



Lokale, die jetzt schon auf qualmfrei setzen, profitieren finanziell

© novemberat

## Rauchverbot bringt Wirten Prämie

**Ab Mai 2018 gilt das uneingeschränkte Rauchverbot in der Gastronomie. Wer bis 1.7.2016 freiwillig das Rauchverbot umsetzt, erhält sogar eine Prämie.**

Wer in der Vergangenheit in die räumliche Trennung von Rauchern und Nichtrauchern investiert hat, kann eine Prämie von 30 % des Restbuchwerts der Investition lukrieren, wenn das generelle Rauchverbot freiwillig bereits am 1.7.2016 umgesetzt ist.

Die Bemessungsgrundlage für die Prämie besteht aus der Differenz zwischen den gesamten Aufwendungen bis 2015 für die Trennung von Rauchern und Nichtrauchern und der bereits steuerlich abgesetzten Abschreibung inklusive 2015. Eine allfällige

Teilwertabschreibung im Jahr 2015 mindert nicht die Bemessungsgrundlage. Bei pauschaliten Ausgaben ist ein fiktiver Buchwert die Prämiengrundlage.

Für die Prämie muss man das Formular E108c der Steuererklärung beilegen. Man kann die Prämie für 2015 beantragen, wenn die Steuererklärung 2015 nach der Umsetzung des vorzeitigen Rauchverbotes abgegeben wird. Wer die Erklärung 2015 erst nach dem 1.7.2016 abgibt, muss somit immer bereits für 2015 die Prämie beantragen.

Die Prämie wird auf dem Abgabekonto gutgeschrieben und ist nicht steuerpflichtig. Bei Unternehmensgründung ab 1.8.2015 bekommt man keine Prämie. ●



Rudolf Lick

Wolfgang Kainzner

Werner Steinwendner

### Liebe Leserin, lieber Leser!

Vor einem Jahr haben wir das erste Mal über die Steuerreform berichtet. Die Tarifreform bringt eine Entlastung von 5,2 Mrd. Euro, die durch Immobilienbesteuerung, teilweise Erhöhung der USt und der KESt sowie vor allem durch Betrugsbekämpfung finanziert werden soll. Die Registrierkassenpflicht hat besonders viel Protest hervorgerufen. Bis Ende Juni sollte die Registrierkasse am Ladentisch stehen. Zur Kontrolle stattet die Finanz Besuche ab. Wegen Erfolges verlängert: Der Handwerkerbonus wird wieder eingeführt. Und wenn ein Wirt das Rauchverbot freiwillig schon bis 1.7. einführt, winkt ihm eine Prämie.

[www.wt-bks.at](http://www.wt-bks.at)

**BKS**

**Steuerberatung GmbH & Co KG**

3130 Herzogenburg, Wiener Straße 28  
Tel: 02782/82440, Fax 02782/85579

[herzogenburg@wt-bks.at](mailto:herzogenburg@wt-bks.at)

3390 Melk, Sterngasse 13  
Tel: 02752/53648, Fax DW 60

[melk@wt-bks.at](mailto:melk@wt-bks.at)

3150 Wilhelmsburg, Untere Hauptstraße 10  
Tel: 02746/3356, Fax DW 15

[wilhelmsburg@wt-bks.at](mailto:wilhelmsburg@wt-bks.at)

**BKS & Krendl Steuerberatung OG**

3100 St. Pölten, Wernerstraße 41  
Tel: 02742/70989, Fax 02742/71050

[stpoelten@wt-bks.at](mailto:stpoelten@wt-bks.at)

## Grundanteil erhöht

Die absetzbare Abschreibung für Immobilien wurde jetzt gesenkt.

### IMMOBILIEN



# Wie hoch ist Ihr Grundanteil?

Seit Dezember wurde daran gebastelt – nun liegt sie vor: Die Grundanteil-Verordnung erhöht für viele Immobilien den Grundanteil und verringert die absetzbare Abschreibung.

