

# Steuer NEWS



© bildkwinkei2511 - Fotolia.com

## Umsatzsteuer bei Vermietung

Ein Vermieter darf die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten nur dann steuerpflichtig behandeln, wenn der Mieter die Räumlichkeiten nahezu ausschließlich für Zwecke nutzt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dies gilt, wenn die Vermietung unter die Neuregelung fällt, die mit dem Stabilitätsgesetz 2012 geschaffen wurde.

Nahezu ausschließliche Verwendung: 95 % der Umsätze (5 % unecht steuerbefreite Umsätze des Mieters schaden nicht. Darunter würden z.B. Umsätze aus der Tätigkeit als Arzt, Physiotherapeut etc. fallen).

### Wann ist die Neuregelung nicht anzuwenden?

Die Neuregelung ist nicht anzuwenden, wenn vor dem 1.9.2012:

- Das Mietverhältnis begonnen hat (ausschlaggebend: tatsächliche Nutzung).
- Vom Vermieter mit der Errichtung begonnen wurde (Beginn: tatsächlicher Baubeginn, Baubewilligung muss vorhanden sein).

### Von der Neuregelung betroffen

Hat der Vermieter das Gebäude nicht selbst errichtet sondern gekauft, gilt die neue Regelung für alle Miet- und Pacht-

verhältnisse, die nach dem 1.9.2012 beginnen.

### Sanierungsarbeiten

Ein reiner Erhaltungsaufwand führt zu keiner Änderung. Die Neuregelung ist allerdings anzuwenden, wenn die Arbeiten so umfangreich sind,

- dass sie steuerlich einen Herstellungsaufwand darstellen und
- mit den Arbeiten nach dem 31.8.2012 begonnen wurde.

Ein Herstellungsaufwand ist z.B. die Aufstockung eines Gebäudes.

### Mehr Mieter in einem Gebäude

Sind in einem Gebäude mehrere Mieter, so muss für jeden Mieter getrennt beurteilt werden, ob der Vorsteuerabzug zusteht.

**Beispiel:** Kauf des Hauses Anfang Oktober. Das Erdgeschoss wird an einen Arzt vermietet, der 1. Stock an einen Rechtsanwalt. Der Hauskauf fällt unter die Neuregelung. An den Arzt darf keine Umsatzsteuer verrechnet werden. Für den ersten Stock kann der Vermieter zur USt-Pflicht optieren. Damit ist dem Rechtsanwalt auch die Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Der Vermieter ist dadurch aber auch anteilig zum Vorsteuerabzug berechtigt. ■

## Liebe Klientinnen, liebe Klienten!

Die Neuregelung zur Umsatzsteuer-Option bei Vermietungen wirft einige Fragen auf. Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat nun dazu Stellung genommen und einige beantwortet. Aus diesem Grund widmet sich auch unsere 1. Seite diesem Thema.

Ein wichtiges Thema beim Vermieten ist steuerlich auch der Begriff Liebhaberei. Die Vermietung sollte über einen absehbaren Zeitraum einen Gewinn einbringen.

Machen Sie sich jetzt noch Gedanken darüber, wie das nächste Jahr verlaufen soll. Nur wenn Sie sich konkrete Ziele stecken, können Sie diese auch erreichen.

### Viel Erfolg!

Alois Schmolzmüller und sein Team



Besuchen Sie unsere Website:  
[www.schmolzmueeller-partner.at](http://www.schmolzmueeller-partner.at)

## WEITERE INHALTE

- Seite
- 2 > Wann fällt eine Vorsorgewohnung unter Liebhaberei?
    - > Was ändert sich 2013?
  - 3 > UID-Nummer
    - > Betriebspension: Freiwillige Vorwegbesteuerung
    - > Sachbezüge: Wohnraum ab 2013
  - 4 > Neue VwGH-Urteile zur Abschreibung
    - > Erfolg lässt sich planen
    - > Steuertermine und VPI

# Wann fällt eine Vorsorge- wohnung unter Liebhaberei?



© Bill Ernest - Fotolia.com

Eine sichere Geldanlage ist – gerade wenn die Zinsen niedrig sind – ein beliebtes Thema. Wenn in Immobilien investiert wird, sollte aber immer auch das Thema Liebhaberei im Auge behalten werden.

