



Juni | 2017

STEUER

BZG

BERATUNG

Registrierkasse: Seit 1.4.2017 erforderliche Beleginhalte beachten!

Seit 1.4.2017 müssen Registrierkassen verpflichtend mit einer technischen Sicherheitseinrichtung zum Schutz gegen Manipulation ausgestattet sein. [| mehr »](#)

Registrierkasse: Erleichterungen für Vereine

Begünstigte Vereine sind für bestimmte Bereiche der Gänge von der Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht befreit. [| mehr »](#)

Rückerstattung von zuviel bezahlten SV-Beiträgen

Überschreitet die Summe aller SV-Beitragsgrundlagen aus verschiedenen Tätigkeiten die Höchstbeitragsgrundlage von € 69.720 pro Jahr, so werden unter Umständen zuviel Sozialversicherungsbeiträge bezahlt. [| mehr »](#)

Umsatzsteuerliche Behandlung von Auslagenersatz und durchlaufenden Posten

Verrechnet ein Unternehmer Kosten an seine Kunden weiter, so muss er stets prüfen, ob dieser Auslagenersatz umsatzsteuerpflichtig ist oder nicht. Dabei ist zu beachten, ob der Ersatz Teil des Entgeltes ist und auf wen die ursprüngliche Rechnung ausgestellt wurde. [| mehr »](#)

Berechnung der neuen Abschreibungen bei Gebäuden

Die Berechnung der Abschreibung von Gebäuden ist nicht gerade einfach. Viele Bestimmungen müssen dabei in Einklang gebracht werden. [| mehr »](#)

Immo-ESt-Befreiung bei Verkauf des Hauptwohnsitz-Gebäudes

Soweit die vom Steuerpflichtigen verkaufte Grundstücksfläche die Größe eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes übersteigt, ist der Verkauf steuerpflichtig. Es ist aber unklar, bis zu welcher Größe der Grundanteil steuerbefreit ist. [| mehr »](#)

Vermietung von Liegenschaften an den Gesellschafter-Geschäftsführer

Wird eine Vermietung von Liegenschaften an den Gesellschafter-Geschäftsführer nicht zu Bedingungen wie zwischen Fremden abgeschlossen, sind steuerliche Konsequenzen kaum zu vermeiden. [| mehr »](#)

Trinkgelder: steuerfrei oder nicht?

Wird im Zuge eines Restaurantbesuches dem Kellner ein Trinkgeld gewährt, so stellt sich die Frage, ob dieses zu versteuern ist. Die Steuerfreiheit von Trinkgeldern ist nämlich nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegeben. [| mehr »](#)



Editorial

Liebe Klienten!

Ich freue mich, ihnen heute etwas ganz Besonderes vorstellen zu dürfen: das neue und einzigartige EPU – Förderungsprogramm des Waldviertler Vereines „Waldviertler Qualifikationsoffensive“.

Die Waldviertler Qualifikationsoffensive wurde 1993 gegründet um die ArbeitnehmerInnen und Arbeitnehmer des Waldviertels im Bereich der Weiterbildung zu unterstützen. In Kooperation mit dem AMS wurden von 1994 bis 2012 rund 500 WaldviertlerInnen in Arbeitsstiftungen und sonstigen Qualifizierungsmaßnahmen geschult und ihnen die Möglichkeit zur Weiterbildung bzw. Ausbildung gegeben.

Der Verein, der sozialpartnerschaftlich organisiert ist, unterstützt und fördert seit 2013 durch Zuschüsse zu Fort- und Ausbildungsmaßnahmen weiterhin die ArbeitnehmerInnen im den Waldviertler Bezirken Gmünd, Horn, Waidhofen und Zwettl. So wurden unter anderem die Teilnehmer eines 2-semstrigen FH-lehrgangs

[| mehr »](#)

Wir beraten Sie gerne: 02985/2656 | office@bzg.at



Editorial

Liebe Klienten!

Ich freue mich, ihnen heute etwas ganz Besonderes vorstellen zu dürfen: das neue und einzigartige EPU – Förderungsprogramm des Waldviertler Vereines „Waldviertler Qualifikationsoffensive“.

