

INHALT:

Schwerpunktausgabe: Immobilienvermögen	01
Die Immobilienbesteuerung	01
Kluge Köpfe	01
Aktuelles aus dem Steuerrecht	07
Zitat	01
Aktuelles im Bereich des Wirtschaftsrechts	09
Apotheken-Corner apo.future.lab	10
apo.future.lab Ausblick	11
Fristen nicht vergessen	12
Buchtipps für Unternehmer	12

KLUGE KÖPFE:

„Es wird immer
gleich ein wenig
anders, wenn man
es ausspricht.“

Hermann Hesse
(1877-1962),
dt. Schriftsteller



Schwerpunktausgabe: Immobilienvermögen

Am 1.4.2012 ist die neue Besteuerung von Immobilienvermögen in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt unterliegt jegliche entgeltliche Transaktion der neuen Immobilienertragsbesteuerung (kurz: ImmoEST). Die ImmoEst ist als Selbstbemessungsabgabe konzipiert und wird entweder von den Notaren und Rechtsanwälten berechnet oder in der Veranlagung. Die Abfuhr muss dann innerhalb von 45 Tagen – genauso wie bei der Umsatzsteuer – erfolgen. Erste Reparaturen im Abgabenänderungsgesetz 2012 zeigen, dass die neuen Regelungen komplex und in der Praxis einzelfallbezogen schwer administrierbar sind. Die Tücken liegen wie immer im Detail. Es wird sich in einigen Bereichen noch eine klare Rechtssprechung und Kommentierung herausentwickeln müssen. Bis dahin ist jeder Fall detailliert im Hinblick auf mögliche Risikopotenziale oder Optimierungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Insbesondere Schenkungen innerhalb der Familie im Zusammenhang mit vorgezogener Erbfolge sind genau unter die Lupe zu nehmen. Es wäre bedauerlich, wenn hier durch Unachtsamkeit ImmoEst ausgelöst würde und damit wertvolles Familienvermögen verloren ginge.

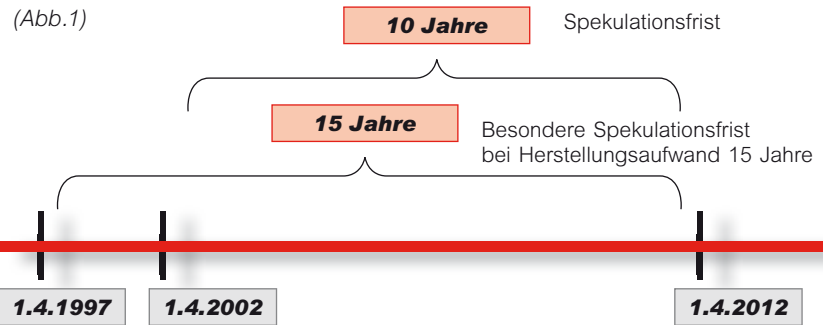
Wir haben versucht, die neue ImmoEST anhand von Fallbeispielen für Sie aufzubereiten. Diese sollen Ihnen insbesondere einen Überblick über mögliche Fallstricke, Gestaltungsmöglichkeiten und Steuerbefreiungen geben. Eine detaillierte Beratung im Einzelfall ersetzen sie nicht. Wir empfehlen Ihnen in Zukunft VOR jeder Immobilientransaktion einen Experten aufzusuchen und sich entsprechend beraten zu lassen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen
Ihr PFK+Partner Team ■

Die neue Immobilien- besteuerung

Gesetzlicher Rahmen Einkommensteuer

Mit 1.4.2012 ist die neue Immobilienertragsbesteuerung in Kraft getreten. Kein Aprilscherz, sondern umwälzend für die gesamte Immobilienbesteuerung in Österreich. War es bisher möglich,



nach Ablauf von bestimmten Fristen (10 jährige Spekulationsfrist – in Ausnahmefällen bis zu 15 Jahre) Immobilien steuerfrei zu veräußern, ist ab diesem Datum nahezu jegliche entgeltliche Immobilientransaktion steuerpflichtig. Damit wird bisher steuerfreies Vermögen in die Steuerpflicht gezogen.

Der Gesetzgeber unterscheidet dabei zwischen dem sogenannten „Altvermögen“ und dem „Neuvermögen“. Altvermögen ist jenes, das zum Zeitpunkt der Einführung der neuen Immo-ESt nicht mehr steuerverhangen (der Spekulationsfrist unterliegend) war. Die oben stehende Grafik (Abb.1) veranschaulicht das sehr gut.

In besonderen Fällen betrug die Spekulationsfrist 15 Jahre, dann nämlich, wenn Herstellkosten nicht auf die normale Nutzungsdauer (in der Regel bis zu 67 Jahre), sondern aufgrund von Sonderregelungen beschleunigt auf 15 Jahre abgeschrieben wurden. Damit zählen diese Immobilien nicht ab dem 1.4.2002 zum Neuvermögen, sondern bereits ab dem 1.4.1997.

In aller Regel ist der 1.4.2002 das markante Datum, ab dem die meisten Immobilien zum Neuvermögen zählen.

Neuvermögen

Neuvermögen wird bei der Veräußerung mit einem Sondersteuersatz in Höhe von 25% besteuert. Bemessungsgrundlage ist ganz grob der Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten – somit der Gewinn.

