



Zusätzliche Hinweise zur fristgemäßen Erstellung sowie zur Aufbewahrung von Rechnungen

Nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 UStG müssen Leistungen, die „im Zusammenhang mit einem Grundstück“ erbracht werden, innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung in Rechnung gestellt werden.

Diese Regelung im Umsatzsteuergesetz basiert auf dem Umstand, dass Leistungen an privat genutzten Eigenheimen, an Mietwohngrundstücken oder Gartengrundstücken häufig ohne die Erstellung von Rechnungen getätigt worden sind. Solche so genannten „Ohne-Rechnung-Geschäfte“ sollen damit verhindert werden.

Der private Bauherr wiederum ist gehalten, die Rechnung, einen entsprechenden Zahlungsbeleg oder "andere beweiskräftige Unterlagen" zwei Jahre lang aufzubewahren (§ 14 Abs. 1 Satz 5 Nr. 1 UStG), um den Behörden die Kontrolle der Firmen zu ermöglichen. Die Aufbewahrungspflicht gilt auch für Unternehmer, die die Leistung für ihren nicht unternehmerischen Bereich verwenden. Kleinbetragsrechnungen unter 100,00 € sind allerdings nicht betroffen. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Rechnung ausgestellt wurde. Rechnungen aus dem Jahr 2024 müssen daher bis Ende 2026 aufbewahrt werden.

Die zusätzliche Rechnungsaufbewahrungspflicht der privaten Leistungsempfänger soll neben der Rechnungsausstellungspflicht des Unternehmers dazu führen, dass beide Seiten ein erhebliches Interesse daran haben, dass das Geschäft legal mit einer Rechnung abgewickelt wird. Dies wird dadurch noch verstärkt, dass auch ein Verstoß gegen die Aufbewahrungspflicht bußgeldbewehrt ist.

Der vorsätzliche oder leichtfertige Verstoß gegen die Pflicht zur rechtzeitigen Rechnungserteilung gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € geahndet werden kann (§ 26a Abs. 3 Var. 3, II UStG).

Gemäß der Gesetzesbegründung und dem BMF-Schreiben vom 24.11.2004 gelten die neuen Vorschriften auch für planerische Leistungen, die der Vorbereitung von Bauleistungen dienen. Ebenfalls umfasst sind Leistungen der Bauüberwachung, der Prüfung von Bauabrechnungen, und der Durchführung von Ausschreibungen und Vergaben: **Architekten, Landschafts- und Innenarchitekten**, Statiker sowie Vermessungs- Prüf- und Bauingenieure sind damit gehalten, ihre **Rechnungen** innerhalb von **sechs Monaten nach vollständiger Leistungserbringung** zu erstellen.

Die zivilrechtliche Verpflichtung zur Rechnungsausstellung bleibt hiervon unberührt.

Wird die Rechnung gegenüber einem privaten Bauherrn ausgestellt, muss der Unternehmer zusätzlich auf die zweijährige Aufbewahrungspflicht hinweisen. Um den dargestellten Anforderungen genüge zu tun, ist folgender allgemeiner Zusatz denkbar:

„Hinweis: Diese Rechnung ist von nicht unternehmerischen Leistungsempfängern zwei Jahre lang lesbar aufzubewahren (§ 14 Abs. 1 Satz 5 UStG). Der Aufbewahrungszeitraum beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Rechnung ausgestellt wurde.“

Für Unternehmer, die eine Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück für Ihr Unternehmen beziehen, gilt weiterhin ein Aufbewahrungspflicht von zehn Jahren für alle erhaltenen Rechnungen. Ihnen gegenüber besteht keine gesonderte Hinweispflicht.