

Hirschenwies 2
3970 Moorbach Harbach
Tel: 02858/85102-0
Fax: 02858/85102-4
www.kanzlei.co.at

THOMAS WIMMER
Bilanzbuchhalter



KLIENTEN-INFO - WIRTSCHAFTS- & STEUERRECHT FÜR DIE PRAXIS

JUNI 2016

KLIENTEN-INFO

EIN SERVICE FÜR KLIENTEN UND INTERESSENTEN



Inhalt

- | | |
|--|---|
| 2 Höhe des Grundanteils bei Vermietung | 6 Änderungen für Verluste aus Immobilienverkäufen seit Jahresbeginn |
| 3 Automatischer Abzug bestimmter Sonderausgaben
Besseres Zeitmanagement | Befreiungen von der Immobilienertragsteuer |
| 4 Bildungskarenz und Bildungsteilzeit
Was ist bei Fahrzeugen mit ausländischen Kennzeichen zu beachten? | 7 Wie wird ein Immobilienverkauf im Privatvermögen seit 1.1.2016 besteuert? |
| 5 Pkw-Sachbezug bei Privatnutzung von arbeitgebereigenen Kraftfahrzeugen | Zusammenfassende Meldung pünktlich einreichen |

Höhe des Grundanteils bei Vermietung

Bei der Vermietung eines Gebäudes kann die Abschreibung als Aufwand, der den Einnahmenüberschuss reduziert, geltend gemacht werden. Diese Abschreibung darf allerdings nur vom Gebäudewert einer Immobilie berechnet werden. Daher muss für die Berechnung der Abschreibung der Wert der gesamten Immobilie in den Gebäude- und den Grundstückswert aufgeteilt werden.

Am 3.5.2016 wurde die neue Verordnung zur Festlegung des Grundanteils der Anschaffungskosten bei vermieteten Gebäuden veröffentlicht. Sie ist erstmalig für die Veranlagung des Jahres 2016 anzuwenden.

] Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern

In diesen Gemeinden sind als Grundanteil 20 % des Werts auszuscheiden, wenn der durchschnittliche m²-Preis für das Bauland und für voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) weniger als € 400,00 beträgt.

] Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

In Gemeinden, in denen mindestens 100.000 Einwohner leben, und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche

m²-Preis für Bauland und baureifes Land bei mindestens € 400,00 liegt, beträgt der Anteil von Grund und Boden

- 30 %, wenn das Gebäude mehr als zehn Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst oder
- 40 %, wenn das Gebäude bis zu zehn Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

Hinweis: Laut Verordnung liegt eine eigene Geschäftseinheit jedenfalls pro angefangenen 400 m² Nutzfläche vor.

] Wann muss die neue pauschale Aufteilung nicht angewendet werden?

Die neue pauschale Aufteilung muss jedoch nicht angewendet werden, wenn der Grundanteil nachgewiesen wird, beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Sie ist auch nicht anzuwenden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich (das heißt der tatsächliche Grundanteil um mindestens 50 %) davon abweichen.



Automatischer Abzug bestimmter Sonderausgaben

Bestimmte Zahlungen, die ab dem 1.1.2017 getätigt werden, werden zukünftig automatisch in Ihrer Steuererklärung erfasst (erstmalig in der Steuererklärung für 2017). Damit das möglich ist, muss der Empfänger der Zahlung die Höhe des Betrags und weitere Daten bis Ende Februar des Folgejahres an die Finanzverwaltung melden. Erstmals müssen daher Zahlungsempfänger (wie z. B. Organisationen, die Spenden erhalten) Zahlungen aus dem Jahr 2017 bis Ende Februar 2018 dem Finanzamt übermitteln.

] Welche Zahlungen werden automatisch erfasst?