Die Waldviertler Qualifikationsoffensive wurde 1993 gegründet um die ArbeitnehmerInnen und Arbeitnehmer des Waldviertels im Bereich der Weiterbildung zu unterstützen. In Kooperation mit dem AMS wurden von 1994 bis 2012 rund 500 WaldviertlerInnen in Arbeitsstiftungen und sonstigen Qualifizierungsmaßnahmen geschult und ihnen die Möglichkeit zur Weiterbildung bzw. Ausbildung gegeben.

Der Verein, der sozialpartnerschaftlich organisiert ist, unterstützt und fördert seit 2013 durch Zuschüsse zu Fort- und Ausbildungsmaßnahmen weiterhin die ArbeitnehmerInnen im den Waldviertler Bezirken Gmünd, Horn, Waidhofen und Zwettl. So wurden unter anderem die Teilnehmer eines 2-semstrigen FH-lehrgangs „Akademischer Betriebswirt“ unterstützt. Aber auch die Initiative „FAIRnetz“ des Ökokreis Ottenstein und das Projekt „Sinnvoll tätig sein“ der Betriebsseelsorge Oberes Waldviertel werden unterstützt.

Förderung für Einpersonunternehmen

Ab 1. Juli gibt es eine neue Förderungsmöglichkeit die für Unternehmensgründer und Einpersonunternehmen gedacht ist:

- Förderung des 1. Vollzeit-Mitarbeiters in der Höhe von € 150,00 pro Monat für maximal 1 Jahr
- Mietzuschuss für Einpersonunternehmen (EPU) zur Anmietung von Büroräumlichkeiten. 50 % der Miete – maximal € 150,00 pro Monat auf maximal 1 Jahr

Gefördert werden Jungunternehmer die aus dem Wohnzimmer hin zu einer koordinierten, unterstützten Gründerinitiative aufbrechen, um so die Potentiale der Waldviertler Gründer besser heben zu können.

Diese Unternehmer können folgende Personen sein: Uni und Schulabsolventen, die sich mit ihrer Geschäftsidee selbständig machen wollen (typisches start up); Dienstnehmer die sich ganz oder teilweise mit ihren Ideen verwirklichen wollen und ein Gewerbe starten, Menschen aus einem Gründerprogramm wie AWS, aber auch Unternehmer, die bisher im „Wohnzimmer“ tätig waren und nun den Schritt in die Öffentlichkeit wagen.

Damit soll die Beschäftigung im Waldviertel und das Entstehen neuer Arbeitsplätze gefördert werden.

Bei Fragen freue ich mich auf ihren Anruf und wünsche ihnen einen schönen Sommer!

Ihr Werner Groß

Wir beraten Sie gerne: 02985/2656 | office@bzg.at



Wichtige Termine für Sie zusammengefasst:

15.07.2017

- Lohnabgaben (L, DB, DZ, KommSt., SV) 06/2017
- U 05/2017



Inhalt





Registrierkasse: Seit 1.4.2017 erforderliche Beleginhalte beachten!

Seit 1.4.2017 müssen Registrierkassen verpflichtend mit einer technischen Sicherheitseinrichtung zum Schutz gegen Manipulation ausgestattet sein.

Ein aktiver Manipulationsschutz ist am Beleg am QR-Code erkennbar, der einen individuellen Signaturwert des jeweiligen Unternehmens für die Signierung der Barumsätze in der Registrierkasse beinhaltet. Die Barumsätze in der Registrierkasse werden in chronologischer Reihenfolge mit dieser Signatur verkettet. Wird eine Registrierkasse manipuliert, wird die geschlossene Barumsatzkette unterbrochen und die Manipulation somit erkennbar.

Seit 1.1.2016 müssen sämtliche Belege folgende Daten enthalten:

- Bezeichnung des liefernden oder leistenden Unternehmens
- Fortlaufende Nummer, die zur Identifizierung des Geschäftsvorfalles einmalig vergeben wird
- Tag der Belegausstellung
- Menge und handelsübliche Bezeichnung der Ware oder Dienstleistung
- Betrag der Barzahlung

Seit 1.4.2017 müssen auf einem Beleg, der mittels einer Registrierkasse ausgedruckt wird, **zusätzlich nachstehende Daten** enthalten sein:

Kassenidentifikationsnummer
 Datum und Uhrzeit der Belegausstellung
 Betrag der Barzahlung getrennt nach Steuersätzen
 maschinenlesbarer Code (QR-Code oder Link in maschinenlesbarer Form)

Vom Beleg ist eine Durchschrift oder im selben Arbeitsgang mit der Belegerstellung eine sonstige Zweitschrift anzufertigen und aufzubewahren. Die sonstige Zweitschrift kann auch eine elektronische Speicherung sein. Es gilt eine siebenjährige Aufbewahrungspflicht ab Schluss des Kalenderjahres, in dem der Beleg ausgestellt wurde.

