

Die Leistungen des Bauträgers

Grundsätzlich ergibt sich das Leistungsbild des Bauträgers aus zivilrechtlich abgeschlossenen Verträgen. Es ist also nicht feststehend, sondern wird durch die Art des Bauvorhabens bestimmt und in der Regel jeweils individuell vereinbart.

Es kommt dabei auch darauf an, in welcher Funktion der Bauträger gegenüber dem Nutzer auftritt und in welcher Rechtsbeziehung er ihm gegenübersteht.

Handelt es sich um einen Vertrag mit Konsumenten, ist das Leistungsbild war grundsätzlich disponibel, aber nicht gänzlich.

Bei professionellen „Auftraggebern“ gibt es derartige Einschränkungen nicht.

Durch den Bauträger werden insbesondere folgende Tätigkeiten veranlasst beziehungsweise von ihm selbst durchgeführt:

- Grundstücksbeschaffung und Prüfung der Projektvoraussetzungen;
- Projektentwicklung und Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzeptes und der Finanzierungskonzeption;
- Baureifmachung;
- Zusammenstellen und Leiten des Teams der Planer und Bauschaffenden und Gesamtprojektleitung;
- Verwertung (Organisation der Vermietung oder des Verkaufs an Konsumenten, Investoren oder Betreiber).

Der Bauträger übt diese Tätigkeiten selbst aus oder bedient sich für Spezialfragen, wie etwa Rechtsfragen oder bei komplexeren steuerlichen Überlegungen oder Verwertungsfragen der Dienste von Rechtsanwälten, Notaren, Steuerberatern und Immobilienmaklern.

Das Leistungsbild des Bauträgers kann nicht als taxativ angesehen werden. Der Bauträger hat seine Kunden darüber aufzuklären, dass seine Dienstleistungen zu honorieren sind. Das Honorar ist im jeweiligen Einzelfall nach Maßgabe der übernommenen Leistungen, Haftungen und Risiken zu vereinbaren.

Grundstücksbeschaffung und Prüfung

- Erfassen des Kundenwunsches und Beschaffen geeigneter Angebote
- Bewertung der Lage und der Eignung für den gewünschten Bauzweck,
- der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr und
- Bewertung der Umgebungsqualität
- Feststellen der Eigentums-, Bestands- und Nutzungsverhältnisse, Grundbuchsrechte und Lasten
- baurechtliche Widmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Abklären der Anrainersituation und allenfalls Einschätzen möglicher
- Kontaminierungen
- Erkunden der Anschlussmöglichkeiten und Ver- und Entsorgungen
- Abschätzen der Bodenbeschaffenheit und möglicher Einbauten
- Erfassen eventueller Freimachungskosten, Ablösen und
- Abbruchkosten
- sowie sonstiger Erwerbsnebenkosten
- Erwirken allfälliger Optionen

Grundlagenphase der Projektentwicklung

- Erheben und Dokumentieren des Kundenwunsches
- Analyse der projektrelevanten Rahmenbedingungen
- Klären der Projektdimensionierung und grundsätzlicher
- Ausstattungsqualitäten
- Festlegen des Nutzungsmix
- Dokumentieren der Projektidee und der Projektziele
- Standort- und Marktanalysen, Einschätzen der Verwertungschancen
- Beurteilen des Altbestandes und der Bausubstanz bei Sanierungen
- Behördenabklärungen
- Erstellen einer Grob Ablaufplanung
- Erstellen einer Machbarkeitsstudie und Gegenüberstellung der
- Eingeschätzten Projektkosten zum geschätzten Ertrag
- Grundzüge der Projektdarstellung und Finanzierungsüberlegungen

Planungsphase der Projektentwicklung

- Auswahl des Planers und allenfalls Durchführen einer
- Planungskonkurrenz (Wettbewerb)
- Veranlassen der Planungsmaßnahmen und Auswahl der
- Sonderfachleute (Bodengutachter, Statiker, Haustechnik,
- Bauphysiker, Akustiker, künstlerische Gestaltung) und relevanter
- Gutachter (Standortgutachter, Verkehrsgutachter,
- Sicherheitsgutachter)
- Zusammenstellen des Planungs- und Projektabwicklungsteams
- Abklären gesellschaftsrechtlicher und steuerlicher Modelle
- Terminplanung
- Finanzierungskonzept
- laufende Adaptierung der Planrechnungen und Wirtschaftlichkeit
- je nach Projektfortschritt
- Organisation des Kontaktes mit Kunden und Nutzern