Die Zahlung muss z. B. für eine der folgenden Sonderausgaben getätigt worden sein:

- verpflichtende Kirchenbeiträge bzw. Beiträge an Religionsgesellschaften
- Spenden an begünstigte Spendenempfänger und Feuerwehren (keine Spenden, die als Betriebsausgaben berücksichtigt werden)
- Beiträge an freiwillige Weiterversicherungen, Nachkauf von Versicherungszeiten in der gesetzlichen Pensionsversicherung und vergleichbare Beiträge an Versorgungs- und Unterstützungseinrichtungen der Kammern der selbständig Erwerbstätigen

Alle empfangenden Organisationen müssen eine feste örtliche Einrichtung im Inland haben. Zahlungen an bestimmte vergleichbare ausländische Organisationen, die derzeit abzugsfähig sind, bleiben das auch weiterhin, aber sie werden nicht automatisch erfasst.

Hinweis: Es gibt auch Sonderausgaben, die nicht automatisch abgezogen werden.

] Was müssen Zahler/Zahlungsempfänger beachten?

Zahler: Bei der Zahlung müssen Vor-/Zuname und das Geburtsdatum angegeben werden.

Achtung: Wenn diese Daten nicht bekannt gegeben werden, kann die Zahlung grundsätzlich nicht als Sonderausgabe berücksichtigt werden (z. B. wenn die Spende eine Betriebsausgabe sein soll). Es soll auch nicht möglich sein, den Betrag selber einzugeben.

Zahlungsempfänger: Der Empfänger ermittelt auf Basis des Namens und des Geburtsdatums das bereichsspezifische Personenkennzeichen für Steuern und Abgaben (vbPK SA). Mit diesem Kennzeichen muss der Zahlungsempfänger der Finanzverwaltung den Gesamtbetrag der geleisteten Beiträge im betreffenden Kalenderjahr bis Ende Februar des Folgejahres übermitteln.

] Wie können Sie überprüfen, welche Beiträge an die Finanzverwaltung übermittelt werden?

In FinanzOnline kann der Zahler die übermittelten Zahlungen überprüfen. Wenn eine Organisation von Ihnen eine Zahlung erhalten hat, aber keine oder falsche Beträge an die Finanzverwaltung übermittelt hat, müssen Sie diese Organisation kontaktieren, damit sie den Fehler behebt.

Wenn die betreffende Organisation trotzdem keine Korrektur vornimmt, kann die Sonderausgabe beim Finanzamt geltend gemacht werden.

Achtung: Zahlungsempfänger muss keine Spendenbestätigung mehr ausstellen.

Besseres Zeitmanagement

Ist der Stapel an Arbeit noch immer nicht kleiner, obwohl Ihr Arbeitstag schon wieder vorbei ist? Dann lesen Sie doch unsere Tipps für ein besseres Zeitmanagement.

] Not-to-do-Liste

Manche Tätigkeiten sind sehr zeitraubend, aber nicht unbedingt nötig (z. B. sollten Sie nicht ständig nachschauen, ob Sie neue Mails bekommen haben; machen Sie das nur zu fixen Zeiten und beantworten Sie dann alle auf einmal). Das klingt sehr einfach, kann aber sehr viel Zeit sparen.

] Sinnvoll Prioritäten setzen

To-do-Listen sind sehr hilfreich, aber man kann damit auch viel Zeit verschwenden. Gestalten Sie die Liste daher nach

der sogenannten Eisenhower-Matrix:

- dringend und wichtig: sofort erledigen
- dringend, aber nicht wichtig: delegieren
- wichtig, aber nicht dringend: Termin fixieren
- nicht wichtig, nicht dringend: für heute vergessen

] Wie viel Zeit haben Sie verfügbar?

Sie haben nicht unbegrenzt Zeit zur Verfügung. Alle dringenden, wichtigen Aufgaben müssen erledigt werden. Daher müssen Sie überlegen, wie lang Sie für eine Aufgabe brauchen dürfen. Legen Sie einen Zeitpunkt fest, wann eine Arbeit beendet sein muss und brechen Sie die Tätigkeit (wenn möglich) konsequent ab. Vielleicht kann der Rest der Aufgabe delegiert werden?