Beim **laufenden Betrieb** einer manipulationssicheren Registrierkasse müssen insbesondere **folgende Punkte beachtet** werden:

- Erstellung von Monats- und Jahresbelegen: Monats- und Jahresbelege sind zu signierende Kontrollbelege mit dem Betrag Null (0) Euro, die zum Monats- bzw. Jahresende zu erstellen sind. Der Monatsbeleg für Dezember ist gleichzeitig der Jahresbeleg. Dieser ist jedes Jahr zusätzlich auszudrucken bzw. elektronisch zu erstellen, aufzubewahren und mittels der BMF Belegcheck-App zu prüfen.
- Quartalsweise Sicherung des Datenerfassungsprotokolls: Das Datenerfassungsprotokoll der Registrierkasse ist zumindest quartalsweise auf einem externen Datenträger unveränderbar zu sichern. Jede Sicherung ist nach den Vorschriften der Bundesabgabenordnung (BAO) mindestens sieben Jahre aufzubewahren.



Registrierkasse: Erleichterungen für Vereine

Begünstigte Vereine sind für bestimmte Bereiche zur Gänze von der Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht befreit.

Für Vereine, die einen begünstigten Zweck verfolgen, bestehen viele abgabenrechtliche Begünstigungen. Vorausgesetzt wird aber, dass sowohl in der Vereinssatzung als auch bei der tatsächlichen Geschäftsführung diese gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecke berücksichtigt werden.

Solche begünstigten Vereine sind etwa für nachstehende Bereiche zur Gänze von der Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht befreit. Laut Finanz gilt dies auch für begünstigungsschädliche Betriebe mit einem **Umsatz von weniger als € 7.500 pro Jahr**:

Unentbehrlicher Hilfsbetrieb

Ein unentbehrlicher Hilfsbetrieb liegt dann vor, wenn

- der Betrieb insgesamt auf die Erfüllung begünstigter Zwecke eingestellt ist,
- die betreffende Betätigung für die Erreichung des Vereinszwecks in ideeller Hinsicht unentbehrlich ist und
- zu abgabepflichtigen Betrieben (konkret) nicht in größerem Umfang in direkten Wettbewerb getreten wird.

Dabei ist wesentlich, dass die mit Einnahmen verbundene **Tätigkeit mit dem statutenmäßigen Vereinszweck in unmittelbarem Zusammenhang** steht. Beispiele sind etwa die Theatervorstellung eines Theatervereins oder der Amateursportbetrieb eines Sportvereins.

Bestimmte entbehrliche Hilfsbetriebe - kleine Vereinsfeste

Die Befreiung gilt nur unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Vereinsfest wird im Wesentlichen von den Mitgliedern des Vereins oder deren Angehörigen getragen.
- Musik- oder andere Künstlergruppen verrechnen für ihren Auftritt üblicherweise nicht mehr als € 1.000 pro Stunde.
- Die Verpflegung ist von den Vereinsmitgliedern bereitzustellen. Wird diese an einen Unternehmer (z.B. Gastwirt) ausgelagert, gilt dessen Tätigkeit nicht als Bestandteil des Vereinsfestes und ist für die Einstufung des Vereinsfestes als entbehrlicher Hilfsbetrieb unbeachtlich.
- Die Dauer solcher Veranstaltungen darf insgesamt 72 Stunden im Jahr nicht übersteigen.

Begünstigungsschädlicher Betrieb mit einem Umsatz von weniger als € 7.500 pro Jahr

Begünstigungsschädlich sind wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, die keine Hilfsbetriebe mehr sind, sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe, die mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden, wie zum Beispiel große Vereinsfeste, die über den Vereinsrahmen hinausgehen, oder Warenverkaufsstellen.

Erzielen die begünstigungsschädlichen Betriebe jedoch nur **Umsätze von höchstens € 7.500 pro Jahr**, besteht laut Finanzministerium auch für diese Umsätze weder Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- noch Belegerteilungspflicht.