Im Detail wird man sich an folgendem Schema orientieren können: (Tab.1)

(Tab.1)

Veräußerungserlös
- Anschaffungskosten
- Herstellungskosten
- Instandsetzungsaufwendungen, soweit die offenen Zehntel den Zeitraum nach der Veräußerung betreffen
+ steuerfreie Subventionen iSd § 28 (6) EStG
+ bereits geltend gemachte Abschreibungen
Zwischensumme
- Kosten der Selbstberechnung der ImmoESt
- Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen
- 2% Inflationsabschlag ab dem 11.Jahr (höchstens für 25 Jahre)
Steuerbemessungsgrundlage – Einkünfte iSd § 30 Abs. 3 EStG

Auf die Steuerbemessungsgrundlage ist dann die 25%-ige Steuer zu bezahlen. Diese wird in aller Regel von den Notaren oder Rechtsanwälten (Parteienvetreter) berechnet - Selbstberechnung. Sie ist innerhalb von 45 Tagen nach dem Zufluss – ähnlich den Umsatzsteuervoranmeldungen – von diesen im Namen ihrer Mandanten auch zu entrichten. Die Kosten der Selbstberechnung können wie oben ersichtlich von den Einkünften abgezogen werden.

Ab dem 11. Jahr kürzt ein jährlicher 2%iger Inflationsabschlag die Steuerbemessungsgrundlage. Ausgangspunkt für den Inflationsabschlag ist die Zwischensumme lt. obiger Tabelle.

Der Inflationsabschlag reduziert damit den Steuerbetrag de facto jährlich um 0,5%, sodass sich nach dem 25. Jahr ein Steuersatz in Höhe von 12,5% ergibt. Der Inflationsabschlag ist im Privatvermögen auf die gesamte Immobilie anzuwenden. Im Betriebsvermögen kann er nur auf den Wert des Grundstückes angewendet werden, nicht aber auf den des Gebäudes. Maßgeblich für die Berechnung des Inflationsabschlages ist bereits das Verpflichtungsgeschäft (der Vertrag) und nicht erst die Eintragung ins Grundbuch. Die Fristberechnung erfolgt tageweise.

Beispiel: Eine am 3.4.2002 um € 120.000 gekaufte Vorsorgewohnung wird am 5.5.2024 um € 500.000 verkauft.

VERÄUSSERUNGSERLÖS	500.000	
- Anschaffungskosten	- 120.000	
+ geltend gemachte Abschreibungen	+ 31.680	
Zwischensumme	411.680	
Inflationsabschlag für 13 Jahre (26%)	- 107.037	
Kosten der Selbstberechnung	- 1.500	
Steuerbemessungsgrundlage	303.143	
25% Steuer	75.786	

Neu ist auch, dass in Zukunft die Kosten im Zuge der Veräußerung wie beispielsweise:

- Vermittlungsprovisionen
- Kosten für Inserate
- Rechtsanwaltskosten
- Kosten für Bewertungsgutachten
- etc.

nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Es sind nur mehr die Kosten der Selbstberechnung steuerabzugsfähig.

Altvermögen

Alles was nicht „Neuvermögen“ ist, ist Altvermögen. Hier hat sich der Gesetzgeber eine besondere Form der Steuererhebung einfallen lassen. Nachdem davon ausgegangen wurde, dass in aller Regel die Anschaffungskosten nicht mehr ganz so einfach zu ermitteln sind oder ein einwandfreier Nachweis schwierig ist, hat man den Veräußerungspreis als Bemessungsgrundlage herangezogen. Es gilt folgendes Schema: (Tab.2)

Demnach hat der Gesetzgeber die Anschaffungskosten fiktiv mit 86% angesetzt. Auf den sich daraus ergebenden fiktiven Veräußerungsgewinn – die Steuerbemessungsgrundlage – wird die 25%ige ImmoESt erhoben.

Damit ergibt sich automatisch eine Steuer von 3,5% des Verkaufspreises. Sollten die Anschaffungskosten höher gewesen sein als 86% des Verkaufspreises kann alternativ die Regelung für Neuvermögen angewandt werden.

(Tab.2)

Veräußerungspreis	100%	
- fiktives Anschaffungskosten	- 86%	
SteuerBmGl - fiktiver Veräußerungsgewinn	14%	
25% Steuer	3,5%	

Beispiel: Herr Mayer hat am 1.2.2002 ein Zinshaus um € 750.000 in Bregenz gekauft. Sein Erbe aus Wien beschließt am 15.04.2013 die Immobilie zu veräußern. Der Veräußerungspreis ist € 850.000. Es handelt sich hierbei um sogenanntes Altvermögen. Grundsätzlich ergibt sich dabei folgende Steuerbemessungsgrundlage bzw. die nachfolgende Steuer: (Tab.3)

(Tab.3)

Veräußerungserlös	850.000	
- fiktive Anschaffungskosten	- 731.000	
Steuerbemessungsgrundlage	119.000	
25% Steuer	29.750	

Nach Durchsicht der Grundlagen beschließt der Erbe nach Herrn Mayer jedoch zur Neuregelung zu optieren. Hr. Mayer hat rd. € 100.000 an Herstellkosten in sein Zinshaus investiert: (Tab.4)

(Tab.4)

Veräußerungserlös	850.000	
- fiktive Anschaffungskosten	- 750.000	
+ Abschreibungen bis 2013	+ 99.000	
- Herstellungskosten	- 100.000	
Steuerbemessungsgrundlage	99.000	
25% Steuer	24.750	

Damit kommt es zu einer Steuerersparnis in Höhe von € 5.000 gegenüber der Pauschalvariante für Altvermögen.