Bildungskarenz und Bildungsteilzeit

] Voraussetzungen

Während der Bildungskarenz werden Arbeitnehmer von ihrer Tätigkeit freigestellt, um sich weiterzubilden. Die Weiterbildung kann im In- und Ausland absolviert werden. Es muss sich jedoch um Kurse mit beruflichem Bezug handeln (d. h. keine Kurse, die nur dem Hobby des Arbeitnehmers dienen).

Das Arbeitsverhältnis bleibt währenddessen bestehen. Daher muss die Bildungskarenz mit dem Arbeitgeber vereinbart werden. Der Arbeitnehmer hat keinen Rechtsanspruch auf eine Bildungskarenz und kann diese auch nur in Anspruch nehmen, wenn das Arbeitsverhältnis zuvor bereits mindestens sechs Monate gedauert hat (für Saisonbetriebe gelten Ausnahmeregelungen).

] Dauer der Bildungskarenz

Die Karenz kann auf einzelne Teile aufgeteilt werden, die innerhalb von vier Jahren absolviert werden müssen. Der vereinbarte Zeitraum muss mindestens zwei Monate dauern und die Gesamtdauer bzw. der einzelne Teil darf ein Jahr nicht übersteigen.

] Arbeitsrechtliche Ansprüche

Wenn nicht anders vereinbart, bleiben alle Rechtsansprüche, die von der Dauer des Dienstverhältnisses abhängen, unberücksichtigt (außer es wurde anders vereinbart). Anspruch auf Sonderzahlungen hat der Arbeitnehmer nur für den Teil des Jahres, in dem er nicht in Bildungskarenz war (Vereinbarung zum Vorteil des Dienstnehmers ist möglich).

] Bildungsteilzeit

Neben der Bildungskarenz besteht auch die Möglichkeit einer Bildungsteilzeit. In diesem Fall ruht das Dienstverhältnis nicht zur Gänze. Es wird nur die wöchentliche Normalarbeitszeit herabgesetzt. Auch die Bildungsteilzeit muss mit dem Arbeitgeber vereinbart werden. Beginn, Dauer und Art der Teilzeitbeschäftigung müssen schriftlich festgehalten werden.

] Beratung

Dieser Artikel ist nur ein Überblick. Wenn Sie mehr darüber wissen möchten, informieren wir Sie gerne in einem Beratungsgespräch.

Was ist bei Fahrzeugen mit ausländischen Kennzeichen zu beachten?

Wenn Sie Ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben, dürfen Sie grundsätzlich nur Fahrzeuge lenken, die in Österreich zugelassen sind. Es gilt dann die gesetzliche Vermutung, dass das Auto seinen dauernden Standort im Inland hat.

Kfz mit ausländischen Kennzeichen dürfen nicht länger als einen Monat nach der Einbringung nach Österreich verwendet werden (in bestimmten Fällen zwei Monate). Danach sind Zulassungsschein und Kennzeichen bei der zuständigen Behörde abzugeben. Das Fahrzeug muss in Österreich zum Verkehr zugelassen sein (österreichisches Kennzeichen) und alle anfallenden Abgaben müssen bezahlt werden, wie z. B. NoVA, Kfz-Steuer.

Achtung: Auch Anhänger zählen nach der Bestimmung zu den Fahrzeugen.

] BFG-Entscheidung: NoVA zu Recht vorgeschrieben bei deutschem Kennzeichen

Der Geschäftsführer von zwei deutschen Filmfirmen und Betreiber eines Kinderspielwarengeschäftes in Wien wurde angezeigt, weil er in Österreich ein Fahrzeug mit deutschem Kennzeichen fuhr.

Das Finanzamt erließ daraufhin einen Bescheid, in dem die Normverbrauchsabgabe mit € 4.493,39 und ein Verspätungszuschlag von € 449,34 festgesetzt wurden.