Rückerstattung von zuviel bezahlten SV-Beiträgen

Überschreitet die Summe aller SV-Beitragsgrundlagen aus verschiedenen Tätigkeiten die Höchstbeitragsgrundlage von € 69.720 pro Jahr, so werden unter Umständen zuviel Sozialversicherungsbeiträge bezahlt.

Personen, die mehrere versicherungspflichtige Tätigkeiten ausüben, wie etwa Dienstnehmer und Landwirte oder Landwirte und Gewerbetreibende, sind nach verschiedenen Sozialversicherungsgesetzen versichert und entrichten daher auch mehrfach Sozialversicherungsbeiträge. Derzeit gibt es folgende Möglichkeiten, diese überschießenden SV-Beiträge zurück zu bekommen:

Antrag auf Beitragserstattung

Über Antrag an die Sozialversicherungsanstalt wird eine Rückerstattung der Beiträge in der Krankenversicherung in Höhe von 4% vorgenommen. Es wird somit nicht alles rückerstattet, da sich die KV-Beiträge auf 7,65% belaufen. Dieser **Antrag muss bis zum Ende des dritten Kalenderjahres**, das dem Beitragsjahr folgt, gestellt werden. Die SVA ist verpflichtet, die Höhe derartiger Beitragserstattungen den Finanzbehörden in Form eines Lohnzettels bekannt zu geben, wenn (auch) Kranken- und Unfallversicherungsgesetz -Beiträge erstattet wurden. Die Erstattung der Beiträge in der Pensionsversicherung erfolgt von Amts wegen spätestens bei Pensionsanfall, davor ebenfalls nur auf Antrag.

Antrag auf Differenzvorschreibung

Da bei der nachträglichen Rückerstattung nicht alle einbezahlten Beiträge zurückbezahlt werden, sollte bei Kenntnis der zukünftigen Überschreitung schon **zuvor ein Antrag auf Differenzvorschreibung** gestellt werden: in diesem Fall reduziert die zuständige Sozialversicherungsanstalt bereits laufend die Höhe der vorgeschriebenen Beiträge, so dass ein Überschreiten der Höchstbeitragsgrundlage von vornherein vermieden wird.

Beispiel

Ein Gewerbetreibender verdient als Angestellter monatlich € 3.000 (€ 42.000 im Jahr). Die Jahresbeitragsgrundlage aus dem Gewerbe macht weitere € 33.000 aus. Die Summe aus beiden Beträgen (€ 75.000) liegt über der Höchstbeitragsgrundlage von derzeit € 69.720. Für die Differenzbeitragsvorschreibung gilt daher: $69.720 - 42.000 = 27.720$. Die GSVG-Beitragsgrundlage beträgt somit € 27.720 statt € 33.000.

Laut dem im Jänner 2017 veröffentlichten Arbeitsprogramm der Bundesregierung wurde für den Bereich der Sozialversicherung unter anderem auch eine Vereinfachung bei Mehrfachversicherungen ab September 2017 in Aussicht gestellt. Die oben dargestellten Anträge sollten demnach nicht mehr aktiv gestellt werden müssen, sondern es sollte eine automatische Berücksichtigung erfolgen. Aufgrund der aktuellen politischen Entwicklungen ist die Umsetzung derzeit nicht absehbar, die entsprechende Gesetzgebung bleibt abzuwarten.



Umsatzsteuerliche Behandlung von Auslagenersatz und durchlaufenden Posten

Verrechnet ein Unternehmer Kosten an seine Kunden weiter, so muss er stets prüfen, ob dieser Auslagenersatz umsatzsteuerpflichtig ist oder nicht. Dabei ist zu beachten, ob der Ersatz Teil des Entgeltes ist und auf wen die ursprüngliche Rechnung ausgestellt wurde.