Bisher konnte man 20 % Grundanteil im Bereich Vermietung und Verpachtung pauschal ansetzen. Ab 2016 hängt der Grundanteil von der Lage des Grundstücks und der Art der Bebauung ab. Es gibt folgende Gruppen:

#### Betriebliche Immobilien

Die Neuregelung hinsichtlich des Grundanteils gilt derzeit nur für den außerbetrieblichen Bereich (Vermietung und Verpachtung). Bei betrieblichen Gebäuden muss man nach wie vor den Grundanteil selbst ermitteln und dokumentieren. Bei einer Betriebsprüfung kann jedoch der Prüfer den Grundanteil mittels dieser Verordnung verproben und eine Begründung für ein Abweichen verlangen. ●

Gemeinde <sup>1)</sup>		Baulandpreis <sup>2)</sup>		Wohn- / Geschäftseinheiten <sup>3)</sup>	Grundanteil
unter 100.000 Einw.	und	unter 400 € pro m <sup>2</sup>			20 %
mind. 100.000 Einw.	oder	mind. 400 € pro m <sup>2</sup>	und	mehr als 10	30 %
mind. 100.000 Einw.	oder	mind. 400 € pro m <sup>2</sup>	und	bis zu 10	40 %

<sup>1)</sup> Gemeinden mit mind. 100.000 Einwohnern: Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck

<sup>2)</sup> Quadratmeterpreis für baureifes Land laut Immobilienpreisspiegel

<sup>3)</sup> Je angefangene 400 m<sup>2</sup> liegt immer eine eigene Geschäftseinheit vor.

#### Beispiele:

- Zinshaus in Wien mit 15 Wohnungen: 30 % Grundanteil
- Einfamilienhaus im Waldviertel: zumeist 20 % Grundanteil

Alternativ kann man den Grundanteil zB mit einem Gutachten nachweisen.

Man muss auch den tatsächlichen Grundanteil ansetzen, wenn dieser offenkundig zumindest um 50 % vom pauschal ermittelten Grundwert abweicht.

Bei bereits vermieteten Immobilien muss man die Afa ab 2016 auf das neue Aufteilungsverhältnis anpassen.

## Bonus für Handwerker

Handwerkliche Tätigkeiten werden nun wie schon 2014 und 2015 mit einem Bonus gefördert.

### HANDWERK

## Der Handwerkerbonus kommt wieder

Im Mai wurde im Nationalrat erneut der Handwerkerbonus beschlossen. Bereits 2014 und 2015 setzte diese Konjunkturmaßnahme Impulse zur Unterstützung der Klein- und Mittelbetriebe. Insgesamt stehen für das Jahr 2016 20 Millionen € zur Verfügung. Weitere 20 Millionen € gibt es 2017 nur dann, wenn zumindest ein schwaches reales Wirtschaftswachstum festgestellt wurde.

Gefördert werden handwerkliche Tätigkeiten, also die Arbeitsleistung, für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von privatem Wohnraum, die nach dem 31. Mai 2016 beginnen. Geförderte Maßnahmen sind u.a.

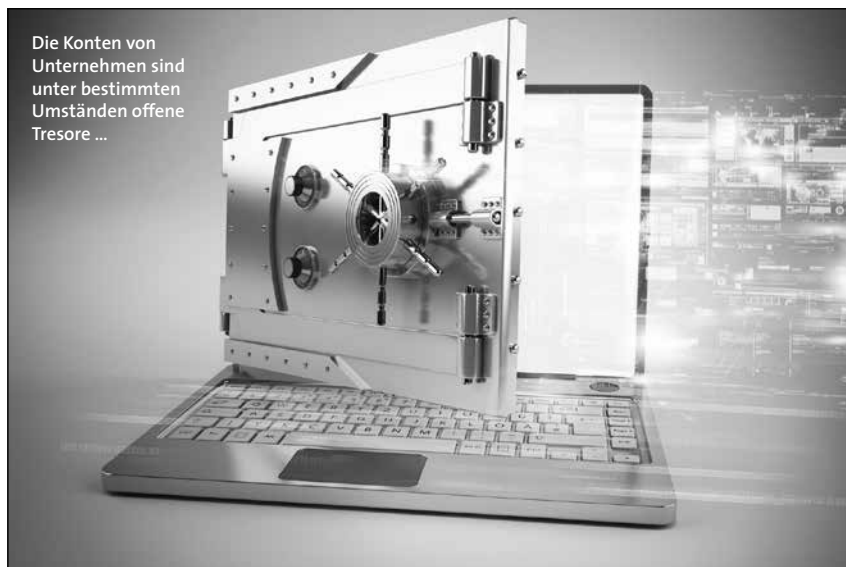
- die Erneuerung von Dächern, Fassaden, Fenstern, Türen,
- Sanierung grundsätzlich
- das Arbeiten an Einbaumöbeln
- Malerarbeiten und Austausch von Bodenbelägen.