Bei Grundstücken gibt es im Falle von Umwidmungen nach dem 31.12.1987 eine weitere Sonderregelung. Kam es nach diesem Stichtag zu einer Umwidmung sind als fiktiver Anschaffungswert für das Grundstück nicht 86% sondern nur 40% des Veräußerungserlöses anzusetzen. Die Steuer beträgt dadurch defacto 15% und wird deutlich höher.

Steuerbefreiungen

Bei entgeltlichen Transaktionen kann man der neuen ImmoESt kaum entrichten. Es gibt nur 3 Ausnahmen:

- Hauptwohnsitzbefreiung
- Befreiung bei selbst hergestellten Gebäuden (Herstellerbefreiung)
- Enteignungen und sonstige Wertverluste.

Hauptwohnsitzbefreiung

Die Steuerfreistellung des Hauptwohnsitzes ist nicht neu. Sie wurde nur erweitert. Grund sind politische Motive. Man möchte Veräußerungsgewinne von Eigenheimen und Eigentumswohnungen steuerfrei belassen, wenn jemand sein eigenes Wohnbedürfnis befriedigt.

Eckpunkte sind,

- dass jemand in den letzten 2 Jahren vor Veräußerung der Immobilie (die Finanz toleriert eine Zeitspanne bis zu einem Jahr bis die tatsächliche Veräußerung erfolgt),
- oder in den letzten 10 Jahren zumindest 5 Jahre durchgängig dort seinen Hauptwohnsitz hatte und

- es sich um eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim handelt, das der Eigentümer zumindest zu mehr als 2/3 selbst nutzt. Der nicht selbst benutzte Teil ist von der Befreiung nicht erfasst und unterliegt der ImmoESt.
- Hinsichtlich des Grundstücks meinen Finanz und Verwaltungsgerichtshof (VwGH), dass 1.000m² angemessen seien und möchte den übersteigenden Grundanteil steuerpflichtig stellen. Dem widersprechen allerdings Teile der Literatur.
- 2 Garagenplätze sind von der Befreiung umfasst.

Herstellerbefreiung

Die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden ist steuerfrei. Voraussetzung ist, dass diese innerhalb der letzten 10 Jahre nicht der Einkünfterzielung gedient haben. Die Befreiung erfasst dabei nur das Gebäude. Das Grundstück unterliegt in diesem Fall der Steuerpflicht (außer es greift die Hauptwohnsitzbefreiung). Hinsichtlich der Aufteilung zwischen Grund und Boden und Gebäude bestehen laut Finanz keine Bedenken den Grundanteil mit 20% anzusetzen.



Einlagen/ Entnahmen/ Erstmalige Erzielung von Einkünften

Grundstücke

Einlagen von Grundstücken sind stets mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Teilwert anzusetzen. Entnahmen von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen sind stets

steuerneutral. Die Entnahme erfolgt mit dem Buchwert. Im Bereich der außerbetrieblichen Einkünfte (Vermietung und Verpachtung) sind Einlagen oder Entnahmen von Grundstücken ohnehin immer steuerneutral – erst eine Veräußerung löst ImmoESt aus.

Gebäude/ Neuvermögen

Einlagen ins Betriebsvermögen sind für Neuvermögen nur mit den um die Abschreibungen gekürzten Anschaffungskosten möglich. Das gleiche gilt im Bereich der Vermietung – auch hier sind die Anschaffungskosten maßgeblich. Entnahmen lösen im Betriebsvermögen ImmoESt aus. Diese haben zum Teilwert zu erfolgen und verursachen in aller Regel einen Entnahmegewinn. Im Bereich der Vermietung gibt es technisch gesehen keine Entnahmen. Wird die Vermietungstätigkeit eingestellt, sind bei einer nachfolgenden Veräußerung die um die Abschreibungen gekürzten Anschaffungskosten entsprechend dem obigen Schema anzuwenden.

Gebäude/ Altvermögen

Bei Altvermögen kann bei Einlagen ins Betriebsvermögen der Teilwert – also der tatsächliche Wert des Gebäudes – angesetzt werden. Im Prinzip gilt die gleiche Regelung bei der erstmaligen Vermietung von Gebäuden des Altvermögens. Im Falle der Veräußerung ist dann ein zweistufiger Ermittlungsprozess vorgesehen. Die Wertsteigerung bis zur Einlage/ der erstmaligen Vermietung kann nach den Regelungen für Altvermögen versteuert werden. Ab der Einlage/ erstmaligen Vermietung gelten die Regelungen für Neuvermögen. Das Grundstück ist im Betriebsvermögen immer mit den seinerzeitigen Anschaffungskosten anzusetzen.

Beispiel:

Herr Mag. pharm. Mayer hat 2009 eine Immobilie geerbt. Sein verstorbener Vater hat dieses 2001 um € 150.000 (Anteil Grund 20%=30.000) erworben. Am 1.3.2013 eröffnet er darin eine Apotheke und legt die Immobilie zum aktuellen Verkehrswert=Teilwert des Gebäudes in Höhe von € 320.000 und den Anschaffungskosten des Grundes in Höhe von € 30.000 somit um € 350.000 in sein Betriebsvermögen ein. Am 31.12.2015 geht Mag. Mayer in Pension und verkauft seine Apotheke gemeinsam mit dem Geschäftslokal. Für das Geschäftslokal erhält er € 500.000. Der Buchwert des Geschäftslokals zum 31.12.2015 beträgt € 321.200. Herr Mag. Mayer muss den Veräußerungsgewinn des Grundstücks – hier toleriert die Finanz vereinfacht 20% des Veräußerungserlöses als Grundanteil somit € 100.000 – mit 25% versteuern. Hinsichtlich des Gebäudes erfolgt die Ermittlung des Gewinns zweistufig.