Baureifmachung und Projektvorbereitung

- Veranlassen der Vertragsgestaltung und der Erstellung von
- Leistungsbildern mit den Projektbeteiligten sowie deren Beauftragung
- Veranlassen, Kontrolle und Freigabe der jeweiligen Planungsschritte
- von der Vorentwurfs- bis zur Einreichplanung
- Erstellen eines detaillierten Bau- und Ausstattungsprogramms
- (Baubuch oder Baubeschreibung)
- Veranlassen der behördlichen Einreichungen und Genehmigungen
- sowie Wahrnehmen der Behördenkontakte und Verhandlungen
- Definition und Abgrenzung der von den Baubeteiligten
- beziehungsweise den Planern und den Sonderfachleuten zu setzenden
- Schritte zur baulichen Verwirklichung des Projektes
- Koordination der Nutzer, Auftraggeber, Behörden, Planer und Konsulenten und allenfalls der finanzierenden Stellen
- Erstellen von Verträgen beziehungsweise Mitwirken an deren
- Gestaltung zur Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn
- und Nutzern
- Termin- und Kostenaktualisierung auf Basis des Baufortschrittes, der
- Behördenauflagen und der Nutzervereinbarungen
- periodische Bauherrn-, Planungs- und Baubesprechungen
- sowie Besprechungen mit den Nutzern und Organisation des
- Berichtswesens und der Entscheidungsverfahren
- Festlegen der Grundsätze und Durchführen der Ausschreibung der für
- die Errichtung des Bauwerkes erforderlichen Leistungen; Prüfung und
- Analyse der eingelangten Angebote auf Richtigkeit und
- Preisangemessenheit sowie Veranlassen der Auftragsvergabe
- Abwickeln von Sonderwünschen und Beratung beim Erstellen von
- Verkaufs- und Vermittlungsunterlagen
- begleitende Baukontrolle und Kostenverfolgung (Soll/Ist Evidenz)
- Projektsteuerung und Projektleitung (organisatorisch, kaufmännisch
- und wirtschaftlich)

Die Leistungen des Bauträgers lassen sich durchaus auch mit dem Begriff Baumanagement zusammenfassen, im Unterschied allerdings zu den Planern und Baumeistern nicht in technisch/wirtschaftlicher Hinsicht, sondern eben im Sinn des Berufsbildes der Bauträger in organisatorischer, kaufmännischer und gesamtwirtschaftlicher Hinsicht.

Baubetreuung

Wenn der Bauträger seine Funktion in Vertretung beziehungsweise im Auftrag eines Bauherrn (Auftraggebers) auf dessen Rechnung ausübt, spricht man von Baubetreuung. Das Entgelt für die Baubetreuung beträgt im Normalfall bei standardisierten Bauvorhaben wie Wohnbauten 5 Prozent der Baukosten, im Bereich des geförderten Wohnbaues in der Regel 3 Prozent der Baukosten. Zuschläge zum Baubetreuungshonorar ergeben sich, wenn der Bauträger über die normale Dienstleistung hinaus zusätzliche Haftungen und Leistungen übernimmt.

Bauträgervertrag

Für Bauträgerleistungen gibt es keine standardisierten oder gesetzlich geregelten Vertragswerke. Bei Verträgen mit Konsumenten gibt jedoch die ÖNORM B 2120 zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Empfehlungen für den Mindestinhalt von Bauträgerverträgen.

Sie haben allerdings keine bindende rechtliche Wirkung. Es empfiehlt sich aber, diese Mindestanforderungen für den Bauträgervertrag zu beachten, da sie im Streitfall für die Interpretation des Vertragswillens beziehungsweise als Grundlage für die übliche Nutzererwartung eine wesentliche Interpretationshilfe bieten.

Das Baubetreuungshonorar (Bauträgerentgelt, Management-Fee etc.) ist bei Drittaufträgen die betriebswirtschaftliche Grundlage für die Ertragsrechnung des Bauträgers. Es sollte als kalkulatorische Festgröße auch bei Eigenprojekten für die Projektkostenkalkulation herangezogen werden (Mindestrohertrag aus der eigenen Leistung). Die Höhe dieses kalkulatorischen Bauträgerentgeltes hängt von den Gegebenheiten der jeweiligen Betriebskalkulation ab.