Verfügt der Unternehmer über die notwendige Gewerbeberechtigung, stellt er für die Arbeit eine dementsprechende Zahlungsbestätigung und Rechnung aus, und wurde für diese handwerkliche Tätigkeit keine andere Förderung beantragt, müssen Sie als Privatperson nur mehr das Förderansuchen bei Ihrer Bausparkasse bzw. online stellen. Das ist voraussichtlich ab Juli möglich. Sie bekommen 20 % der Kosten für Arbeitsleistung und Fahrtkosten (keine Materialkosten) gefördert, maximal 600 € netto pro Wohneinheit pro Jahr. Arbeitsleistungen unter 200 € netto werden aus verwaltungstechnischen Gründen nicht gefördert. ●

## Konteneinschau möglich

Bestimmte Behörden dürfen neuerdings Einsicht auf personenbezogene Konten nehmen.

### BANKGEHEIMNIS



# Kontenregister und Konteneinschau

**Bankgeheimnis lebe wohl: Finanzstrafbehörden, Staatsanwälte und Strafgerichte haben Einschau in das Kontenregister.**

Kreditinstitute müssen rückwirkend ab März 2015 von allen natürlichen Personen und von „Rechtsträgern“ (insb. Gesellschaften) laufend, nämlich monatlich, folgende Informationen an das Finanzministerium liefern:

- Konto-/Depotnummer mit Angabe des Kreditinstituts
- Tag der Eröffnung bzw. Schließung des Kontos/Depots
- Allfällige vertretungsbefugte Personen, Treugeber, wirtschaftliche Eigentümer.

Die eindeutige Zuordnung zu einer konkreten Person erfolgt durch das „bereichsspezifische Personenkennzeichen für Steuern“, bei Rechtsträgern durch die Stammzahl des Unternehmens. Nicht gemeldet werden Kontostände.

**Einschau in das Kontenregister haben:**

- Staatsanwälte, Strafgerichte und Finanzstrafbehörden
- Finanzbehörden im Abgabenverfahren, sofern es „im Interesse der Abgabenerhebung angemessen“ ist
- Finanzbehörden im Veranlagungsverfahren zur Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer, jedoch nur wenn Bedenken gegen die Richtigkeit der Abgabenerklärungen bestehen. Und dann auch nur, wenn in einem Ermittlungsverfahren der Betroffene Gelegenheit zur Stellungnahme hatte, die Bedenken aber weiter bestehen.

Bei anderen Abgaben, zB Grunderwerbsteuer oder Immo-ESt gelten diese Einschränkungen nicht. Man wird also abwarten müssen, wie intensiv die Behörden von diesen neuen Möglichkeiten Gebrauch machen und was „zweckmäßig und angemessen“ ist.

Die von einer Abfrage Betroffenen sind jedenfalls zu verständigen (über Finanz-Online) bzw. kann jeder Betroffene auch die von ihm erfassten Daten abfragen.

### Konteneinschau

Es kommt aber noch dicker: War bisher eine Kontoöffnung nur durch richterliche Anordnung in einem Strafverfahren möglich, so können nunmehr auch Abgabenbehörden bei begründeten Zweifeln an der Richtigkeit von Angaben des Steuerpflichtigen Einsicht in alle Kontodaten bekommen.

### So läuft das ab:

1. Nachfrage Finanzamt (Ergänzungsauftrag)
2. Wenn Zweifel noch immer bestehen: Einleitung Ermittlungsverfahren (Bedenkenvorbehalt)
3. Einholung einer Stellungnahme des Betroffenen
4. Schriftliche Würdigung der Stellungnahme
5. Bestehen die Zweifel weiter, kann das Finanzamt einen Antrag auf Konteneinsicht beim Bundesfinanzgericht stellen. Der Einzelrichter hat tunlichst binnen drei Tagen (!) zu entscheiden.

So sehr man Verständnis haben mag für ein rasches Handeln, die Gefahr, dass Richter unter Druck geraten und voreilige Entscheidungen treffen ist nicht von der Hand zu weisen. Ein Rekurs gegen eine Entscheidung auf Kontoöffnung hat nämlich keine aufschiebende Wirkung! Und dass im Falle einer ungerechtfertigten Kontoöffnung die Behörde die dadurch gewonnenen Erkenntnisse nicht verwerten darf, ist wohl eine reine Augenauswischerei!

Da hilft dann wohl auch der gesetzlich vorgesehene Rechtsschutzbeauftragte wenig. Immerhin hat dieser jederzeit Einblick in alle Unterlagen und Aufzeichnungen der Behörden. Er darf (und muss) insbesondere die Protokollaufzeichnungen der Kontenregisterabfragen prüfen. ●

## Die Finanz kommt auf Besuch

Kontrolle, ob die neue Registrierkassenpflicht eingehalten wird, kann spontan und jederzeit erfolgen ...

REGISTRIERKASSE



Diese Kassa sollten Sie ausgetauscht haben, wenn die Finanz kommt ...