Auslagenersatz

Ein Leistungsaustausch setzt Leistung und Gegenleistung, das Vorliegen von zwei Beteiligten und die innere Verknüpfung zwischen Leistung und Gegenleistung voraus. Klassisches Beispiel ist die Lieferung einer Ware gegen ein bestimmtes Entgelt. Ein solcher Leistungsaustausch liegt auch dann vor, wenn der Unternehmer für seine Leistung **lediglich eine Gegenleistung in Höhe der Selbstkosten** anstrebt. Ob der Unternehmer nämlich ein Entgelt nur in Höhe der Selbstkosten verrechnet, ob er einen Gewinnaufschlag vornimmt oder ob vom Kunden lediglich ein Kostenbeitrag zu leisten ist, ist für die Einordnung als Leistungsaustausch unerheblich. Verrechnet der Unternehmer etwa für seine erbrachte Beratungsleistung nur das Kilometergeld, so ist dieser Betrag dennoch umsatzsteuerpflichtig. Dabei ist zu beachten, dass der Auslagenersatz als **Nebenleistung** das umsatzsteuerliche Schicksal der Hauptleistung teilt (z.B. Versandkosten bei einer Lieferung). Dies gilt sowohl für den Steuersatz, der sich nach der Hauptleistung richtet, als auch für die Anwendbarkeit von Steuerbefreiungen.

Wird hingegen ein Ersatz effektiver Kosten ohne Zusammenhang mit einer Leistung/Gegenleistung vereinbart, so unterliegt diese Zahlung nicht der Umsatzsteuer.

Beispiel: Vom Betriebsratsfonds werden Warengutscheine eingekauft und zum Selbstkostenpreis an die Belegschaftsmitglieder weitergegeben.

Durchlaufende Posten

Als durchlaufende Posten bezeichnet man Beträge, die zwar vom Unternehmer weiterverrechnet werden, aber im Namen und für Rechnung eines anderen vereinnahmt oder verausgabt werden. Durchlaufende Posten zählen nicht zum Entgelt, da die Vertragsbeziehung direkt zwischen dem Kunden des Unternehmers und dem Erbringer der Leistung zustande kommt (Rechnung des Erbringers lautet auf Namen des Kunden) und sind vom Unternehmer daher netto, am besten separat ausgewiesen, an seinen Kunden weiter zu verrechnen. Zu den wichtigsten durchlaufenden Posten zählen Orts- und Kurtaxen, Rezeptgebühren, Begutachtungsplaketten für Autos oder von Rechtsanwälten oder Notaren weiterverrechnete Gerichtsgebühren.

Ist hingegen der **Unternehmer selbst Vertragspartner** des Erbringers der Leistung (die Rechnung lautet auf den Namen des Unternehmers, dieser bekommt und behält die Rechnung), ist der vom Unternehmer weiterverrechnete Auslagenersatz **Teil seines Entgeltes** (siehe oben). Solche Beträge unterliegen der Umsatzsteuer unabhängig davon, ob in der ursprünglichen Eingangsrechnung an den Unternehmer eine Vorsteuer ausgewiesen ist oder nicht (wie etwa bei Portospesen oder Versicherungsprämien).



Berechnung der neuen Abschreibungen bei Gebäuden

Die Berechnung der Abschreibung von Gebäuden ist nicht gerade einfach. Viele Bestimmungen müssen dabei in Einklang gebracht werden.

Bei **betrieblich genutzten Gebäuden** besteht für den Unternehmer die Verpflichtung, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung bzw. AfA). Ohne Nachweis der konkreten Nutzungsdauer sieht das Gesetz bei Gebäuden fixe Abschreibungssätze vor. Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2015 beginnen, kam es zu einer Vereinheitlichung dieser Abschreibungssätze auf 2,5% pro Jahr.

Bei **für Wohnzwecke überlassenen Gebäuden** beträgt die AfA nunmehr in der Regel 1,5%. Der Nachweis einer davon abweichenden Nutzungsdauer ist jedoch möglich.

Für „alte“ Wirtschaftsjahre, die vor dem 31.12.2015 begonnen haben, galten hingegen, abhängig vom Zweck der betrieblichen Nutzung, unterschiedliche Abschreibungssätze. Wurde gemäß der alten gesetzlichen Regelung für bereits vorhandene Gebäude ein AfA-Satz von beispielsweise 3% oder 2% angewendet, reduziert oder erhöht sich die AfA nunmehr auf 2,5%. Dies führt auch zu einer entsprechend veränderten Restnutzungsdauer.

