

§ 48 EStG

Bauabzugsteuer nach § 48 EStG: 15 % auf Bau-Rechnungen, Freistellungsbescheinigung — und der häufigste Verwalter- Fehler beim Hausmeister-Vertrag

Bauabzugsteuer nach § 48 EStG: 15 % Abzug auf Bau-
Rechnungen, Freistellungsbescheinigung des
Bauunternehmers

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

29. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer übergangenen Abzugspflicht

- 02 Was § 48 EStG regelt

- 03 Die Freistellungsbescheinigung — Inhalt und Gültigkeit

- 04 Die Bagatellgrenze und ihre Tücken

- 05 Wann ist der Hausmeister-Vertrag betroffen

- 06 Die fünf häufigsten Fehler

- 07 Was bedeutet das für die Verwaltung

- 08 Die Anmeldung und Abführung der Steuer

- 09 Praxis-Beispiel: Außenwand-Reparatur in einer WEG

- 10 Wie ImmoGenio die Bauabzugsteuer verwaltet

- 11 Verbindung zu angrenzenden Modulen

- 12 Grenzen der aktuellen Lösung

13 Wo wir stehen

14 Kontakt

Die Geschichte einer übergangenen Abzugspflicht

Eine Hausverwaltung beauftragt einen kleinen Bau-Dienstleister mit der Reparatur einer Außenwand und dem Anstrich des Treppenhauses einer 18-Einheiten-WEG. Auftragsvolumen 9.620 Euro brutto. Der Dienstleister stellt am 15. April die Rechnung. Die Verwaltung prüft, kontiert auf das Erhaltungs-Konto und überweist 9.620 Euro auf das Konto des Dienstleisters. Routine.

Drei Wochen später kommt eine Anfrage des Finanzamts: Hat die WEG für diese Bau-Rechnung die Bauabzugsteuer nach § 48 EStG einbehalten? Vorgelegt sei keine Freistellungsbescheinigung des Dienstleisters. Die Verwaltung prüft die Akten – kein § 48-Abzug, keine Freistellungsbescheinigung in den Unterlagen. Die Verwaltung haftet jetzt persönlich für die nicht abgeführte Bauabzugsteuer in Höhe von 15 Prozent der Rechnung – 1.443 Euro. Plus Säumniszuschlag, plus etwaige Bußgelder.

Der Dienstleister hatte tatsächlich eine Freistellungsbescheinigung – sie ist allerdings vor zwei Monaten abgelaufen. Hätte die Verwaltung die Gültigkeit zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung geprüft, wäre der Abzug erkennbar gewesen.

Der häufigste Verwalter-Fehler bei der Bauabzugsteuer ist nicht die Unkenntnis der Pflicht – sondern die fehlende Validierung der Freistellungsbescheinigung zum Zeitpunkt der Zahlung.

Was § 48 EStG regelt

§ 48 EStG ist die zentrale Norm zum Steuerabzug bei Bauleistungen. Die Vorschrift wurde 2002 eingeführt, um Schwarzarbeit im Baugewerbe zu bekämpfen. Sie verpflichtet den Auftraggeber von Bauleistungen, von der Rechnung 15 Prozent einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen – es sei denn, der Auftragnehmer legt eine gültige Freistellungsbescheinigung vor.

Vier Tatbestands-Voraussetzungen sind zu prüfen:

1. Bauleistung. § 48 Abs. 1 Satz 3 EStG definiert Bauleistungen als „alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen“. Klassisch: Maurer, Maler, Zimmermann, Dachdecker, Fliesenleger, Sanitär, Elektriker, Heizungsbauer.

2. Auftraggeber als Unternehmer. Die Pflicht zum Steuerabzug gilt nur, wenn der Auftraggeber Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts ist. Hausverwaltungen und WEGs sind Unternehmer. Private Auftraggeber (Eigenheim-Reparatur in Privatnutzung) sind

ausgenommen.

3. Bauleistung im Inland. Bei Bau-Maßnahmen im Ausland greift § 48 nicht.

4. Keine Freistellungsbescheinigung. Liegt eine gültige Freistellungsbescheinigung des Bauunternehmers vor, entfällt die Abzugspflicht. Ohne Bescheinigung muss der Auftraggeber 15 Prozent einbehalten.

Die Pflicht trifft den Auftraggeber, nicht den Auftragnehmer. Wer den Steuerabzug vergisst, haftet selbst – mit 15 Prozent der Rechnungssumme plus möglichen Säumniszuschlägen. In der Praxis ist das einer der häufigsten steuerlichen Fehler bei kleinen Hausverwaltungen.