© Christian Müller – foblia.com

# Wenn die Finanz die Kassa prüft

**Im Zuge der Einführung der Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht besucht die Finanz die Unternehmen und kontrolliert die Kasse. Dafür gibt es unterschiedlich strenge Verfahren.**

### Compliance-Nachschau – Formular KN 1a

Diese Art der Nachschau gibt es zu Redaktionsschluss offiziell nicht mehr. Wahrscheinlich wird sie allerdings noch bis 30.6.2016 im Einsatz bleiben.

Bei einer Compliance-Nachschau kündigt sich das Finanzamt an und vereinbart einen Termin. Der Besuch soll vor allem informieren. Es drohen keine Strafen, wenn es noch keine gesetzeskonforme Registrierkasse gibt. Man füllt gemeinsam das Einseiten-Formular KN 1a aus.

### Nachschau zur Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht – Formular KN 1b

Hier verwendet die Finanz das ausführlichere Vierseiten-Formular KN 1b. Mit Hilfe des Formulars und der Beilage/

Checkliste werden die neuen Pflichten überprüft. Bis 30.6.2016 wird noch nicht gestraft, wenn man das Fehlen der Registrierkasse sinnvoll begründen kann.

### Kassennachschau – Formular KN 1

Hier stattet die Finanzpolizei einen Besuch ab und kontrolliert mit Hilfe des Zwölf-Seiten-Formulars KN 1. Dieser erfolgt immer unangekündigt und hat das Ziel, Straftaten aufzudecken und zu verfolgen.

Das Formular KN 1 ist als vertraulich eingestuft und überprüft, ob technisch die Kassenrichtlinie eingehalten wird und ob die tatsächlichen Umsätze im Kassensystem abgebildet werden. Ab 2017 wird auch die technische Sicherheitseinrichtung überprüft. ●

### Tipp:

Informieren Sie uns umgehend, wenn die Finanzpolizei bei Ihnen erscheint oder wenn sich eine Nachschau ankündigt.

## Einzel-Signatur

Jeder Beleg ist unternehmensspezifisch zuordenbar und verfolgbar

BELEGE

## Registrierkassen-Fahrplan

**Seit Mai gilt, dass Barumsätze grundsätzlich nur mehr einzeln und mittels elektronischer Registrierkasse erfasst werden dürfen und dass ein Beleg erstellt werden muss. Über die noch bestehenden wenigen Ausnahmen haben wir in der letzten Ausgabe ausführlich berichtet.**

Spätestens mit 1.1.2017 müssen die Registrierkassen zusätzlich mit einer Signaturerstellungseinheit verbunden werden. Diese verschlüsselt die Datensätze und verknüpft jede einzelne Bonierung oder Stornobuchung mit dem vorangegangenen Beleg. Die dazu notwendigen Zertifikate, womit jede Signatur einer bestimmten Person oder einem Unternehmen zugeordnet wird, werden von speziellen Zertifizierern (zB ATrust oder Global Trust) ausgestellt. Danach muss über Finanz-Online eine Registrierung der Registrierkasse und der dazugehörigen Signaturerstellungseinheit beantragt werden. Jede Registrierkasse kann damit eindeutig zugeordnet werden.

Bei Inbetriebnahme der Signaturerstellungseinheit wird ein Startbeleg signiert und erstellt, dieser stellt das erste „Kettenglied“ dar. Der Startbeleg ist mittels einer Kontroll-App (ca. ab Juli 2016 verfügbar) von der Abgabenbehörde kontrollieren zu lassen. Der Startbeleg muss ausgedruckt und aufbewahrt werden, ebenso wie der nach Ende des letzten Tages des Jahres zu erstellende Jahresbeleg.

Die elektronischen Belege müssen ab 2017 weitere Merkmale aufweisen:

- Kassenidentifikationsnummer
- Datum und Uhrzeit des Beleges
- Betrag der Barzahlung nach Steuersätzen getrennt
- Maschinenlesbarer Code ●



© spag764 - fotolia.com

## Wer haftet für unrichtige Zeitaufzeichnungen?

**Arbeitgeber haben die Verpflichtung, Aufzeichnungen über die geleisteten Arbeitsstunden ihrer Mitarbeiter zu führen. Die gesetzliche Grundlage dafür bildet das Arbeitszeitgesetz. Aufzeichnen muss man: Beginn, Ende und Dauer der tatsächlichen Arbeitszeit sowie Beginn und Ende der Ruhepausen, sofern diesbezüglich keine Betriebsvereinbarung besteht.**