Grund		
Veräußerungserlös Grund	100.000	
Anschaffungskosten Grund	- 30.000	
Veräußerungsgewinn Grund	70.000	

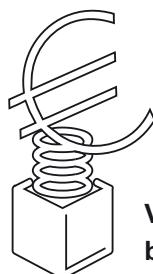
Gebäude		
Veräußerungserlös	400.000	
Einlagewert	- 320.000	
Betriebliche Wertsteigerung	80.000	
Buchwert (exkl. Einlagewert)	- 1.200	
Veräußerungsgewinn Betrieb	78.800	

Besteuerung Altvermögen		
Einlagewert	320.000	
Anschaffungskosten	- 120.000	
Veräußerungsgewinn bei Option	200.000	

Günstiger mit Pauschalsatz		
Einlagewert	320.000	
Fiktive Anschaffungskosten 86%	- 275.200	
Veräußerungsgewinn	44.800	

Somit ergibt sich als gesamte Steuerbemessungsgrundlage ein Wert in Höhe von 193.600 (70.000+78.800+44.800), der mit 25% zu versteuern ist und somit € 48.400 als ImmoEST.

Dass das Ganze sehr rasch zu einer Wissenschaft ausartet ist damit klar. Konsequenz aus diesem Beispiel ist, dass Sie ab sofort akribisch sämtliche Belege und Kaufverträge im Zusammenhang mit Grundstücken sammeln und aufbewahren müssen. Es ist wichtig diese im Veräußerungsfall parat zu haben. Allein für Zwecke der Umsatzsteuer ergibt sich in Zukunft eine 22jährige Aufbewahrungsfrist von Belegen eine Immobilie betreffend – siehe Vorsteuerberichtigung.



Vorsicht Falle bei Schenkungen

Gemischte Schenkungen

Mit Vorsicht zu genießen sind gemischte Schenkungen, z.B. Schenkung eines Grundstücks gegen Übernahme einer Hypothek. Übersteigt der Wert des Darlehens 50% des gemei-

nen Wertes (=Verkehrswert) des geschenkten Grundstücks, wird die Schuldbefreiung beim Geschenkgeber als Veräußerungserlös behandelt. So wird aus dem unentgeltlichen ein entgeltliches Rechtsgeschäft. Eine reine Zurückbehaltung eines Wohnungsnutzungsrechtes würde dabei nichts am entgeltlichen Charakter ändern.

(Beispiel auf Seite 6.)

einem Immo-ESt-pflichtigen Sachverhalt aus. Besser wären Schenkungen im deutlich zeitlichen Abstand.

Bei einem Tausch fallen überhaupt zweimal Grunderwerbsteuer und einmal die Immo-ESt an.

Beispiel:

Die Mutter schenkt ihrem Sohn ein Grundstück im Wert von 1,0 Mio. EUR. Ein darauf sichergestelltes Darlehen haftet noch mit a) 700.000 EUR, b) mit 300.000 EUR aus. Die Immobilie hat sie im Jahr 1999 um € 300.000 erworben. Das Darlehen wird vom Sohn übernommen. Im Fall a) handelt es sich um ein entgeltliches, im Fall b) um ein unentgeltliches Rechtsgeschäft. Somit fällt im Fall a) Immo-ESt an. Da es sich um Altvermögen handelt, kann die günstigere Pauschalregelung genommen werden. Die Immo-ESt beträgt € 24.500 (=700.000 – 86% von 700.000 = 98.000 und davon 25%). Besser wäre gewesen, dem Sohn das Grundstück nur mit € 500.000 Darlehen zu schenken. Der Sohn könnte vorher in deutlich zeitlichem Abstand € 200.000 an die Mutter schenken und diese das Darlehen anteilig tilgen.

Vorgezogene Erbfolge

Genauso gefährlich kann der Fall der vorgezogenen Erbfolge sein. Ein Vater schenkt seinem Sohn ein Grundstück im Wert von € 1 Mio. und seiner Tochter parallel ein Grundstück im Wert von € 500.000. Gleichzeitig verpflichtet sich der Sohn, seiner Schwester € 250.000 als Ausgleich im Schenkungswege zu zahlen. Die Finanz geht auch hier von

Umsatzsteuer

Auch bei der Umsatzsteuer gibt es 2 wesentliche Neuerungen.

Vorsteuerberichtigungszeitraum auf 20 Jahre verlängert

Mit 1.4.2012 wurde der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahre verlängert. Damit muss in Zukunft bei umsatzsteuerfreiem Verkauf einer Immobilie die Vorsteuer für jedes noch nicht verfallene Jahr zu 1/20 berichtigt werden. Das gilt für Immobilien, die ab dem 1.4.2012 mit Umsatzsteuer angeschafft werden oder für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen, die ab dem 1.4.2012 begonnen werden.