Die Freistellungsbescheinigung – Inhalt und Gültigkeit

Die Freistellungsbescheinigung wird vom zuständigen Finanzamt des Bauunternehmers ausgestellt. Sie hat folgende Pflichtbestandteile:

- Name und Anschrift des Bauunternehmers
- Steuernummer
- Geltungsdauer (begrenzt – meistens 1 bis 3 Jahre, bei Neugründungen oft kürzer)
- Stempel und Unterschrift des Finanzamts
- Hinweis auf den Anwendungsbereich (Bauleistungen)

Die Gültigkeitsdauer ist der häufigste Stolperstein. Bescheinigungen mit Gültigkeit „bis 31. Dezember 2026“ sind ab 1. Januar 2027 unwirksam – auch wenn der Bauunternehmer seitdem keine neue Bescheinigung beantragt hat. Der Auftraggeber muss zum Zeitpunkt der Zahlung eine gültige Bescheinigung vorliegen haben.

In der Praxis wird die Bescheinigung beim ersten Auftrag eingeholt und in den Lieferanten-Stammdaten abgelegt. Wenn die Bescheinigung abläuft, ist der Auftragnehmer in der Pflicht, eine neue zu beschaffen – der Auftraggeber sollte aktiv nachfragen, sobald die alte Bescheinigung in den letzten 30 Tagen ihrer Gültigkeit ist.

Eine Online-Validierung der Bescheinigung gegen ein bundesweites Register existiert nicht. Die Validierung erfolgt manuell anhand des physischen Dokuments oder einer eingescannten Kopie. Manche größeren Verwaltungen nutzen die UStID-Validierung als Plausibilitäts-Check, das ersetzt aber nicht die § 48-Bescheinigung.

Die Bagatellgrenze und ihre Tücken

§ 48 Abs. 2 EStG kennt eine Bagatellgrenze: Der Steuerabzug entfällt, wenn die Rechnungen eines Bauunternehmers an einen Auftraggeber im Kalenderjahr 5.000 Euro nicht übersteigen. Bei einem Auftraggeber, der ausschließlich Wohnungs-Vermietung betreibt (steuerfreie Vermietung nach § 4 Nr. 12 UStG), liegt die Grenze bei 15.000 Euro.

Wichtig: Die Grenze gilt für die Summe aller Rechnungen eines Bauunternehmers an einen Auftraggeber im Kalenderjahr. Wer im Frühjahr eine Rechnung über 4.500 Euro begleicht und im Herbst eine zweite über 2.800 Euro begleicht, überschreitet die Grenze von 5.000 Euro. Die Pflicht zum Steuerabzug greift dann ab der zweiten Rechnung, nicht von Anfang an.

In der Praxis bedeutet das: Wer mehrere kleine Aufträge an denselben Bauunternehmer vergibt, muss die kumulierte Summe pro Jahr verfolgen. Das System sollte das automatisch tun — ein manuelles Mitschreiben in einer Excel-Tabelle ist fehleranfällig.

Bei der WEG mit ausschließlicher Wohnnutzung greift die höhere Grenze von 15.000 Euro. Bei Misch-Nutzung (Wohnen plus Gewerbe) gilt die niedrigere Grenze von 5.000 Euro.

Wann ist der Hausmeister-Vertrag betroffen

Hier liegt der häufigste Verwalter-Fehler. Hausmeister-Verträge sind häufig Mischverträge — der Hausmeister erbringt sowohl Bewirtschaftungs-Leistungen (Treppenhaus-Reinigung, Müll-Entsorgung, Schneeräumung) als auch Bauleistungen (Reparatur-Kleinkram, Anstrich-Arbeiten, Fassaden-Pflege).

Die Bewirtschaftungs-Anteile fallen nicht unter § 48 EStG. Die Bauleistungs-Anteile schon. Wenn der Hausmeister-Vertrag einen Bauleistungs-Anteil von mehr als 5.000 Euro pro Jahr aufweist (oder 15.000 Euro bei reiner Wohnnutzung), ist der Steuerabzug grundsätzlich erforderlich — es sei denn, der Hausmeister legt eine Freistellungsbescheinigung vor.

In der Praxis ist der Bauleistungs-Anteil im Hausmeister-Vertrag häufig nicht ausgewiesen. Die Verwaltung muss schätzen oder den Vertrag entsprechend strukturieren. Drei Vorgehensweisen sind üblich:

1. Klare Trennung im Vertrag. Hausmeister-Vertrag sieht „Bewirtschaftung“ und „Bauleistungen“ als getrennte Pauschalen vor. Nur der Bauleistungs-Anteil wird gegebenenfalls dem Steuerabzug unterworfen.

2. Pauschale Schätzung. Bei Mischverträgen ohne Aufteilung wird der Bauleistungs-Anteil typisch mit 30 bis 50 Prozent geschätzt. Diese Schätzung ist im Audit-Trail dokumentiert und mit dem Steuerberater abgestimmt.