Entsprechen diese Zeitaufzeichnungen nicht der tatsächlich geleisteten Arbeitszeit, kann das gravierende Folgen haben. Neben einer Missachtung der arbeitsrechtlichen Vorschriften sind gefälschte Zeitaufzeichnungen auch verwaltungsstrafrechtlich relevant. Sie führen zu Verwaltungsstrafen von bis zu 1.815 € bzw. bis zu 3.600 € bei schwerwiegenden Missachtungen – und das pro Delikt und pro Arbeitnehmer! Aber wer haftet eigentlich dafür? Es haftet jene Person, die das Unternehmen nach außen vertritt. Somit haftet der Unternehmer selbst oder der Geschäftsführer persönlich für die Richtigkeit der Zeitaufzeichnungen. Werden gefälschte Zeitaufzeichnungen bei einem Arbeitsrechtsstreit verwendet, macht sich der Haftende der Beweismittel- oder Urkundenfälschung strafrechtlich strafbar.

## Was ist eine EU-Verzollung?

**Die EU-Verzollung bringt Waren ohne Einfuhrumsatzsteuer (EUST) in die EU. Das geht, wenn nach dem Import eine steuerfreie innergemeinschaftliche Lieferung folgt.**

Vor allem Schweizer Unternehmen nutzen die Vereinfachung für die Einfuhr ihrer Waren in die EU. Österreich wird oft als Import-Land benutzt. Wie die EU-Verzollung funktioniert, zeigt folgendes Beispiel: CH führt nach Ö ein und liefert weiter nach D.

### Voraussetzungen

- Exporteur CH hat in Ö (Eintrittsland) eine UID-Nummer oder verwendet UID-Nummer des Fiskalvertreters
- Kunde D tritt mit seiner (nicht österreichischen) UID-Nummer auf
- Exporteur CH importiert nach Ö (er ist Schuldner der EUST). Das ist zB der Fall, wenn man DDP „verzollt und versteuert“ vereinbart.
- Die Ware muss zuerst nach Ö und dann nach D transportiert werden.

Der Vorteil der EU-Verzollung: einfache Abwicklung, keine EUST, weniger Zollgebühren. Die Lieferung von Ö nach D ist eine steuerfreie innergemeinschaftliche Lieferung. D muss den Erwerb versteuern, hat aber als Unternehmer Vorsteuerabzug.

### Achtung:

Die EU-Verzollung funktioniert nur, wenn die Ware anschließend mittels i.g. Lieferung in ein anderes EU-Land gelangt. Der Transport muss gebührend nachgewiesen werden. Gelingt das nicht, fällt nachträglich EUST an.



© 3dloominat - fotolia.com

## Sicherstellungsauftrag?

**Wenn sich im Zuge einer abgabenrechtlichen Prüfung (GPLA- oder Betriebsprüfung) herausstellt, dass es zu einer höheren Steuernachzahlung kommt, kann das Finanzamt einen Sicherstellungsauftrag erlassen.**

Ein Sicherstellungsauftrag kann erlassen werden, noch bevor die Prüfung abgeschlossen und die Nachzahlung bescheidmäßig festgesetzt wird. Ein solcher Sicherstellungsauftrag wird deshalb mit Bescheid erlassen, um einer Gefährdung oder wesentlichen Erschwerung der Einbringung entgegen zu wirken.

Der Bescheid hat die vorläufige Höhe der Abgabennachforderung und die Gründe für die Gefährdung oder Erschwerung der Einbringung zu enthalten. Die Sicherstellung kann damit sofort vollzogen werden. Das Finanzamt verlangt zB eine Aufstellung der offenen Kundenforderungen und verständigt diese, dass die Zahlung nicht mehr an den Lieferanten sondern schuldbefreiend nur mehr an das Finanzamt erfolgen darf.

Außerdem ist ein Betrag festzusetzen, mit dem der Abgabenschuldner den sofortigen Vollzug verhindern kann. Dieser Betrag entspricht im Regelfall der voraussichtlichen Steuernachzahlung.

# Immobilien als Pensionsvorsorge

Wegen mangelnder Möglichkeiten, sinnvoll zu investieren, kaufen immer mehr Menschen Vorsorgeimmobilien.

## VORSORGEWOHNUNGEN

# Geld im Alter mit Immobilien

**Immobilien als Zusatzpension werden immer attraktiver. Immer mehr Menschen investieren in eine Vorsorgewohnung oder ein Zinshaus anstelle einer Pensionsversicherung.**

Der Klassiker ist die Vorsorgewohnung. Darunter versteht man den Kauf und die Vermietung einer Eigentumswohnung. Bei Lage, Größe, Grundriss und Ausstattung kommt es vor allem auf die Vermietbarkeit an. Wer eine gebrauchte Wohnung kauft, sollte abklären, ob die zukünftige Miete eingeschränkt ist (Stichwort Kategoriezins).