Beim Erstellen von Leistungsverträgen beziehungsweise Bauträgerverträgen empfiehlt es sich, rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen und genaue Bestimmungen zu treffen, wie die Haftungen der einzelnen Projektbeteiligten abgegrenzt werden.

Dokumentation

Die Dokumentation des Projektablaufes und das Rechnungswesen sind besonders wichtige Bereiche der Bauträgereitätigkeit. Die großen Summen, die durch den Bauträger bewegt werden, lassen hier keinen Spielraum oder Platz für saloppe Gesten. Daher ist es wichtig, Werkzeuge und organisatorische Einrichtungen für folgende Bereiche zu schaffen:

- Berichts- und Protokollwesen;
- laufende Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle und permanenter Vergleich der Ergebnisse mit den Vorgaben und Projektzielen;
- genaues und verlässliches Verfahren für die Prüfung und Freigabe von Teil und Schlussrechnungen einschließlich der Führung einer Projektbuchhaltung und Erstellung laufender Statusberichte;
- Festlegen und Einhalten eines Verfahrens für die Leistungsabnahme und -übernahme, Leistungskontrolle sowie die Dokumentation von Mängeln;
- Pflege einer genauen Ordnung der Dokumente in einem praktikablen, den Unternehmensgegebenheiten und dem Projektablauf angepassten Ablagesystem und Sicherstellung eines zielgerichteten Kommunikations- und Informationswesens;
- periodische Abhaltung von Baubesprechungen in der nach der Ablauforganisation gebotenen Form mit den im Regelkreissystem notwendigen Beteiligten;
- Dokumentation des Baugeschehens, Wahrnehmung der Baukoordination nach dem BauKG, Obsorge der behördlichen Abnahmen und Videnden, Abschluss der nötigen Bauversicherungen (Bauherrnversicherung) und Organisation der Übergabe des Objektes an die Nutzer beziehungsweise an die Verwaltung.

Steuerliche Administration

Das Rechnungswesen eines Bauträgers hat auf die speziellen steuerlichen Gegebenheiten des Bauträgers Rücksicht zu nehmen. Diese bestehen insbesondere schwerpunktmäßig im Bereich der Fremdgeldverrechnung einerseits und den umsatzsteuerlichen Besonderheiten andererseits.

Da Treuhandgelder zumeist über einen Notar oder Rechtsanwalt laufen, ist der Verrechnungsschiene mit dieser Berufsgruppe besonderes Augenmerk zuzuwenden.

Dessen ungeachtet, dass die den Bauleistungen entsprechenden Finanzmittel über den Treuhänder abgerufen werden müssen, ist der jeweilige Leistungsempfänger (Wohnungswerber) auf den Fakturen anzuführen, um dem künftigen Wohnungseigentümer bei Umsatzsteuerausweis allenfalls den Vorsteuerabzug zu ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass der Umsatzsteuerausweis und die Verpflichtung zur Umsatzsteuerabfuhr bei Veräußerung von Immobilien erst im Zeitpunkt der Lieferung des Objektes mit Umsatzsteuerausweis getätigt werden darf.

Ein grundsätzlich unecht steuerbefreiter Vorgang, wie es bei der entgeltlichen Grundstücksübertragung gegeben ist, kann vom Bauträger steuerpflichtig behandelt werden (§ 6 Abs 2 UStG 1994). Die Besonderheit liegt darin, dass erst bei „Schlüsselübergabe“ die Lieferung des Objektes im Sinne des Umsatzsteuergesetzes getätigt wird. Erst zu diesem Zeitpunkt darf die Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Wenn jedoch Teilrechnungen angefordert werden, darf keine Umsatzsteuer ausgewiesen werden. Umsatzsteuer sollte immer nur gegenüber einem Unternehmer ausgewiesen werden, der zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Bei einem Nicht-Unternehmer einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles (mit oder ohne Wohnungseigentumsbegründung) im Sinne des UStG wird ein Umsatzsteuerausweis immer zu einer höheren steuerlichen Belastung führen als die vom Gesetz her grundsätzlich vorgesehene unechte Steuerbefreiung, das heißt die Lieferung mit 0 Prozent Umsatzsteuer. Dies deshalb, weil mit Umsatzsteuerausweis der Gesamtkaufpreis mit 20 Prozent Umsatzsteuer versehen werden muss, demnach auch von den Grundkosten und Eigenleistungen des Bauträgers. Wenn die Umsatzsteuer nicht ausgewiesen wird, ist hingegen ein Vorsteuerverlust in Höhe der beim Bauträger nicht abzugsfähigen Vorsteuern gegeben. Darüber hinaus sind auch die Nebenkosten der Grundstücksübertragung (Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Anwaltskosten, Notarkosten, Maklerkosten etc.) von der durch den Umsatzsteuerausweis höheren Bemessungsgrundlage zu leisten.