3. Freistellungsbescheinigung. Der Hausmeister legt eine Bescheinigung vor und alle Anteile entgehen dem Abzug. Bei Hausmeistern mit etablierter Geschäftsstruktur ist das die Standardlösung.

Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder bei der Bauabzugsteuer:

1. Abgelaufene Freistellungsbescheinigung übersehen. Bescheinigung galt bis 31. Dezember, neue ist nicht eingegangen, Verwaltung zahlt im Februar — Pflicht zum Abzug, aber wurde vergessen. Folge: 15 Prozent Haftung.

2. Bagatellgrenze überschritten ohne Erkennen. Mehrere kleine Rechnungen kumulieren über das Jahr; ab der überschreitenden Rechnung greift die Pflicht zum Abzug. Wer das nicht tracking-mässig führt, verfehlt den Schwellwert-Eintritt.

3. Reine Bewirtschaftungs-Rechnung als Bauleistung deklariert. Vom Hausmeister-Vertrag werden alle Anteile abgezogen, auch die Reinigung — das ist nicht zwingend, weil reine Bewirtschaftung nicht unter § 48 fällt.

4. Zahlung an Subunternehmer ohne eigene Bescheinigung. Der Bauunternehmer ist freigestellt, der Subunternehmer aber nicht. Bei direkter Zahlung an den Subunternehmer (etwa: dreiseitige Rechnung) gilt die Bescheinigung des Hauptunternehmers nicht für den Sub.

5. Ausländische Bauunternehmer. Bei deutschen Aufträgen an ausländische Unternehmen ist die Pflicht zum Abzug grundsätzlich gegeben. Eine Freistellungsbescheinigung kann auch ein ausländischer Unternehmer einholen — wenn er das nicht tut, ist der Steuerabzug zu leisten.

Was bedeutet das für die Verwaltung

Drei Verhaltensregeln sind zentral:

1. Bei jedem Bauunternehmer Bescheinigung anfordern und ablegen. Das gehört in die Lieferanten-Stammdaten. Eingangsdatum, Gültigkeit-bis, Original oder Kopie hochgeladen.

2. Vor jeder Zahlung Validierung. Ist die Bescheinigung am Tag der Zahlung gültig? Bei abgelaufener Bescheinigung den Steuerabzug einbehalten oder neue Bescheinigung anfordern, bevor gezahlt wird.

3. Pro Lieferant Bagatellgrenze tracken. Akkumulierter Jahres-Umsatz mit jedem Bauunternehmer ist im System einsehbar. Bei Annäherung an die Schwelle (5.000 oder 15.000 Euro) greift ab dem überschreitenden Vorgang die Pflicht.

Bei richtiger Pflege ist die Bauabzugsteuer kein operatives Problem. Bei lascher Pflege ist sie eines der grössten Risiken in der Verwaltungs-Buchhaltung.

Die Anmeldung und Abführung der Steuer

Wenn der Steuerabzug greift, muss die Verwaltung folgende Schritte einleiten:

- 1. Einbehalt von 15 Prozent der Brutto-Rechnung.** Die Berechnungsgrundlage ist die Brutosumme inkl. Umsatzsteuer.
- 2. Anmeldung beim Finanzamt.** Bis zum 10. des Folgemonats muss die Verwaltung die einbehaltene Steuer beim Finanzamt anmelden — über das ELSTER-System oder das Steuerberater-Portal.
- 3. Abführung der Steuer.** Bis zum 10. des Folgemonats muss die einbehaltene Steuer auf das Finanzamts-Konto überwiesen werden.
- 4. Bescheinigung an den Auftragnehmer.** Der Bauunternehmer erhält eine Bescheinigung über die einbehaltene Steuer. Er kann sie in seiner eigenen Steuererklärung anrechnen.

Versäumt die Verwaltung die Anmeldung oder die Abführung, fällt ein Säumniszuschlag von 1 Prozent pro Monat (gerechnet auf den vollen Monat) der Rückstandssumme an. Bei wiederholten Versäumnissen drohen Bußgelder.

Praxis-Beispiel: Außenwand-Reparatur in einer WEG

Eine WEG mit reinen Wohnungsmietverhältnissen (Bagatellgrenze 15.000 Euro) beauftragt einen Bauunternehmer mit der Reparatur einer Außenwand. Die Rechnung kommt am 15. Mai über 18.420 Euro brutto. Der Bauunternehmer hat keine gültige Freistellungsbescheinigung — die alte ist im März abgelaufen, eine neue wurde nicht beigebracht.

Berechnung:

- Bruttorechnung: 18.420 Euro
- Bauabzugsteuer 15 %: 2.763 Euro
- Auszahlungsbetrag an den Bauunternehmer: 15.657 Euro

Anmeldung bis 10. Juni beim Finanzamt, Abführung der 2.763 Euro bis 10. Juni. Dem Bauunternehmer wird eine Bescheinigung über den Steuerabzug ausgehändigt.