Wer sich über ein Zinshaus wagt, sollte sich in der Immobilienbranche auskennen – vor allem, wenn eine Sanierung ansteht. Mehrere Zinshäuser bringen Synergieeffekte (zB Ausweichwohnungen in der Bauphase). Alternative: Zinshaus-Miteigentum. Wird oft im Rahmen eines großen Bauherrenmodells angeboten. Als Pensionsvorsorge eignet sich auch die Betriebsimmobilie des eigenen Unterneh-

mens. Diese wird im Privatvermögen erworben oder von der GmbH abgespalten. Danach erfolgt die Vermietung an die GmbH mit dem Betrieb. Vorteil: Die Vermietung kann weiterlaufen, auch wenn der Betrieb verkauft oder übergeben wurde.

### Die steuerlichen Eckpunkte

Mehr zu diesem Thema erfahren Sie auch auf Seite 8: „Das erste Mal vermieten...“

### Einkommensteuer

Gewinne aus der Vermietung sind steuerpflichtig. Man rechnet Mieteinnahmen minus Ausgaben. Ausgaben sind etwa Darlehenszinsen, Abschreibung oder Instandhaltungen. Die Tilgung selbst ist allerdings nicht abzugsbar. Betriebskosten sind Durchläufer.

Verluste aus der Vermietung sind mit anderen Einkünften verrechenbar, mindern somit die Gesamteinkünfte (Ausnahme: Liebhaberei). Bestehen keine anderen positiven Einkünfte, dann sind die Verluste verloren, da diese nicht vortragsfähig sind.

### Liebhaberei

Wenn aus der Vermietung Verluste entstehen, muss nachgewiesen werden, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraumes insgesamt ein Gewinn zu erwarten ist. Bei der kleinen Vermietung (einzelne Wohnung) beträgt der Zeitraum 20 Jahre ab Beginn der Vermietung und 23 Jahre bei Errichtung oder Umbau. Bei der großen Vermietung beträgt der Zeitraum 25 bzw. 28 Jahre.

Als Nachweis dient eine Prognoserechnung. Bei Änderungen der Bewirtschaftung ist mit Aberkennung der Verluste zu rechnen. Nur dann, wenn quasi nicht abwendbare und unvorhergesehene Umstände eintreten, können die Verluste erhalten bleiben (zB Zahlungsunfähigkeit eines Mieters, Verlust der persönlichen Arbeitskraft, unvorhersehbare Investitionen).

### Umsatzsteuer – Vorsteuerabzug

Wenn keine Liebhaberei vorliegt, ist man in der Umsatzsteuer Unternehmer. Es gibt zwei verschiedene USt-Varianten (siehe Tabelle). ●

### Tipp:

Welche Variante Sinn macht, hängt von Ihren persönlichen Plänen ab. Wir beraten Sie gerne.

Vermietung	Variante mit USt	Variante ohne USt
Zwingend bei	Wohnungsvermietung (10 % USt) (und kein Kleinunternehmer bzw. Verzicht)	Geschäftsvermietung an Mieter ohne Vorsteuerabzug
Wahlrecht bei	Geschäftsvermietung an Mieter mit Vorsteuerabzug (20 % USt), Verzicht auf Kleinunternehmer	Kleinunternehmer
Vorsteuern aus Kauf und Baukosten	abziehbar (d.h. man bekommt sie vom Finanzamt zurück)	nicht abziehbar
Kaufpreis mit USt sinnvoll?	Ja, da Vorsteuern aus Errichtungskosten den Kaufpreis mindern. Verrechnete USt ist Durchläufer.	Nein, da echte Kosten
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringerer Kaufpreis</li> <li>• Vorsteuerabzug bei Kauf, Errichtungskosten und laufenden Ausgaben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Umsatzsteuervoranmeldungen (UVA) und USt-Erklärung</li> <li>• Miete ohne USt</li> </ul>
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % teurere Wohnungsmiete</li> <li>• Vorsteuerberichtigung bei USt-freiem Verkauf oder Privatnutzung in den nächsten 20 Jahren.</li> <li>• Höherer Verwaltungsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Vorsteuerabzug</li> </ul>

# Steuerhäppchen

## Personalarückstellungen neu

Bilanzierende Unternehmen sind aufgrund einer neuen AFRAC-Stellungnahme verpflichtet, Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristige Rückstellungen mit dem Erfüllungsbetrag anzusetzen. Somit sind erstmals in die Berechnung auch Entwicklungen der künftigen Leistungen oder auch eventuelle karrierebedingte Gehaltssteigerungen einzubeziehen. Die Bewertung erfolgt nun grundsätzlich nach versicherungsmathematischen Grundsätzen, wobei Vereinfachungen vorgesehen sind. Bei erstmaliger Anwendung kann dies zu einem hohen Unterschiedsbetrag führen, der auf maximal fünf Jahre verteilt werden darf.