Beispiel: Frau Huber hat im Mai 2012 ein Zinshaus um 1.000.000 und 20% Umsatzsteuer erworben. Im Jahr 2025 beschließt sie dieses um netto € 2 Mio. zu veräußern. Sie kann das Zinshaus ohne Umsatzsteuer verkaufen. In diesem Fall muss sie jedoch 7/20 an Vorsteuer somit 70.000 (200.000/20x7) berichtigen und an das Finanzamt zurückzahlen. Alternativ kann sie zur Umsatzsteuer optieren und dem Erwerber die Umsatzsteuer in Rechnung stellen. In diesem Fall muss sie die Umsatzsteuer nicht berichtigen.

Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer nur mehr ohne Umsatzsteuer möglich

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist grundsätzlich umsatzsteuerbefreit. Man kann jedoch zur Umsatzsteuer optieren. In diesem Fall ist mit einem 20%igen Umsatzsteuersatz zu vermieten.

Ab dem 1.9.2012 ist die Vermietung an unecht steuerbefreite Unternehmer (z.B. Ärzte, Masseur, Psychotherapeuten, Banken, Versicherungen, Pensionskassen, aber auch Kleinunternehmer) nur mehr ohne Umsatzsteuer möglich. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Vorsteuerabzug von diesen Mietflächen nicht mehr möglich ist. Speziell bei neuen Gebäuden verteuern sich damit die Errichtungskosten um 20%. Dem Vorteil der späteren steuerfreien Vermietung steht der unmittelbare Liquiditätsbedarf und die daraus entstehenden Finanzierungskosten als deutlicher Nachteil gegenüber.

Die Regelung ist auf alle neuen Mietverträge anzuwenden. Damit kann sich durch die Vorsteuerberichtigung eine empfindliche Rückzahlung an Vorsteuern ergeben, wodurch die Vermietung an obige Unternehmer genauestens kalkuliert werden muss.

Der Gesetzgeber hat 2 Ausnahmen vorgesehen:

a) wenn der Eigentümer des Gebäudes dieses selbst errichtet und damit vor dem 1.9.2012 begonnen hat oder

b) wenn der Umsatz des Mieters sich nahezu ausschließlich aus steuerpflichtigen Umsätzen zusammensetzt. Die Finanz geht dabei von nicht mehr als 5% nicht steuerpflichtigen Umsätzen aus. Hauptproblem für den Vermieter wird in Zukunft sein, dass er von seinen Mietern rechtzeitig über Änderungen informiert wird. Der Vermieter ist insoweit gegenüber der Finanz nachweislich.

Beispiel:

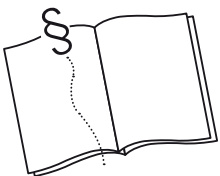
Herr Eder hat ein Geschäftsgebäude im Jahr 2009 um 500.000 mit 20% Umsatzsteuer gekauft. Er hat am 5.3.2013 einen neuen Mietvertrag mit einem Arzt abgeschlossen. Dieser mietet 20% der Gesamtfläche.

Herr Eder unterliegt noch dem 10jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum. Er muss 6/10 an Vorsteuern berichtigen und somit im Dezember, das ist der letzte Voranmeldungszeitraum 2013, € 12.000 (20% von € 60.000) an Vorsteuern an das Finanzamt zurückzahlen. Damit ist natürlich klar, dass der Mietpreis an den Arzt zumindest um die Umsatzsteuer höher sein muss. Falls Herr Eder das Gebäude selbst errichtet hätte (Beginn der Errichtung vor dem 1.9.2012), könnte er weiterhin wie bisher mit 20% Umsatzsteuer an den Arzt vermieten.

Vorsteuerüberrechnung bei Vorsorgewohnungen nicht mehr möglich

Eine weitere Änderung hat sich bei den sogenannten Istversteuerern ergeben. Die Finanz hat hier ab dem 1.1.2013 beim Vorsteuerabzug grundsätzlich auf die tatsächliche Zahlung der Rechnung umgestellt. Damit muss in Zukunft zum Beispiel beim Kauf einer Vorsorgewohnung auch die Umsatzsteuer vorfinanziert und erst dann „mühsam“ vom Finanzamt zurückgeholt werden. Bisher hat man die Umsatzsteuer einfach im Überrechnungswege beglichen ■

Aktuelles aus dem Steuerrecht



Die neue Pendlerförderung mit Wirkung ab 1.1.2013 beinhaltet folgende Neuerungen:

- Pendlerpauschale auch für teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer
- Pendlereuro als zusätzlicher Abzugsposten der Steuerbemessungsgrundlage
- Erhöhung des Pendlerzuschlags bei Negativsteuer auf bis zu € 290

- Abzugsfähiges „Jobticket“ als Betriebsausgabe ohne Lohnsteuerpflicht beim Arbeitnehmer
 - Kein Pendlerpauschale bei privater Nutzung von Firmenautos
- Im Detail siehe Klienteninfo 01/2013 auf unserer homepage.*

Neue Gastgewerbepauschalierung

Die alte Gastgewerbepauschalierungsverordnung wurde vom VfGH als verfassungswidrig aufgehoben. Nunmehr hat die Finanz anstelle der alten Vollpauschalierung eine neue Teilpauschalierungs-VO erlassen. Diese ist modular aufgebaut. Neben

einem Grundpauschale von 10%, einem Mobilitätspauschale von 2% und einem Energie- und Raumpauschale von 8%, können noch Wareneinkäufe, Personalkosten, betriebliche Versicherungen, Aus- und Fortbildung sowie Reisekosten von Arbeitnehmern, Abschreibungen, Reparaturen, Miete, etc. abgesetzt werden. Nicht buchführungspflichtige Gastwirte können die neue Pauschalierung bis zu einer Umsatzgrenze von € 255.000 in Anspruch nehmen. Sie sind dabei jedoch auf zumindest 2 Jahre gebunden. Leider ist eine pauschalierte Ermittlung der Vorsteuerbeträge nicht vorgesehen, sodass nach wie vor eine parallele Ermittlung und damit Buchführung erforderlich sein wird. Wir berechnen Ihnen gerne die Vorteilhaftigkeit.

