagen, sondern innerhalb von 2 oder 3 Wochen. Dann übersendet er die geprüfte Rechnung an den Auftraggeber und dieser nimmt dann eine Zahlung vor. Dabei geht der Auftraggeber davon aus, dass erst mit der Rechnungsprüfung die Skontofrist zu laufen beginnt. Dies ist falsch. Die Skontofrist läuft ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Rechnung bei dem Auftraggeber. Es handelt sich dabei um eine feste Frist. Wird die Frist überschritten, fällt die Frist zum Abzug vom Skonto weg, wobei die Skontofrist ab dem Zugang der Rechnung bei dem Auftraggeber beginnt.

Da mit der Überschreitung der Frist zum Skontoabzug die Berechtigung fehlt, dass ein Skontoabzug vorgenommen werden kann, handelt es sich dabei schlichtweg um eine nicht vollständig ausgeglichenene Rechnung. Der Differenzbetrag, der trotz unberechtigtem Skontoabzuges einbehalten wurde, kann nachgefordert werden.

Bei einer rein wirtschaftlichen Betrachtung der Skontogewährung wird oftmals übersehen, dass die Nichtgewährung selbst bei der Inanspruchnahme eines teuren Kontokorrents sich immer lohnt. So bezieht sich der Skontoabzug bspw. auf ein Zahlungsziel von 14 Tagen. Unterstellt man, dass der Betrieb bei der Nichtskontierung sich das Geld für diese Vorfinanzierung von seiner eigenen Bank

mit einem teuren Kontokorrentzins von 10 % holen müsste, dann würde für den Betrieb für die 14 Tage ein Zinssatz von 0,39 % (10 %: 360 Tage x 14 Tage)

anfallen. Ein Wert der immer unter den gewährten Skontosätzen liegt. In diesem Zusammenhang wird gerne übersehen, dass sich der „Bankzinssatz“ p. a.,

also auf ein Jahr (Bankjahr = 360 Tage) bezieht. Der „betriebswirtschaftliche“ Ansatz müsste daher lauten: „Skonto ziehen immer, Skonto geben nimmer“.

## STEUERBERATUNG

### Steuervorteil für energetische Sanierung gilt nicht nur für Objekt

Eine energetische Sanierung kann sich steuermindernd auswirken, wenn die Sanierungsmaßnahme an einem Objekt durchgeführt wird, das älter als zehn Jahre ist und eigenen Wohnzwecken dient. Das Bundesfinanzministerium hat eine entsprechende Regelung jetzt steuerzahlerfreundlich ausgelegt. Anders als bisher angenommen, handelt es sich bei der Regelung nicht um eine rein objektbezogene Förderung. Danach gilt der Höchstbetrag sowohl pro begünstigtem Objekt als auch für jeden Steuerpflichtigen. Das ist relevant, wenn ein Objekt übertragen wird.

Der personenbezogene Höchstbetrag bedeutet, dass bei Verkauf, Schenkung oder Erbschaft des Objektes für dieses

Objekt der Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro neu gilt. Die Objektbezogenheit des Höchstbetrags bedeutet, dass dieser Maximalbetrag aufgeteilt werden muss, wenn die Immobilie zur gleichen Zeit im Eigentum mehrerer Personen steht. Die Aufteilung erfolgt dann im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Grundsätzlich beträgt die Steuerermäßigung 20 Prozent der Aufwendungen von bis zu 200.000 Euro, die sich auf drei Jahre wie folgt verteilt: 7 Prozent im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme, 7 Prozent im zweiten und 6 Prozent im dritten Jahr. Es kann sich folglich eine Steuerermäßigung von bis zu 40.000 Euro ergeben. Auf wie viele einzelne

energetische Sanierungsmaßnahmen sich die Aufwendungen von 200.000 Euro verteilen, spielt keine Rolle. Voraussetzung ist, dass die Baumaßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wird und die Zahlung bargeldlos auf das Konto des Unternehmens überwiesen wird.

Die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen begünstigt im Gegensatz zur Förderung von Handwerkerleistungen nicht nur die Arbeitsleistung, Fahrtkostenpauschalen und in Rechnung gestellte Maschinenstundensätze, sondern alle Aufwendungen, also insbesondere auch die Materialkosten, die im Zusammenhang mit den energetischen Maßnahmen stehen.

### Corona-Krise: Besteuerung von Mieteinkünften bei Ausbleiben von Mieteinnahmen



Es schreibt für Sie:  
Steuerberater  
Dipl.-Kfm.  
Franz-Josef Krämer

Hugo-Junkers-Straße 12a · 50739 Köln  
Telefon: +49 221 12 61 15 55  
Telefax: +49 221 12 61 15 56  
E-Mail: Franz-Josef.Kraemer  
@steuerberater-kraemer.de

Die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen hat in ihrer Verfügung vom 02.12.2020 erläutert, wie zu verfahren ist, wenn bei einem Vermietungsobjekt die Miete in einer

finanziellen Notsituation aufgrund der Corona-Krise ganz oder teilweise erlassen wird.

Ein zeitweiser oder vollständiger Mietverluss aufgrund der finanziellen Notsituation des Mieters als Folge der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie führt nicht grundsätzlich zu einer Veränderung der vereinbarten Miete und habe folglich auch keine Auswirkungen auf die bisherige Beurteilung des Mietverhältnisses im Rahmen der verbilligten Vermietung. Insbesondere werde hierdurch nicht erstmalig der Anwendungsbereich der verbilligten Vermietung eröffnet. Erfüllte hingegen das Mietverhältnis bereits vor dem ganzen oder teilweisen Mieterlass die Tatbestandsvoraussetzungen für die

Kürzung des Werbungskostenabzugs, verbleibe es dabei.

Erlässt der Vermieter der im Privatvermögen gehaltenen und nicht Wohnzwecken dienenden Immobilie aufgrund einer finanziellen Notsituation des Mieters die Mietzahlung zeitlich befristet ganz oder teilweise, führt dies nicht ohne Weiteres zu einem erstmaligen Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht des Vermieters für dessen Einkünfte. Die Regelung sei auch auf Pachtverhältnisse anzuwenden. War für das Mietverhältnis bereits vor dem ganzen oder teilweisen Mieterlass das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht zu verneinen, verbleibe es bei dieser Entscheidung.