## Verrechnungspreise

Die EU will unerwünschten Gewinnverschiebungen innerhalb multinationaler Unternehmen stärker zu Leibe rücken. Eine dreistufige Dokumentation zu Verrechnungspreisen im Konzern soll vorgeschrieben werden. Während die länderübergreifende Berichterstattung (Country-by-Country Report) erst ab einem konsolidierten Jahresumsatz von 750 Mio € greift, sollen die beiden anderen Dokumentationen (Local File und Master File) schon ab 50 Mio € Umsatz oder 5 Mio € konzerninterner Provisionsumsatz zur Pflicht werden. Das Finanzamt kann innerhalb von 30 Tagen nach Abgabe der Jahressteuererklärung die Vorlage der Dokumentation verlangen.



© photo 5000 - fotolia

## Spekulation bei Wohnungskauf

Mieter einer gemeinnützigen Bauvereinigung können die Wohnung nach einer gewissen Zeit oft günstig kaufen. In der Praxis wurde dann oft die Wohnung mit Gewinn weiterverkauft. Ab 2016 ist das nicht mehr möglich: Wenn innerhalb von zehn Jahren verkauft wird, muss man den Gewinn an die Bauvereinigung bezahlen. Ausgenommen ist die Weitergabe an nahe Angehörige.

## Neuer Vorsteuerbetrag bei Nächtigungspauschale

Die Nächtigungspauschale beträgt 15 € und steht für Übernachtungen zu, wenn die Höhe der tatsächlichen Nächtigungskosten nicht nachgewiesen wird. Aufgrund der Anhebung des Umsatzsteuersatzes für die Beherbergung von 10 % auf 13 % müssen nun diese 15 € in einen Nächtigungsanteil (13 % USt) und einen Frühstücksanteil (10 % USt) im Verhältnis 80/20 aufgeteilt werden. Vor dem 1.5.2016 betrug die abziehbare Vorsteuer 10 %, somit 1,36 €. Nun beträgt die abziehbare Vorsteuer 1,65 €. Ob sich dafür das herumrechnen auszahlt?



© Molden Verlag

Besser fix als fertig: Hirngerecht arbeiten in der Welt des Multitasking, Bernd Hufnagl, Molden Verlag

## Buchtipps

Der Neurobiologe Bernd Hufnagl zeigt, was die Behauptung, nicht hirngerecht zu arbeiten, mit unseren Instinkten, Belohnungssystemen, aber auch mit unserer sinkenden Veränderungsbereitschaft zu tun hat. Stress und Burn-out werden leider oft undifferenziert zum Bedrohungsszenario erklärt in der Familie, in der Schule aber vor allem in der Arbeitswelt. Dieses Buch ist ein Plädoyer für mehr Geduld und Achtsamkeit in unserem Multitasking-Alltag.

## Steuerlinks

### > Grundstückswert

Wer die Grunderwerbsteuer (GrESt) nach dem Pauschalwertmodell berechnen möchte, kann dies mit Hilfe des Rechners des Finanzministeriums tun. Das Berechnungsschema ist jenes der Grundstückswertverordnung. Allerdings muss man den relevanten Bodenwert pro Quadratmeter eingeben! Zu finden auf dem Einheitswertbescheid (ab 2005) oder über FinanzOnline anzufordern. Wir unterstützen Sie gerne dabei.

[www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at) > Berechnungsprogramme > Grundstückswertrechner

## Nur kein Fax

Wer sich beschweren will, muss das Original unterschrieben einreichen.

BESCHWERDEN

# Fis kurios KURIOS

### Fax ist nicht gleich Fax

Grundsätzlich ist das Einbringen von Eingaben aller Art (zB Beschwerden gegen Bescheide) auf Grund der Telekopier-VO zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass das Original des Anbringens vor der Übermittlung vom Beschwerdeführer unterschrieben wird und danach sieben Jahre aufzubewahren ist.

Jedoch dürfen Beschwerden nicht unter Einsatz von Computer-Fax-Programmen (also ohne Einsatz eines Fax-Geräts, zB über Win-Fax oder vergleichbare Programme) eingebracht werden. Solche Geräte fallen nicht unter die Telekopierer-VO, sondern werden wie E-Mails behandelt.