Der Unternehmer brachte dagegen eine Beschwerde beim Bundesfinanzgericht (BFG) ein, da er den überwiegenden Teil seiner beruflichen Tätigkeit in Deutschland verbringt. Dies konnte er allerdings nicht beweisen. Laut Bundesfinanzgericht lagen keine deutschen Einnahmen vor.

Der Geschäftsführer der Filmfirmen war laut BFG ein drei Jahre jüngerer Mann, der denselben Familiennamen trug. Die NoVA wurde daher zu Recht festgesetzt.

Den Verspätungszuschlag sah das Bundesfinanzgericht aber als überhöht an. Laut Meinung des BFG ist dem Geschäftsführer sein bisheriges steuerliches Wohlverhalten positiv anzurechnen und aufgrund des geringen Zinsniveaus hat er durch die späte Zahlung auch nur einen sehr geringen finanziellen Vorteil.

Auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmers sprachen für eine Senkung des Verspätungszuschlags auf die Hälfte (von 10 % auf 5 %).

Pkw-Sachbezug bei Privatnutzung von arbeitgebereigenen Kraftfahrzeugen

Besteht für den Dienstnehmer die Möglichkeit, ein arbeitgebereignetes Kraftfahrzeug für Privatfahrten (dazu zählen auch Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte) zu benutzen, dann sind ab einem CO₂-Ausstoß von 130 g/km als Sachbezug monatlich 2 % der Anschaffungskosten anzusetzen. Der maximale Sachbezug beträgt in diesem Fall € 960,00. Beträgt der CO₂-Ausstoß weniger als 130 g/km, bleibt der Sachbezug 1,5 % bzw. maximal € 720,00.

Wird das Fahrzeug im Jahresdurchschnitt für Privatfahrten von höchstens 500 km monatlich benützt, so ist der halbe Sachbezugswert anzusetzen. Er beträgt seit Jahresbeginn 1 % bzw. 0,75 % der Anschaffungskosten - maximal € 480,00 bzw. € 360,00.

] Entscheidung Bundesfinanzgericht: halber Sachbezug

Ein Pharmavertreter hatte den halben Sachbezug geltend gemacht. Das von ihm geführte Fahrtenbuch wurde von der Finanz stichprobenartig überprüft, wobei man zu dem Schluss kam, dass es nicht ordnungsgemäß geführt wurde. Aufgrund dessen verweigerte das Finanzamt den halben Kfz-Sachbezug.

Der Pharmavertreter hatte dagegen Beschwerde beim Bundesfinanzgericht (BFG) eingebracht. Laut BFG hätte der

Pharmavertreter der Behörde nachweisen müssen, dass er nicht mehr als 6.000 km jährlich gefahren ist. Nachweisen bedeutet für das BFG in diesem Fall, dass der Pharmavertreter die Abgabenbehörde von der Richtigkeit des Vorbringens hätte überzeugen müssen.

Nur wenn dieser Nachweis gelungen wäre, könnte er den halben Sachbezug geltend machen. Üblicherweise dient als Nachweis ein ordnungsgemäß geführtes Fahrtenbuch. Dieses liegt laut der BFG-Entscheidung vor, wenn

- jede einzelne Fahrt mit Datum, Dauer (Beginn und Ende der Fahrt)
- und der Zweck der Fahrt unter Anführung der Kilometerstände, der Anfangs- und Endpunkte sowie Zwischenziele so detailliert beschrieben wird, dass die Anzahl der gefahrenen Kilometer zweifelsfrei nachvollzogen werden kann.

In diesem Fall waren die beruflich veranlassten Fahrten hinsichtlich der Route und insbesondere der einzelnen Teilstrecken nicht nachvollziehbar. Daher war auch eine Überprüfung, ob eventuell privat gefahrene Kilometer enthalten sind, nicht möglich. Auch die vorgelegten Tankrechnungen stimmten nicht mit den ausgewiesenen Kilometerständen im Fahrtenbuch überein. Das vorliegende Fahrtenbuch war daher nicht ordnungsgemäß geführt.