## Was ist „Liebhaberei“?

Als Liebhaberei im steuerlichen Sinn werden unternehmerische Tätigkeiten bezeichnet, mit denen sich jedoch kein positiver Gesamterfolg erzielen lässt.

## Liebhaberei bei Vorsorgewohnung

Entsteht bei bestimmten Vermietungen ein Verlust, so ist grundsätzlich von Liebhaberei auszugehen. Darunter fallen vor allem Vermietungen von:

- Ein- und Zweifamilienhäusern
- Eigentumswohnungen
- Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten (jenen, die dazu geeignet sind, persönlichen Wohnbedürfnissen zu dienen)
- einzelnen Appartements
- im Wohnverband befindlichen Fremdenzimmern

Als Einkunftsquelle kann die Vermietung angesehen werden, wenn über

einen absehbaren Zeitraum ein Gesamtgewinn/Gesamtüberschuss erzielt werden kann.

Als absehbarer Zeitraum wird grundsätzlich ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung gesehen, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

Im Zweifel ist anhand einer Prognoserechnung zu dokumentieren, dass bei einer Bewirtschaftung eine Einkunftsquelle vorliegt.

## Welche Auswirkung hat die Annahme von Liebhaberei?

Wird bei einer Vermietung Liebhaberei vermutet, so wird keine Einkunftsquelle angenommen.

## Einkommensteuer

Hier dürfen entstandene Verluste nicht abgezogen werden. Dies gilt auch für in der Vergangenheit bereits abgezogene Verluste. Allerdings nur bis zur Verjährungsfrist. Sollte sich aus der Tätigkeit unerwartet doch in einem Jahr ein Gewinn ergeben, ist dieser nicht steuerpflichtig.

## SOZIALVERSICHERUNG

Was ändert sich 2013?

Die Gesetzesänderungen im heurigen Jahr bringen auch einige Änderungen im Bereich der Sozialversicherung mit sich.

### HÖCHSTBEITRAGSGRUNDLAGE GESTIEGEN

Die monatliche Höchstbeitragsgrundlage wird jährlich erhöht. Dies gilt sowohl für ASVG- (Allgemeine Sozialversicherung) als auch für GSVG- (Gewerbliche Sozialversicherung) Versicherte. Im Jahr 2013 wird nicht nur die jährliche Aufwertung stattfinden. Zusätzlich wird die Höchstbeitragsgrundlage noch um € 90,00 erhöht.

### BEITRAGSSATZ PENSIONS- VERSICHERUNG ERHÖHT

Angehoben wird auch der Beitragssatz zur Pensionsversicherung nach dem GSVG (Gewerbliche Sozialversicherung). Ab Jänner beträgt dieser 18,5 % und nicht mehr wie bisher 17,5 %.

### MINDESTBEITRAGSGRUNDLAGE PENSION GESENKT

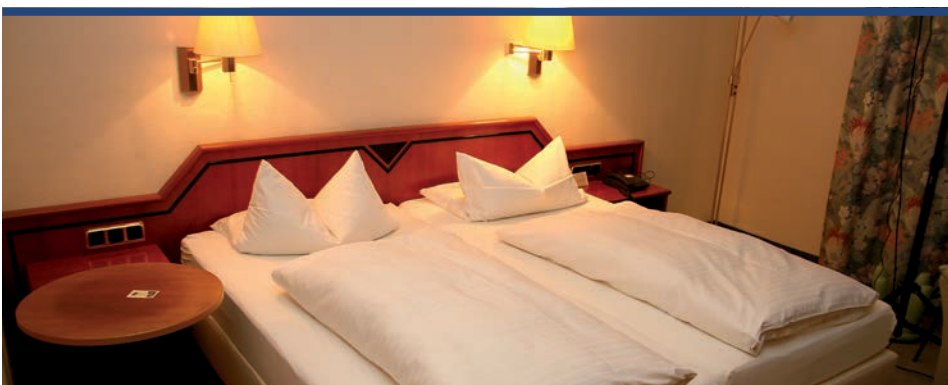
Bis zum Jahr 2017 wird die Mindestbeitragsgrundlage für GSVG-Pflichtversicherte beim Wert von € 654,83 eingefroren. In den darauffolgenden Jahren wird sie (bis zum Jahr 2022) bis zu der in der ASVG gültigen Geringfügigkeitsgrenze gesenkt.