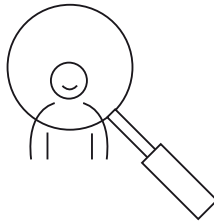
Normalwert als neue Bemessungsgrundlage bei der Umsatzsteuer

Seit dem 1.1.2013 ist nicht das Entgelt sondern der Normalwert die neue Bemessungsgrundlage für Lieferungen und sonstige Leistungen im Bereich der Umsatzsteuer, wenn das Entgelt aus nicht unternehmerisch bedingten Motiven vom Normalwert abweicht. Beispiele für nicht unternehmerisch bedingte Motive sind familiäre oder freundschaftliche Nahebeziehungen, gesellschaftliche Verflechtungen, Arbeitnehmerverhältnis, etc.. Der Gesetzgeber definiert den Normalwert als jenen Wert den ein Empfänger einer Lieferung oder Leistung an einen unabhängigen Lieferer oder Leistungserbringer zahlen müsste. Zusätzliche Voraussetzung ist, dass der Empfänger der Lieferung oder Leistung nicht zum oder nur teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Ansatz des Normalwertes statt dem tatsächlichen Entgelt gilt nicht für die Lieferung von Grundstücken oder im Bereich der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken. Auf den unentgeltlichen Eigenverbrauch ist der Normalwert auch nicht anzuwenden. Praktische Bedeutung wird diese neue Bestimmung vor allem im Zusammenhang mit der verbilligten Abgabe von Unternehmenslieferungen oder –leistungen an Arbeitnehmer (Rabattgewährungen bei Apotheken,...) und natürlich bei verdeckten Gewinnausschüttungen an Gesellschafter haben.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist verfassungswidrig

Der Verfassungsgerichtshof hat jüngst erkannt (GZ G 77/12-6 vom 27.11.2012), dass die Bemessung der Grunderwerbsteuer auf Basis der veralteten Einheitswerte verfassungswidrig ist. Die Einheitswerte werden insbesondere bei unentgeltlichen Übertragungen (Schenkung, Erbschaft) sowie bei Umgründungsvorgängen für die Bemessung der GrESt herangezogen. Die Frist für die Reparatur des Gesetzes läuft bis 31.5.2014. Aufgrund dieser relativ langen Frist ist davon auszugehen, dass noch ausreichend Zeit für unentgeltliche Grundstücksübertragungen basierend auf der alten gesetzlichen Regelung bleibt.

Im Detail siehe Klienteninfo 01/2013 auf unserer homepage.



Ärztliche Bestätigungen im Zusammenhang mit der Geltendmachung von außergewöhnlichen Belastungen durch die Patienten

In einer UFS (Unabhängiger Finanzsenat)-Entscheidung vom 8.11.2012 wird festgestellt, dass der Kuraufenthalt in direktem Zusammenhang mit einer Krankheit stehen und aus medizinischen Gründen zur Heilung oder Linderung der Krankheit nachweislich notwendig sein muss. Die Zwangsläufigkeit eines Kuraufenthaltes ist durch ein ärztliches Zeugnis, aus dem sich die Notwendigkeit und Dauer der Reise sowie das Reiseziel ergeben, nachzuweisen. Ob hierbei bei einem Kuraufenthalt im Ausland neben den Therapiekosten auch Reise- und Aufenthaltskosten geltend gemacht werden können, ist auch durch ein ärztliches Gutachten nicht garantiert.

Im Detail siehe Klienteninfo 01/2013 auf unserer homepage.

Wechselseitige Vermietung zwischen Fremden zu Wohnzwecken – kein Missbrauch

Der VwGH (Verwaltungsgerichtshof) entschied im Zusammenhang mit der wechselseitigen Vermietung gleichartiger Wohnungen zweier befreundeter Vermieter an das Kind des jeweils anderen, dass es sich nicht um Missbrauch handle. Das ist eine durchaus interessante Entscheidung, ist doch die Vermietung an eigene Kinder, solange Unterhaltspflicht besteht, steuerlich nicht relevant.

Im Detail siehe Klienteninfo 03/2013 auf unserer homepage.

Einfachere Anmeldung und Vergebührung von Bestandsverträgen seit 1.1.2013

Das österreichische Gebührengesetz kennt auch nach Abschaffung der Stempelmarken viele Tatbestände, die einer Gebühr unterliegen. In der Praxis sehr weit verbreitet ist die Bestandsvertragsgebühr, welche auf den Abschluss von schriftlichen Miet- und Pachtverträgen anzuwenden ist. Die Gebühr beträgt im Regelfall 1% und ist grundsätzlich vom Vermieter selbst zu berechnen. Fällig ist die Gebühr am 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührensschuld, die im Regelfall mit dem Tag der Vertragsunterzeichnung einhergeht.

Mit Beginn 2013 reicht es, anstelle einzelner Anmeldungen pro Vertrag einmal im Monat eine gesammelte Anmeldung für alle neuen Miet- und Pachtverträge durchzuführen.