Änderungen für Verluste aus Immobilienverkäufen seit Jahresbeginn

] Verluste bei Vermietung

Treten bei Ihrer Vermietung vorübergehend Verluste auf, so können Sie diese Verluste im gleichen Jahr mit anderen positiven Einkünften (z. B. aus Ihrem Betrieb oder Ihrem Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit) verrechnen und sparen damit Einkommensteuer. Sollten Sie neben den Vermietungseinkünften keine positiven Einkünfte haben, so sind Ihre Verluste aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verloren, da sie nicht in das Folgejahr vortragsfähig sind.

Achtung: Bei dauernden Verlusten prüft die Finanz, ob Sie mit Ihrer Vermietung überhaupt Einkünfte erzielen wollen oder ob es sich um eine sogenannte „Liebhaberei“ handelt. Dies ist dann mit Rentabilitäts- bzw. Prognoserechnungen zu widerlegen. Werden Ihre negativen Einkünfte aus Vermietung als Liebhaberei eingestuft, so können Sie die angefallenen Verluste nicht mehr mit positiven Einkünften verrechnen.

] Verluste beim Verkauf von Immobilien im Privatvermögen

Kommt es beim Verkauf von privaten Grundstücken im Kalenderjahr zu einem Gesamtverlust, konnte dieser bis

31.12.2015 zur Hälfte mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen werden. Diese Regelung gilt auch, wenn die Einkünfte mit dem Einkommensteuertarif besteuert werden (Option zur Regelbesteuerung).

Durch die Steuerreform wurde die Verlustausgleichsmöglichkeit bei privaten Grundstücksveräußerungen ab dem Jahr 2016 geändert. 60 % der Verluste werden nun auf 15 Jahre aufgeteilt.

Alternative: Statt der Verteilung auf 15 Jahre können die 60 % vom Verlust auf Antrag auch sofort im Entstehungsjahr ausgeglichen werden.

] Verlustausgleich beim Verkauf von betrieblichen Immobilien

Verluste aus betrieblichen Grundstücksverkäufen müssen vorrangig mit positiven Einkünften aus der Veräußerung oder Zuschreibung solcher Grundstücke desselben Betriebs verrechnet werden. Das gilt für Betriebsgrundstücke, auf deren Wertsteigerung der besondere Steuersatz von 30 % anzuwenden ist. Bleibt danach noch ein Verlust übrig, darf dieser bislang nur zur Hälfte mit anderen (tarifbesteuerten) Einkünften ausgeglichen werden. Hier sind ab 2016 auch 60 % des Verlusts abzugsfähig.

Diese Regelung gilt ab der Veranlagung für 2016.

Befreiungen von der Immobilienertragsteuer

] Hauptwohnsitzbefreiung

Die Hauptwohnsitzbefreiung kann für Eigenheime und Eigentumswohnungen (bis 1.000 m²) angewendet werden, die

- dem Veräußerer ab der Anschaffung oder Herstellung bis zum Verkauf für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben oder
- die innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung für mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben.

In beiden Fällen muss der Hauptwohnsitz aufgegeben werden. Ein Eigenheim darf aus nicht mehr als zwei Wohnungen bestehen und die Eigentumswohnung muss eine Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sein. Es müssen mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen.

] Herstellerbefreiung

Die Befreiung gilt für selbst hergestellte Gebäude - nicht

für Grund und Boden. Treffen die Voraussetzungen für beide Befreiungen zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang. Die Herstellerbefreiung ist auch nicht anwendbar, wenn das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre zur Erzielung von Einkünften genutzt wurde (z. B. Vermietung, betriebliche Nutzung). Wird die Eigentumswohnung bzw. das Haus teilweise vermietet, ist bei einem Verkauf nur der Teil von der Steuer befreit, der auf die nicht vermietete Fläche entfällt.

Die Befreiung steht auch nur dem Hersteller selbst zu.]