### SOZIALVERSICHERUNG DER BAUERN Pflichtbeiträge erhöht

Hier werden die Pflichtbeiträge in Etappen erhöht. Mit 1.7.2012 wurden die Pflichtbeiträge zur Pensionsversicherung bereits auf 16 % erhöht (davor 15,5 %). Die nächste Erhöhung wird mit 1.7.2013 stattfinden. Die Pflichtbeiträge werden dann auf 16,5 % erhöht. Die letzte Erhöhung wird ab 1.1.2015 gültig. Ab diesem Zeitpunkt soll der Beitragssatz dann 17 % betragen.

### Mindestbeitragsgrundlage erhöht

In der Land- und Forstwirtschaft wird die Sozialversicherung von einem pauschal ermittelten Versicherungswert errechnet. Stattdessen können aber auch die tatsächlichen Einkünfte zur Berechnung herangezogen werden (Option zur Beitragsgrundlage). Ab 2013 gibt es bei dieser Option zur Beitragsgrundlage eine Änderung: Für alle, die zur Beitragsgrundlage optiert haben, erhöht sich die Mindestbeitragsgrundlage in der Pensionsversicherung auf € 694,33.



© Dream-Emotion - Fotolia.com

# UID-Nummer

Als Unternehmer brauchen Sie eine UID-Nummer (Umsatzsteuer-Identifikationsnummer), sobald Sie innerhalb der EU Waren einkaufen, verkaufen oder sonstige Leistungen ausführen. Sie ermöglicht eine eindeutige Kennzeichnung aller Unternehmen in der EU.

Die UID-Nummer muss beim zuständigen Finanzamt im jeweiligen Mitgliedsstaat beantragt werden.

## Seit 1.8.2012: UID-Büro geschlossen

Gibt ein Geschäftspartner eine UID-Nummer an, so muss sie gültig sein. Möglich war die Überprüfung der UID-Nummer bisher über das UID-Büro in Suben,

online über FinanzOnline oder über die Homepage der EU ([http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/vies/vieshome.do](http://ec.europa.eu/taxation_customs/vies/vieshome.do)).

Mit 1.8.2012 wurde das UID-Büro in Suben geschlossen. Über FinanzOnline kann die UID-Nummer am einfachsten geprüft werden.

Sollte eine elektronische Überprüfung nicht möglich sein, so kann per Telefon oder auch schriftlich beim Finanzamt des Antragstellers angefragt werden.

Die Bestätigung, dass die UID-Nummer gültig ist, sollten Sie ausdrucken und wie andere Belege aufbewahren.



© eloquentmedia - Fotolia.com

# Betriebspensionen: Freiwillige Vorwegbesteuerung

Erhalten Sie eine Betriebspension? Dann könnte für Sie die einmalige, freiwillige Vorwegbesteuerung im Jahr 2012 in Frage kommen.

Die vom Arbeitgeber finanzierte Betriebspension wird dabei einmalig mit 25 % besteuert (bei Pensionen bis zu € 300,00

brutto monatlich beträgt die Einkommensteuer nur 20 %). Der Vorteil ist, dass in der Folge bei allen verbleibenden Pensionszahlungen nur ein Viertel der Pension als Bemessungsgrundlage für die Steuer herangezogen wird.