Beispiel

Ein betrieblich genutztes Gebäude wurde im Februar 2006 mit Herstellungskosten von € 100.000 fertiggestellt und anschließend sofort in Betrieb genommen. In den Wirtschaftsjahren bis zum 31.12.2015 betrug der AfA-Satz 3% (33,3 Jahre). Der Buchwert zum 31.12.2015 betrug somit € 70.000 (bei einer linearen Abschreibung in Höhe von € 3.000 p.a.). Die Restnutzungsdauer liegt zu diesem Zeitpunkt bei 23,3 Jahren. Aufgrund der Gesetzesnovelle reduziert sich der AfA-Satz auf 2,5%, womit der jährliche AfA-Betrag (basierend auf den ursprünglichen Herstellungskosten) seit dem 1.1.2016 € 2.500 beträgt. Dadurch verlängert sich auch die Restnutzungsdauer von 23,3 Jahren auf 28 Jahre ($70.000 / 2.500 = 28$). Vereinfacht kann auch der bisherige AfA-Betrag von € 3.000 um $1/6$ verringert werden ($3.000 * 0,8334 = 2.500$).

Private Gebäude

Bei privaten Gebäuden, die der Erzielung von **Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** dienen, kann ohne Nachweis der Nutzungsdauer unverändert ein AfA-Satz von 1,5% herangezogen werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei bebauten Grundstücken von den Anschaffungskosten ein bestimmter Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden ist. Bisher lag dieser Anteil bei 20%. Seit dem 1.1.2016 beträgt er abhängig von der Einwohnerzahl, vom durchschnittlichen Baulandpreis pro m² sowie von der Anzahl der Wohn- oder Geschäftseinheiten in der Regel pauschal 20%, 30% oder 40%. Ein davon abweichender auszuscheidender Anteil kann jedoch z.B. durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

Beispiel

Ein Zinshaus wird im Jänner 2004 um € 3,4 Mio. angeschafft. Davon waren bis zum 31.12.2015 20%, somit € 680.000 als Grundanteil auszuscheiden. Die AfA betrug bis Ende 2015 daher € 40.800 ($(€ 3,4 \text{ Mio.} - € 680.000) * 0,015$). Seit dem 1.1.2016 beträgt der Grundanteil aufgrund der maßgeblichen Kriterien 40%. Ab dem 1.1.2016 beläuft sich die jährliche AfA daher auf € 30.600.



Immo-ESt-Befreiung bei Verkauf des Hauptwohnsitz-Gebäudes

Soweit die vom Steuerpflichtigen verkaufte Grundstücksfläche die Größe eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes übersteigt, ist der Verkauf steuerpflichtig. Es ist aber unklar, bis zu welcher Größe der Grundanteil steuerbefreit ist.

Veräußerungen von Grundstücken, die keinem Betriebsvermögen angehören, sind in Höhe der Immobilienertragsteuer (= 30%) steuerpflichtig. Der Grundstücksbegriff umfasst den nackten Grund und Boden, ein Gebäude einschließlich Gebäude auf fremdem Grund (Superädifikate) und grundstücksgleiche Rechte.

Der Gesetzgeber hat jedoch Einzelfälle von der generellen **Steuerpflicht befreit**, wie etwa die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden oder die Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs. Eine weitere Befreiung von der Steuerpflicht ist die sogenannte **Hauptwohnsitzbefreiung**.

Zwei Drittel der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken

Die Hauptwohnsitzbefreiung kann in jenen Fällen in Anspruch genommen werden, in denen Eigenheime oder Eigentumswohnungen veräußert werden und diese dem Veräußerer entweder ab der Anschaffung oder Herstellung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

Die Hauptwohnsitzbefreiung ist als Gebäudebefreiung konzipiert, allerdings erstreckt sie sich auf den Grund und Boden, soweit dieser dem Eigenheim oder Eigentumswohnung als Garten oder Nebenfläche dient. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dies bei **Grundstücksflächen bis zu 1.000 m²** jedenfalls der Fall. Ein darüber hinausgehender Grundanteil ist jedoch steuerpflichtig. Von der Hauptwohnsitzbefreiung für das Gebäude sind grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte) nicht umfasst.