Enteignungen

Veräußerungen von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen und bestimmte Tauschvorgänge sind auch befreit.

] Tauschvorgänge

Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahrens.

Wie wird ein Immobilienverkauf im Privatvermögen seit 1.1.2016 besteuert?

] Neuvermögen: Erwerb ab 1.4.2002

Der Gewinn aus dem Verkauf wird mit 30 % (bis 1.1.2016: 25 %) besteuert. Er wird grundsätzlich berechnet aus dem Veräußerungserlös abzüglich Anschaffungskosten (dazu gehören auch die Nebenkosten). Weiter sind u. a. zu berücksichtigen: AfA, Teilabsetzbeträge und Instandsetzungsbeträge.

Reduziert wird der Veräußerungsgewinn noch um die Kosten für die Mitteilung an das Finanzamt und für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer.

] Altvermögen: Erwerb vor 1.4.2002

Bei Anschaffungen vor dem 1.4.2002 beträgt die Steuer grundsätzlich pauschal 18 % (bis 1.1.2016: 15 %) vom Verkaufserlös (nicht Veräußerungsgewinn), wenn nach dem 31.12.1987 eine Umwidmung erfolgte und 4,2 % (bis 1.1.2016: 3,5 %) vom Verkaufserlös für alle anderen Fälle. Der Veräußerungsgewinn kann auf Antrag aber auch unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten ermittelt und mit 30 % (bis 1.1.2016: 25 %) besteuert werden.

Zusammenfassende Meldung pünktlich einreichen

Eine Zusammenfassende Meldung (ZM) hat jeder Unternehmer einzureichen, der

- innergemeinschaftliche Lieferungen durchführt,
- Dreiecksgeschäfte innerhalb der EU durchführt,
- in EU-Mitgliedstaaten steuerpflichtige sonstige Leistungen ausführt, für die der Leistungsempfänger die Steuer schuldet, wenn sich der Leistungsort nach dem Empfängerortprinzip laut Generalklausel richtet.

Die ZM ist elektronisch mittels FinanzOnline zu erledigen. Die in der Zusammenfassenden Meldung enthaltenen Informationen tauschen die Finanzverwaltungen der EU-Mitgliedstaaten untereinander aus.

] Inhalt der Zusammenfassenden Meldung

Die Zusammenfassende Meldung muss die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer der Geschäftspartner und den Gesamtwert aller an sie ausgeführten innergemeinschaftlichen Umsätze enthalten.

In bestimmten Fällen sind noch weitere Angaben zu machen.

] Abgabefristen

Eine ZM ist monatlich abzugeben, wenn der Unternehmer seine Umsatzsteuervoranmeldung (UVA) ebenfalls monatlich übermittelt.

Hat der Unternehmer seine UVA quartalsweise abzugeben, bleibt es bei der quartalsweisen Übermittlung der ZM. Die Übermittlung hat in beiden Fällen bis zum Ende des Folgemonats zu erfolgen. Maßgeblich für die Meldung an die Finanz ist der Zeitpunkt der Leistungserbringung.

] Zwangsstrafe

Die Zusammenfassende Meldung gilt als Abgabenerklärung. Ihre Einreichung kann daher mit einer Zwangsstrafe erzwungen werden. Der Höchstbetrag der anfallenden Zwangsstrafe beträgt € 5.000,00.

] Verspätungszuschlag

Wird die Zusammenfassende Meldung zu spät abgegeben, kann ein Verspätungszuschlag von bis zu 1 % der Summe aller zu meldenden Bemessungsgrundlagen festgesetzt werden (höchstens € 2.200,00).

 Onlinemagazin für unsere Klienten

Alle Ausgaben unserer Klienten-Infos finden Sie auf unserer Homepage: www.kanzlei.co.at
Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung!

VORSCHAU AUF DIE NÄCHSTE AUSGABE

-] Handwerkerbonus verlängert
-] Neue Verordnung zur Durchführung des Kontenregister- und Konteneinschau-gesetzes