**Wichtig:** Die Vorwegbesteuerung kann

nur in Anspruch genommen werden, wenn bis zum 31.10.2012 ein schriftlicher Antrag bei der Pensionskasse eingelangt ist.

Haben Sie noch Fragen? Wir informieren Sie gerne ausführlicher zu diesem Thema.

## SACHBEZÜGE: WOHNRAUM AB 2013

Wird einem Dienstnehmer kostenlos oder verbilligt eine Wohnung zur Verfügung gestellt (Dienstwohnung), so sind für diesen Sachbezug Lohnabgaben und Sozialversicherungsabgaben zu entrichten.

Der Sachbezug für Dienstwohnungen orientiert sich am Richtwertgesetz, das einen monatlichen Quadratmeterwert festlegt, wobei die im Oktober gültigen Richtwerte jeweils für das folgende Jahr gelten.

Da per 1.4.2012 neue Richtwerte festgesetzt wurden, sind folgende Werte für Lohnzahlungszeiträume ab 2013 gültig:

Bundesland	Richtwert 2012	Richtwert 2013
Burgenland	€ 4,47	€ 4,70
Kärnten	€ 5,74	€ 6,03
Niederösterreich	€ 5,03	€ 5,29
Oberösterreich	€ 5,31	€ 5,58
Salzburg	€ 6,78	€ 7,12
Steiermark	€ 6,76	€ 7,11
Tirol	€ 5,99	€ 6,29
Vorarlberg	€ 7,53	€ 7,92
Wien	€ 4,91	€ 5,16

TIPPS

Stand: 06.09.2012

IMPRESSUM

**Medieninhaber und Herausgeber:** Schmollmüller und Partner Steuerberatungs Gesellschaft mbH, Geschäftsführer: Mag. Schmollmüller, Gesellschafter mit einer Beteiligung von über 25 %: Mag. Schmollmüller, Industriestrasse 6, A-4240 Freistadt, Tel. +43(0)7942/75055-150, Fax-DW 165, E-Mail: [office@schmollmueller-partner.at](mailto:office@schmollmueller-partner.at), Internet: [www.schmollmueller-partner.at](http://www.schmollmueller-partner.at), FB-Nr.: 261132v, FB-Gericht: LG Linz, UID-Nr.: ATU 61542049, Mitglied der Kammer der Wirtschaftstreuhänder Österreich; **Layout und grafische Gestaltung:** Atikon EDV und Marketing GmbH, E-Mail: [info@atikon.com](mailto:info@atikon.com), Internet: [www.atikon.com](http://www.atikon.com); **Grundlegende Richtung:** Dieser Newsletter beinhaltet unpolitische News, die sich mit dem Steuer-, Sozial- und Wirtschaftsrecht beschäftigen. **Haftungsausschluss:** Die Texte sind urheberrechtlich geschützt und alle Angaben sind, trotz sorgfältiger Bearbeitung, ohne Gewähr. Für Detailinformationen kontaktieren Sie bitte unsere Berater. **Hinweis nach § 25 (1) MedienG:** Die Angaben nach § 25 (2 bis 4) MedienG sind unter der Web-Adresse [www.schmollmueller-partner.at](http://www.schmollmueller-partner.at) auffindbar.

**SCHMOLLMÜLLER**  
PARTNER STEUERBERATUNGS  
GESELLSCHAFTMBH

## Neue VwGH-Urteile zur Abschreibung



© dents\_romash - Fotolia.com

### Wann darf mit der AfA begonnen werden?

Geht eine Anlage vorab nur in Probebetrieb, so stellt dieser Probebetrieb noch keine Inbetriebnahme und so noch nicht den Beginn der Absetzung der Abnutzung (AfA) dar.

Dies stellte der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) im Februar in einem Urteil klar. In diesem Fall war der offizielle Fahrbetrieb einer Seilbahn für das nächste Wirtschaftsjahr geplant. Der Probebetrieb wurde jedoch noch im alten Wirtschaftsjahr vorgenommen. Aufgrund dessen wurde eine Halbjahres-AfA im alten Wirtschaftsjahr vorgenommen. Eine Abschreibung kommt laut VwGH erst dann in Betracht, wenn ein Wirtschaftsgut den Zwecken des Betriebes dient. Erst dann unterliegt es einer Abnutzung. Bei einem Probebetrieb ist dies noch nicht gegeben.