VwGH: gesamte Grundstücksfläche steuerbefreit

An den Verwaltungsgerichtshof gelangte vor kurzem ein Fall, bei dem der Steuerpflichtige unter Inanspruchnahme der Hauptwohnsitzbefreiung sein Wohnhaus mitsamt einer Grundstücksfläche von ca. 3.700 m² verkaufte. Während das Finanzamt die Veräußerung der Liegenschaft zum Teil der Immobilienertragsteuer aufgrund der die 1.000 m² übersteigenden Fläche unterwarf, **entschied das Bundesfinanzgericht, dass die gesamte Grundstücksfläche steuerbefreit sei.**

Der Verwaltungsgerichtshof hob die Entscheidung des Bundesfinanzgerichts mit der Begründung auf, dass zwar bei einem bebauten Grundstück das Gebäude und der Grund und Boden ein einheitliches Wirtschaftsgut bilden, allerdings zu dem einheitlichen Wirtschaftsgut nur jene Grundstücksfläche gehört, die nach der Verkehrsauffassung mit dem Gebäude eine Einheit bildet. Für die Größe dieser Grundstücksfläche stellt der Verwaltungsgerichtshof auf jenes Ausmaß ab, das nach der Verkehrsauffassung üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist.

Soweit die vom Steuerpflichtigen verkaufte Grundstücksfläche die **Größe eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes übersteigt**, ist der Verkauf somit **steuerpflichtig**. Eine exakte Benennung, wie groß ein Bauplatz „nach der Verkehrsauffassung“ ist, blieb der Verwaltungsgerichtshof leider schuldig. Es ist somit weiterhin unklar, bis zu welcher konkreten Größe der Grundanteil im Einzelfall steuerbefreit ist.



Vermietung von Liegenschaften an den Gesellschafter-Geschäftsführer

Wird eine Vermietung von Liegenschaften an den Gesellschafter-Geschäftsführer nicht zu Bedingungen wie zwischen Fremden abgeschlossen, sind steuerliche Konsequenzen kaum zu vermeiden.

Rechtsbeziehungen zwischen einer GmbH und ihren Gesellschaftern sind steuerlich anzuerkennen, wenn diese unter fremdüblichen Bedingungen abgeschlossen werden. Fremdüblich bedeutet, dass die Vereinbarung nach außen ausreichend zum Ausdruck kommt, einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt hat und zwischen Fremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wäre. Ist eine fremdübliche Vereinbarung nicht gegeben (beispielsweise im Falle einer Überlassung von Immobilien zu einer „besonders geringen“ Miete), so führt dies zu einer sogenannten verdeckten Gewinnausschüttung.

Vergleich Renditemiete mit Marktmiete

Um das Ausmaß dieser verdeckten Gewinnausschüttung und die damit verbundenen Konsequenzen zu ermitteln, ist zu prüfen, ob die betreffende Immobilie für eine fremdübliche, marktkonforme Nutzungsüberlassung geeignet und daher jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbar ist. Um das Vorliegen dieses Kriteriums zu prüfen, muss die sogenannte **„Renditemiete“ mit der erzielbaren Marktmiete für die betreffende Immobilie verglichen werden**. Die Renditemiete ist laut Finanzministerium jene Miete, mit der für das eingesetzte Kapital die durchschnittliche Rendite einer Immobilienveranlagung in dieser Lage erreicht wird (Immobilienrendite der betreffenden Region).

Findet die Renditemiete in der Marktmiete Deckung, so dass die Liegenschaft zu Marktkonditionen fremdüblich vermietet werden kann, handelt es sich um eine jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbare Immobilie. Ist in diesem Fall das zwischen der Körperschaft und dem Gesellschafter-Geschäftsführer vereinbarte Mietentgelt niedriger als eine angemessene (fremdübliche) Miete, so liegt in Höhe der Differenz zur Marktmiete eine verdeckte Gewinnausschüttung vor. Die Differenz ist auf Ebene des Gesellschafters mit 27,5% zu besteuern und auf Ebene der Gesellschaft der steuerlichen Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen, welche der 25%igen Körperschaftsteuer unterliegt.

Findet die Renditemiete hingegen in der Marktmiete keine Deckung, sodass die Immobilie nicht zu Marktkonditionen fremdüblich vermietet werden kann, handelt es sich um eine nicht jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbare Liegenschaft. Das ist etwa bei besonders repräsentativen oder speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafter-Geschäftsführers abgestimmte Immobilien der Fall, weil sie schon ihrer Erscheinung nach für die private Nutzung durch den Anteilhaber bestimmt sind. Wird die Immobilie in diesem Fall zu einem **unter der Renditemiete liegenden Betrag** an den Gesellschafter-Geschäftsführer vermietet, kommt es in Höhe der gesamten von der Körperschaft getragenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie zu einer verdeckten Ausschüttung mit den damit verbundenen steuerlichen Konsequenzen.