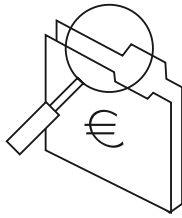
Im Detail siehe Klienteninfo 03/2013 auf unserer homepage.

Auswärtige Berufsausbildung von Kindern

– außergewöhnliche Belastung

Aufwendungen für die Berufsausbildung eines Kindes außerhalb des Wohnortes führen dann steuerlich zu einer außergewöhnlichen Belastung, wenn im Einzugsbereich des Wohnortes keine entsprechende Ausbildungsmöglichkeit besteht. Ausbildungsstätten, die mehr als 80 km vom Wohnort entfernt sind, gelten nicht mehr als im Einzugsbereich gelegen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen besteht für den unterhaltsverpflichteten Elternteil die Möglichkeit, pauschal € 110 monatlich (somit € 1.320 im Jahr) als außergewöhnliche Belastung anzusetzen.

Im Detail siehe Klienteninfo 03/2013 auf unserer homepage.



Variabler Sachbezug bei unverzinslichem Arbeitgeberdarlehen
Arbeitnehmer haben nicht nur dann einen Sachbezug zu versteuern, wenn sie etwa ein Firmenauto privat nutzen, sondern auch wenn sie einen Vorteil daraus ziehen, dass ihnen ein Arbeitgeberdarlehen oder ein Gehaltsvorschuss unverzinslich oder zu einem besonders günstigen Zinssatz gewährt wird. Beginnend mit dem Jahr 2013 ist es hierbei zu einer Neuregelung gekommen. Der Vergleichszinssatz wird jährlich zum

30.11. für das jeweilige Folgejahr festgelegt. Er beträgt für das Jahr 2013 2,0%. Maßgeblich für die Berechnung ist der aushaftende Betrag. Ein Sachbezug liegt nur in jener Höhe vor, in welcher die vereinbarte Verzinsung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer den vom BMF errechneten Zinssatz (derzeit 2,0%) unterschreitet. Der Freibetrag beträgt wie bisher € 7.300 ■



Aktuelles im Bereich des Wirtschaftsrechts

Die neue kleine GmbH

€ 10.000 Stammkapital und € 500 Mindest-KöSt, das sind die Hauptmerkmale der neuen GmbH „light“. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist derzeit mit einem Mindeststammkapital von € 35.000 auszustatten, wovon – bei Bareinlagen – zumindest die Hälfte bzw. € 17.500 tatsächlich sofort einzuzahlen sind.

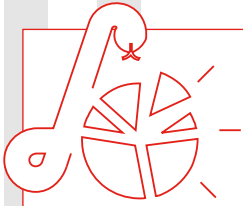
Dieser hohe Eigenkapitalanteil, aber auch die Mindestkörperschaftsteuer von € 1.750, die auch bei niedrigen Gewinnen oder bei Verlusten zu zahlen ist, stellen Hürden für Unternehmensgründer dar. Zudem soll auch die Veröffentlichungspflicht in einem Printmedium fallen. Der Gesetzesentwurf befindet sich derzeit in der Begutachtung. Über den weiteren Verlauf werden wir berichten ■

ZITAT:

*„Lernen ist wie Rudern gegen den Strom.
Hört man damit auf,
treibt man zurück.“*



*Lao-Tse
chinesischer Philosoph,
6. Jhd. v. Chr.*



apo.future.lab



Dr. Elke Gruber-Schwarz (GS&P) und Mag. pharm. Marcel Mathà (Vitalapotheke Wien, 23)

Warteschlangen steuern (13.3.2013)

Ein Ticketsystem schafft Ordnung und belebt die Offizin. In unserer Auftaktveranstaltung des heurigen Jahres konnten sich die Teilnehmer Informationen aus erster Hand über die Wirksamkeit von Nummernsystemen holen. Dr. Elke Gruber-Schwarz (Marketing- und Strategieberaterin), Mag. pharm. Marcel Mathà (Vitalapotheke in Wien 23) und Ing. Bernhard Litschauer von Kapsch BusinessCom schilderten den Kunden- und Apothekernutzen und stellten das System in einer Demoversion „zum Angreifen“ vor.

Jede Form des Anstellens, egal ob in einer oder mehreren Reihen oder als Gedränge vor der Tara wird

als potenziell konfliktreich eingestuft. Kunden sind damit beschäftigt, ihren Platz zu verteidigen. Das verhindert die Nutzung der Freiwahl in der Wartezeit und bringe Stress für Kunden und Mitarbeiter, erläuterte Elke Gruber-Schwarz. Kunden stießen in Bereiche der Offizin vor, die früher einfach übersehen wurden, berichtete auch Apotheker Marcel Mathà nach über einjähriger Erfahrung mit dem System.

Abhängig von Ausgangslage (Kundenfrequenz, Offizingröße) und Zielsetzung (Enstpannung der Situation, bessere Konzentration auf Beratung, Erhöhung des Freiwahlumsatzes) kann der Einsatz eines Nummernsystems zu einem echten Mehrwert in der Apotheke beitragen.