### Kann bei Gebäuden die AfA erhöht werden?

In einem aktuellen Urteil bestätigte der Verwaltungsgerichtshof (VwGH), dass bei einem Gebäude eine kürzere Restnutzungsdauer als die gesetzliche Nutzungsdauer angesetzt werden kann. Die Beweispflicht über die kürzere Nutzungsdauer liegt allerdings beim Steuerpflichtigen. Es muss darüber ein Gutachten eines Sachverständigen vorliegen.

### Wie muss dieses Gutachten aussehen?

Laut VwGH muss dieses Gutachten über den technischen Bauzustand zum Erwerbszeit-

punkt informieren. In der konkreten Entscheidung war das Gutachten ursprünglich nicht zur Ermittlung der AfA, sondern des Verkehrswerts gedacht. Für den VwGH ist dies für die Beweiswürdigung nicht von Bedeutung, da die Nutzungsdauer eine wesentliche Komponente für die Ermittlung des Gebäudewertes darstellt.

Weiters wurde auch eine Gutachtensergänzung bezüglich der technischen Restlebensdauer beigebracht. Umstände bei denen eine kürzere Nutzungsdauer angenommen werden kann sind z.B. ein schlechter Bauzustand oder schlechte Bauausführungen.

Zu beachten bei der Abschreibungsdauer eines Gebäudes ist: Bemessungsgrundlage ist immer nur das Gebäude und nicht der Wert von Grund und Boden. ■

### STEUERTERMINE // OKTOBER 2012

Fälligkeitsdatum 15. Oktober 2012

USt, NoVA, WerbeAbg. für August

L, DB, DZ, GKK, KommSt für September

### VERBRAUCHERPREISINDIZES

Monat	Jahresinflation %	VPI 2010 (2010=100)	VPI 2005 (2005=100)
August 2012	2,2	105,8	115,9
Juli 2012	2,1	105,5	115,5
Juni 2012	2,2	105,8	115,9

## BETRIEBSWIRTSCHAFT

Erfolg lässt sich planen

Wo soll der Weg zukünftig hinführen? Nur wenn ich das Ziel kenne, kann ich den richtigen Weg dorthin einschlagen. Jetzt im Herbst ist der ideale Zeitpunkt, um noch die Ziele für das nächste Jahr festzulegen.

### WIE PLANE ICH?

Aus den übergeordneten Unternehmenszielen werden operative Ziele (z.B. den Marktanteil zu erhöhen) abgeleitet. Dafür werden dann genaue Maßnahmen geplant.

Die Planung sollte immer schriftlich erfolgen. Alle Gedankengänge müssen genau dokumentiert werden. Damit auch im Nachhinein nachvollzogen werden kann, welche Überlegungen Einfluss auf die Planung genommen haben.

Fragen, die Sie sich z.B. beim Planen stellen könnten:

- Welche Produkte sollen forciert werden?
- Welche Investitionen werden kommendes Jahr notwendig sein?
- Passt die Qualifikation des Teams zu diesen Plänen?
- Wieviel Umsatz braucht das Unternehmen, um die Kosten zu decken?

### WARUM EIN BUDGET ERSTELLEN?

Bei der Budgetierung werden der Planung Zahlenwerte (z.B. Kosten, Umsatz) zugeordnet. Sie zeigt, welchen Einfluss die geplanten Aktivitäten auf den Unternehmenserfolg haben werden. Es ist wichtig zu wissen, wie sich das Unternehmen in den nächsten Jahren finanziell entwickeln wird.

Wie auch die festgelegten Ziele sollten auch die Zahlen im Budget zwar herausfordernd, aber auch erreichbar sein. Der für das Budget Verantwortliche soll am Planen teilnehmen.