In beiden Fällen wird die Beschwerde daher von der Behörde als unzulässig zurückgewiesen. ●

## Tipps für Neu-Vermieter

Wer seine Immobilie zum ersten Mal vermietet, muss eine Reihe an steuerlichen Vorschriften beachten.

STEUERTOOL

## Das erste Mal vermieten...

Was ist steuerlich zu beachten? Checkliste für Vermietungs-Neulinge:

### Anmeldung, Vergebühung

- Meldung Finanzamt:** Innerhalb eines Monats ab Beginn Vermietung, Beantwortung Fragebogen
- Vergebühung:** Generell: 1 % der 3-Jahres-Wohnungsmiete, Infos auf Formular Geb1 und Geb1a

### Einkommensteuer

- Prognoserechnung:** Bei Verdacht auf Liebhaberei: Eigentumswohnungen müssen innerhalb von 20 Jahren, Zinshäuser innerhalb von 25 Jahren einen Totalüberschuss ergeben.
- Steuererklärung:** Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung  
Dienstnehmer / Pensionisten: Steuerpflicht ab 730 € Überschuss  
Selbstständige: Steuerpflicht, wenn alle Einkünfte zusammen 11.000 € pro Jahr übersteigen.
- Abschreibung:** Pro Jahr kann man 1,5 % vom Gebäude als Afa abschreiben.
- Afa-Basis:**
  - bei Kauf / Herstellung: tatsächliche Anschaffungs- / Herstellungskosten
  - bei Schenkung / Erbschaft: Buchwertfortführung. Wenn zwischen Vermietungsende bei Rechtsvorgänger und neuer Vermietung durch Rechtsnachfolger mehr als 10 Jahre liegen: fiktive Anschaffungskosten.
  - bei erstmaliger Vermietung „Altvermögen“: fiktive Anschaffungskosten
  - bei erstmaliger Vermietung „Neuvermögen“ (grundsätzlich bei Kauf nach 31.3.2002): tatsächliche Anschaffungskosten

- Grundanteil:** Beträgt 20 bis 40 %, je nach Lage des Grundstücks und der Art der Bebauung.

### Umsatzsteuer

- Kleinunternehmer:** Vermieter bis 30.000 € Nettoumsatz pro Jahr: unecht steuerbefreit. Nachteil: USt zB aus Kauf oder Renovierung kann man nicht zurückholen. Freiwillige USt möglich.
- Vermietung zu Wohnzwecken:** Wer kein Kleinunternehmer ist, muss mit 10 % USt vermieten. Monatliche / quartalsweise Umsatzsteuervoranmeldungen, USt-Jahreserklärung notwendig
- Vermietung Geschäftsräumlichkeiten:** Wahlrecht ob mit oder ohne USt. Voraussetzung für USt: Mieter darf kein BöMi sein.
- „BöMi“ = böser Mieter** zB Verein, Arzt, Psychologe, Kleinunternehmer. Neuvermietung löst Vorsteuerkorrektur bis zu 20 Jahre zurück aus: Mietaufschlag bis 20 % gerechtfertigt.
- Vorsteuer bei Anschaffung:** Wird bei Anschaffung bereits Vermietung geplant, macht es Sinn mit USt zu kaufen. Die Immobilie ist dann um die Vorsteuer aus Errichtung günstiger. Man hat Vorsteuerabzug, muss aber mit USt vermieten.

### Rechtliches

- Mieter:** Bonitätsauskunft, Abfrage Ediktsdatei sinnvoll, Kann sich Mieter die Wohnung leisten?
- Miethöhe:** Klären ob Richtwert-, angemessener oder freier Mietzins erlaubt.
- Buchtip:** Mieten & Vermieten: Ihr Ratgeber in Mietangelegenheiten, Manz-Verlag

## Wichtiger Steuertermin

### > 30. September – ein steuerlicher Lostag

Die Arbeitnehmerveranlagung bei zwei Dienstverhältnissen, die meisten GmbH-Bilanzen und die EU-Mehrwertsteuer-Erstattungen sind abzugeben. Auch die Finanzzinsen für Ertragsteuer-Rückstände beginnen zu laufen. Allerdings auf sehr niedrigem Niveau von 1,38 % p.a.

Impressum: Für den Inhalt verantwortlich: BKS Steuerberatung GmbH & Co KG, 3150 Wilhelmsburg  
Redaktion und Gestaltung: www.november.at,  
1040 Wien | P.b.b. Verlagspostamt 3150 Wilhelmsburg | Druck: gugler\*, 3390 Melk  
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr.



greenprint\*  
klimaneutral gedruckt