Drei Wochen später meldet sich der Bauunternehmer mit der neu ausgestellten Bescheinigung – gültig ab 15. Juni. Der Steuerabzug für die Mai-Rechnung bleibt bestehen; künftige Rechnungen können freigestellt abgewickelt werden.

Hätte die Verwaltung die ablaufende Bescheinigung im März bemerkt und den Bauunternehmer auf die fehlende neue Bescheinigung hingewiesen, hätte der Bauunternehmer rechtzeitig nachgefordert – der Steuerabzug wäre vermieden worden, der Bauunternehmer hätte den vollen Betrag erhalten und keinen Liquiditäts-Schmerz für drei Monate gehabt.

Wie ImmoGenio die Bauabzugsteuer verwaltet

Im Lieferanten-Stammdaten-Modul ist zu jedem Lieferanten der Steuer-Status hinterlegt: hat Freistellungsbescheinigung (mit Gültigkeit-bis), keine Bescheinigung, gemischter Vertrag mit Bau-Anteil. Beim Erfassen einer Rechnung – über die [OCR-Belegerfassung mit Mistral Vision](#) – wird die Pflicht zum Abzug pro Rechnung berechnet.

Drei Logik-Schritte:

1. **Lieferanten-Status prüfen.** Hat der Lieferant am Rechnungs-Datum eine gültige Bescheinigung? Wenn ja, Status „freigestellt“.
2. **Tatbestand prüfen.** Ist die Rechnung eine Bauleistung im Sinne von § 48 EStG (Erkennung über Konto-Klassifikation oder Lieferanten-Kategorie)?
3. **Bagatellgrenze prüfen.** Bei nicht-freigestellten Lieferanten: Akkumulierter Jahres-Umsatz mit diesem Lieferanten plus aktuelle Rechnung. Überschreitet die Summe die Grenze, greift der Abzug ab dieser Rechnung.

Bei Pflicht zum Abzug erstellt das System automatisch eine Buchung über den Steuerabzug auf ein eigenes Konto „Bauabzugsteuer Verbindlichkeit“ – die Verbindlichkeit wird im monatlichen Fälligkeits-Lauf an das Finanzamt überwiesen.

Die Buchungsregel-Engine für die automatische SKR03-Kontierung klassifiziert eingehende Belege und erkennt Bauleistungen anhand der Lieferanten-Kategorie und der Konto-Zuordnung – die Wahrscheinlichkeit, dass eine Bau-Rechnung übersehen wird, ist damit minimiert.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die monatliche Anmeldung beim Finanzamt erfolgt über den [DATEV-Export Format 7.0 mit Belegbundle](#) zur Steuerberatungs-Kanzlei, die die ELSTER-Übermittlung übernimmt. Bei direkter ELSTER-Anbindung der Verwaltung (in der Praxis selten) erfolgt die Über-

mittlung aus dem Buchhaltungs-Modul direkt.

Die Bauabzugsteuer ist auch im [GoBD-konformen ZIP-Daten-Export](#) eine eigene Tabelle. Bei einer Betriebsprüfung kann das Finanzamt die Anmeldungen, Abführungen und die zugrunde liegenden Lieferanten-Bescheinigungen abrufen.

Bei Bauleistungen, die als [Modernisierung nach § 559 BGB](#) auf Mieter umgelegt werden, ändert die Bauabzugsteuer nichts an der Umlage — die Modernisierungs-Umlage berechnet sich auf den Brutto-Rechnungsbetrag, der Steuerabzug ist eine reine Liquiditäts-Frage zwischen Auftraggeber und Bauunternehmer.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Erkennung „Bauleistung“ erfolgt anhand der Konto-Klassifikation und Lieferanten-Kategorie. Bei zweifelhaften Rechnungen (etwa: Hausmeister-Vertrag mit unklarem Bauleistungs-Anteil) muss der Sachbearbeiter manuell entscheiden. Eine vollautomatische Bauleistungs-Klassifikation auf Basis des Rechnungs-Textes ist nicht implementiert.

Auch die ELSTER-Anbindung ist nicht direkt in immoGenio eingebettet. Die Übermittlung erfolgt über den Steuerberater oder über separate ELSTER-Tools.

Wo wir stehen

Die Bauabzugsteuer ist seit dem Roll-out des Lieferanten-Bescheinigungs-Moduls 2026 produktiv. Bei den geführten Mandanten ist die Quote „Bau-Rechnung ohne korrekt validierte Bescheinigung“ auf praktisch null gefallen — die Bescheinigungs-Gültigkeit wird vor jeder Zahlung automatisch geprüft. Die Anzahl der Steuerabzüge pro Jahr liegt bei rund 3 bis 5 pro Mandant — selten, aber wenn auftretend, korrekt verarbeitet.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Bauabzugsteuer nach § 48 EStG? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.