Kommunikation im Kontext von Respekt und Erkenntnis (10.4.2013)

Kommunikation wirkt immer. Gelegentlich auch verbal. Am 10.4.2013 trafen sich Praktiker im apo.future.lab bei PFK+Partner Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung und PFK Best Practice, zum Thema „Veränderung braucht neue Kommunikation.“ MMag. Erich Zöchling, Inhaber der Apotheke Traisenpark, und Johannes Rain, Inhaber der Marketingagentur VMD, nahmen die



Mag. Peter Kollermann & Mag. Edith Kollermann (PFK+Partner), Hannes Rain (VMD) und Mag. rer. nat. et Mag.pharm. Erich Zöchling (Apotheke Traisenpark)

APOTHEKEN-CORNER

Herausforderung des Veranstaltungstitels an. Mag. Edith Kollermann, Geschäftsführerin der Veranstalter, kündigte das Aufeinandertreffen von Verhaltensbiologie und Verkaufspsychologie an.

Der Kunde der Zukunft, die im Übrigen bereits begonnen habe, sei bestens informiert, flexibel und habe wenig Zeit, so definierte Rain das Individuum, das den Apothekenmitarbeitern gegenüber stehe. Zum Thema Internetversandhandel meinte Rain, dass dieser im Gesundheitsbereich lt. einer deutschen Studie auf ein Potenzial von 10% geschätzt

werde. Produkte auch online anzubieten, mache einen vollständig eigenen Vertriebsweg aus und nur Sinn, wenn dafür entsprechend hohe Ressourcen herangezogen würden.

MMag. Zöchling stellte die Selbstverantwortung ins Zentrum der Mitarbeiterführung, welche er als Coaching verstanden haben wolle. Die innengesteuerte Motivation (Trieb) wirke um ein Vielfaches mehr als die von außen gesteuerte (Reiz), weshalb er auch von finanziellen Anreizsystemen zur Steigerung des Ertrages nichts halte. Respekt vor

dem Gegenüber stellt für ihn den Ausgangspunkt für erfolgreiche Kommunikation dar.

Die Wege zum Erfolg sind offenbar vielfältig, wie auch die anschließende lebendige Diskussion zeigte. Einig war man sich darüber, dass authentisches Handeln und die Fähigkeit zur Selbstreflexion für den Umgang mit Kunden und Mitarbeitern wesentlich sind ■

apo.future.lab Ausblick

Am 23. Mai öffnen wir unser apo.future.lab wieder zusätzlich für alle Branchen. Majda Moser, Energetikerin und Coach, wird in diesem Kurzseminar erfahrbar machen, wie Stress in Leistungsenergie umgewandelt werden kann. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und melden Sie sich rechtzeitig an. Für unsere Klientinnen und Klienten ist die Teilnahme kostenlos. Begrenzte Teilnehmerzahl!



© Robert Polster

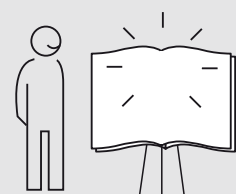
23.05.2013

Energie statt Stress –

Stressenergie in Leistungsenergie umwandeln.

Mit Majda Moser

(Körpertherapeutin und Coach)





GIRA'S ÜBERBLICK

Fristen nicht vergessen

Bis spätestens:

30.04.2013

- Zusammenfassende Meldung (Ust) 03/2013

Bis spätestens:

15.05.2013

- Einkommen-, Körperschaftsteuer VZ 2. Quartal 2013
- Grundsteuer und Bodenwertabgabe 2. Quartal 2013
- Kammerumlage 1. Quartal 2013
- Dienstgeberabgabe 04/2013
- Kommunalsteuer 04/2013
- Lohnabgaben 04/2013
- Umsatzsteuer 03/2013
- Werbeabgabe 03/2013

Bis spätestens:

31.05.2013

- Zusammenfassende Meldung (Ust) 04/2013

Bis spätestens:

30.06.2013

- Zusammenfassende Meldung (Ust) 05/2013

BUCHTIPPS FÜR UNTERNEHMER

Beiser, Reinhold Univ. Prof. Dr.

SWK-Spezial

Die neue Immobilienbesteuerung

idF AbgÄG 2012,

1. Auflage

Linde Verlag

ISBN 978-3-7073-2315-3

BUCHTIPPS FÜR UNTERNEHMER

(Hrsg Bovenkamp/Fuhrmann ua)

Immobilienbesteuerung NEU

1. Stabilitätsgesetz 2012

Praxishandbuch

Manz Verlag

*Weitere wertvolle
Infos – auf unserer
Homepage
– immer aktuell –
besuchen Sie uns:
www.pfk-partner.at*

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit verwenden wir keine durchgehenden Gender-Formulierungen. Wir wenden uns aber immer und mit Freude gleichermaßen an alle unsere Leserinnen und Leser.

Verleger und Herausgeber:

PFK+Partner Steuerberatungs-
und Wirtschaftsprüfungs-GmbH
& Co KG

Für den Inhalt verantwortlich:

Mag. Peter Kollermann

Redaktion:

Mag. Peter Kollermann
Mag. Edith Kollermann

Alle:

Mariahilfer Straße 54, A-1070 Wien
Tel. (+43-1) 522 08 00
Fax (+43-1) 522 08 00-27
e-Mail: office@pfk-partner.at
www.pfk-partner.at

Gestaltung & Layout:

Knapp, Werbeagentur
Schottenfeldg. 41-43/30a, A-1070 Wien
Tel. (+43) 676 539 79 52
Fax (+43-1) 524 01 63
e-Mail: office@agenturknapp.at

*Die allgemeinen Informationen in der
STEUERNEWS können eine individuelle
Beratung nicht ersetzen.*