Ob bzw. inwieweit auf Basis der oben dargestellten Kriterien der Finanzverwaltung bei der Überlassung von Immobilien an den Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegt und welche konkreten gesamtsteuerlichen Konsequenzen daraus folgen, ist stets im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



Trinkgelder: steuerfrei oder nicht?

Wird im Zuge eines Restaurantbesuches dem Kellner ein Trinkgeld gewährt, so stellt sich die Frage, ob dieses zu versteuern ist. Die Steuerfreiheit von Trinkgeldern ist nämlich nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegeben.

Das Trinkgeld muss

- ortsüblich sein und
- einem Arbeitnehmer anlässlich einer Arbeitsleistung von einem Dritten,
- freiwillig und ohne dass ein Rechtsanspruch darauf besteht sowie zusätzlich zu dem Betrag, der für die Arbeitsleistung zu zahlen ist,
- zugewendet werden.

Liegen sämtliche Voraussetzungen vor, so sind Trinkgeldzahlungen von der Lohnsteuer sowie vom **Dienstgeberbeitrag und der Kommunalsteuer befreit.**

Ortsübliches Trinkgeld

Entscheidend ist daher insbesondere, dass das Trinkgeld ortsüblich, das heißt branchenüblich ist und in einer angemessenen Höhe ausbezahlt wird. Üblicherweise erhalten Trinkgelder etwa Arbeitnehmer im Frisörgewerbe, im Hotel- und Gastgewerbe oder im Gewerbe der Kosmetiker, Fußpfleger und Masseure.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass nur Trinkgelder, die einem Arbeitnehmer mit Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit zugewendet werden steuerfrei sind. Sind etwa in einem Restaurantbetrieb der Unternehmer selbst und ein als Arbeitnehmer beschäftigter Kellner im Service tätig, so ist nur das von Kunden dem beschäftigten Kellner zugewendete Trinkgeld steuerfrei. Die **dem Unternehmer zugewendeten Beträge stellen hingegen steuerpflichtige Einnahmen** dar. Zulässig und somit für die Steuerfreiheit von Trinkgeldern unschädlich ist aber, dass das Trinkgeld von anderen Arbeitnehmern (z.B. Zahlkellnern) oder vom Arbeitgeber selbst entgegengenommen wird, wenn es im Anschluss dem Arbeitnehmer weitergegeben wird.

Beispiel

Aufgrund des hervorragenden Services vermerkt ein Gast eines Restaurants auf dem Rechnungsbeleg ein Trinkgeld für den Kellner in bestimmter Höhe. Dieses Trinkgeld bezahlt er gemeinsam mit der Konsumation mit Kreditkarte. Der gesamte Rechnungsbetrag wird zunächst auf ein Konto des Arbeitgebers des Kellners überwiesen. Dieser gibt jedoch das ausgewiesene Trinkgeld an den Kellner weiter. Das Trinkgeld ist bei Vorliegen aller übrigen Voraussetzungen beim Kellner steuerfrei. Leitet hingegen der Arbeitgeber das Trinkgeld nicht weiter, so liegen beim Arbeitgeber steuerpflichtige Betriebseinnahmen vor.

Zu beachten ist jedoch, dass selbst bei Vorliegen sämtlicher, oben angeführter Voraussetzungen die Steuerfreiheit von Trinkgeldern dann nicht gegeben ist, wenn aufgrund gesetzlicher oder kollektivvertraglicher Bestimmungen Arbeitnehmern die **direkte Annahme von Trinkgeldern untersagt ist!** Ob Trinkgelder daher tatsächlich steuerfrei sind oder nicht, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



BzG Steuerberatung GmbH
3571 Gars am Kamp | Wiener Straße 113A
fon: 02985/2656
e-mail: office@bzg.at
www.bzg.at

Inhalt <

Impressum:
BzG Steuerberatung GmbH | 3571 Gars am Kamp | Wiener Straße 113A
fon: 02985/2656 | e-mail: office@bzg.at
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!

Wir beraten Sie gerne: [02985/2656](tel:029852656) | office@bzg.at