Daraus ergibt sich folgende Empfehlung: Für Nichtunternehmer oder bei fraglicher Vorsteuerabzugsberechtigung beim Ankauf einer Immobilie keine Umsatzsteuer ausweisen lassen.

Für den Bauträger führt dies jedoch zu dem Problem, dass Grundstücksübertragungen zum Teil mit, zum Teil ohne Umsatzsteuer gegeben sein können, allenfalls auch im selben Gebäude.

Bei Übertragung einer Immobilie in Wohnungseigentum wird - sofern mit einer „privaten“ Wohnnutzung gerechnet wird - die Problematik beim Bauträger-Rechnungswesen nur dann gegeben sein, wenn eine so genannte „Vorsorgewohnung“, das heißt eine Eigentumswohnung, zur Vermietung und langfristigen Vermögensveranlagung veräußert werden soll.

Erleichtert wird die Sachlage in diesem Fall dadurch, dass die Verpflichtung zur Umsatzsteuerabfuhr bei Veräußerung einer Immobilie oder eines Immobilienanteiles erst bei Übergabe des Verkaufsobjektes besteht. In diesem Zeitpunkt besteht auch ein Vorsteueranspruch für den Bauträger, dies falls sämtlicher Vorsteuerbeträge, die für diesen Teil des Bauobjektes aufgewendet werden mussten, auch für Vorsteuern, die in den vergangenen Jahren angefallen sind.

Resümee: Das Rechnungswesen des Bauträgers muss auf die Möglichkeit des Umsatzsteuerausweises im Zeitpunkt der Übergabe des Grundstückes Rücksicht nehmen. Es empfiehlt sich daher, die Vorsteuern eines konkreten Bauprojektes auf einem gesonderten Konto zu erfassen und zunächst auf ein Konto „nichtabzugsfähige Vorsteuern“ zu buchen.

Bei umsatzsteuerpflichtiger Übertragung eines Grundstücksanteiles auf Wunsch des Käufers können so allenfalls die Umsatzsteueranteile erfasst werden.

Bei Wahl der umsatzsteuerpflichtigen Grundstückslieferung kann nicht nur die auf das Bauprojekt entfallende Vorsteuer für Material und Leistung von Fremdunternehmungen in Abzug gebracht werden, sondern auch anteilig die Vorsteuer aus den Verwaltungskosten des Unternehmens. Falls ein Bauträger ausschließlich unecht steuerbefreite Leistungen erbringt, besteht für den Bauträger kein Vorsteuerabzug.

Ein Vorsteuerabzug ist auch dann noch nicht möglich, wenn mit dem Käufer in einem Kaufvertrag die umsatzsteuerpflichtige Lieferung vereinbart worden ist, da die Vorsteuerabzugsberechtigung erst bei Lieferung des Grundstückes besteht. Andererseits hat der Treuhänder nach dem Bauträgervertragsgesetz entsprechend dem Baufortschritt Zahlungen zu leisten.

Bei Kaufvertragsvereinbarung mit Mehrwertsteuerausweis kann der Bauträger auch nach der Ratenplanmethode Teilbeträge von der Bemessungsgrundlage inklusive Umsatzsteuer einfordern. In der Teilrechnung darf aber keine Umsatzsteuer ausgewiesen werden. Andererseits besteht aber auch keine Verpflichtung zur Umsatzsteuerabfuhr. Dem steht der Nachteil gegenüber dass die in den Bauleistungen enthaltenen Vorsteuerbeträge während der Bauzeit noch nicht anteilig vom Finanzamt eingefordert werden können. In Summe ist die derzeitige umsatzsteuerliche Behandlung in Verbindung mit dem Bauträgervertragsgesetz für den Bauträger von der Finanzierungsseite her dann günstig, wenn er möglichst viele Objekte bereits in der Bauphase oder vor Baubeginn mit umsatzsteuerrechtlicher Vereinbarung veräußert hat, da er dann von einer höheren Bemessungsgrundlage auch die Finanzierungsmittel zur Verfügung hat.