

TU JOURNAL

Immobilienbesteuerung Unterschiede

Grundsätzliches

Grundstücke im Privatvermögen

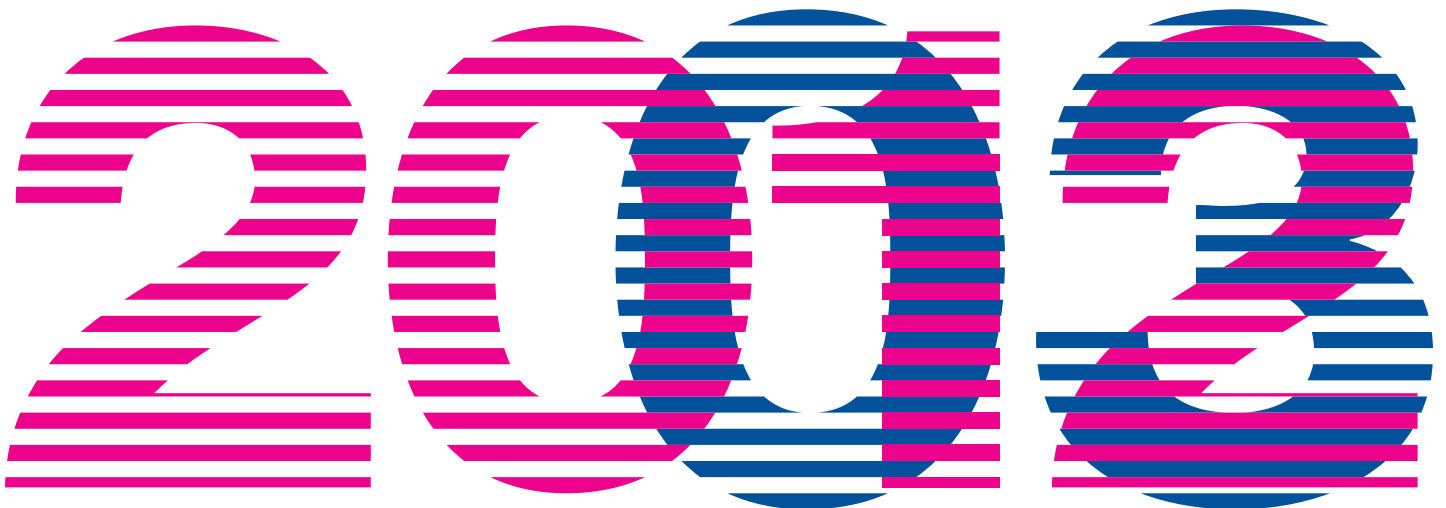
Grundstücke im Betriebsvermögen bei Einzelunternehmen/Personengesellschaften

Grundstücke im Betriebsvermögen einer Kapitalgesellschaft (GmbH, AG)

Bewertungsaufwand: steuerliche Behandlung

Zwangsstrafe beim Firmenbuch – Einreichung in Papierform

Verbraucherpreisindex



IMMOBILIENBESTEUERUNG UNTERSCHIEDE

Grundsätzliches

Die neue Immobiliensteuerreglung ist mit 01. April 2012 in Kraft getreten. Da immer wieder Fragen in diesem Zusammenhang auftreten, wollen wir in einer Kurzfassung über die unterschiedlichen Fälle der Immobilienbesteuerung berichten.

Allgemein versteht die Immobilienbesteuerung unter Grundstücke sowohl den Grund und Boden als auch das Gebäude.

Grundstücke im Privatvermögen

Unter Grundstücke im Privatvermögen erfasst die Immobilienbesteuerung ausschließlich Grundstücke, die nicht zur Erzielung von betrieblichen Einkünften dienen, d.h. die Grundstücke werden für private Zwecke genutzt. Es werden ebenfalls Grundstücke, die von Privatpersonen vermietet werden, als Grundstücke im Privatvermögen behandelt.

Bezüglich der Beurteilung ob steuerpflichtig oder nicht, ist entscheidend, wann das Grundstück angeschafft bzw. erworben wurde und ob eine Umwidmung (d.h. eine Wertsteigerung ist eingetreten) stattgefunden hat.

Wurde das Grundstück nach dem 01.04.2002 angeschafft, so ist eine Umwidmung unerheblich, es fallen immer 25% Steuer vom Veräußerungsgewinn an. Bei der Ermittlung dieses Gewinnes können nur mehr Kosten im Zusammenhang der Immobiliensteuer (z.B. für die Berechnung) sowie ein Inflationsabschlag in der Höhe von 2% ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung abgesetzt werden.

Wurde das Grundstück jedoch vor dem 01.04.2002 („Altvermögen“) angeschafft, so gibt es Sonderbestimmung (Pauschalbesteuerung), bei welchen es auf die Umwidmung (erstmalige Möglichkeit der Bebauung) des Grundstückes ankommt:

Hat die Umwidmung vor dem 01.01.1988 stattgefunden, fallen jedenfalls 3,5% Steuer vom Veräu-

ßerungserlös an. Dies ist auch der Fall wenn keine Umwidmung stattgefunden hat.

Hat die Umwidmung zwar nach dem 31.12.1987 stattgefunden, wurde das Grundstück jedoch zwischenzeitlich veräußert (d.h. Umwidmung erfolgte beim Rechtsvorgänger), so fallen ebenfalls nur 3,5% Steuer vom Veräußerungserlös an (da Umwidmung nicht nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat).

Hat eine Umwidmung nach dem 31.12.1987 beim Veräußerer stattgefunden, so fallen 15% Steuer vom Veräußerungserlös an. (d.h. es wurde nach dem entgeltlichen Erwerb umgewidmet).

Für Umwidmungen nach dem 31.12.1987 bei geschenkten oder vererbten Grundstücken gelten wieder andere Bestimmungen.

Wird die Pauschalierung (d.h. Berechnung mit 3,5% oder 15% vom Veräußerungserlös) angewendet, können bei der Berechnung des Veräußerungserlöses weder ein Inflationsabschlag noch Kosten im Zusammenhang der Besteuerung berücksichtigt werden.

Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gehören nicht zum Einkommen, weswegen sie für die anderen Einkunftsarten nicht progressionserhöhend wirken. Eine Optierung zur Regelbesteuerung ist allerdings möglich.

TU-TIPP

Eine Optierung zur Regelbesteuerung ist dann sinnvoll, wenn der Spitzensteuersatz weniger als 25% beträgt oder wenn Verluste aus anderen Einkunftsarten vorliegen. Ihr TU-Berater führt für Sie gerne eine Vergleichsrechnung durch!

Grundstücke im Betriebsvermögen bei Einzelunternehmen/Personengesellschaften

Grundsätzlich werden die Einkünfte aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen gleich behandelt wie Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen. Der besondere Steuersatz von 25% kommt somit auch hier zur Anwendung. Ein Unterschied besteht darin, dass ein Inflationsabschlag (ab dem

11. Jahr) nur auf Grund und Boden geltend gemacht werden darf.

Eine weitere Unterscheidung besteht darin, dass Verluste aus Grundstücksveräußerungen auch mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden können. Dies ist bei Verlusten aus privaten Grundstücksveräußerungen nicht möglich (mit Ausnahme bei Regelbesteuerung).

Für Altvermögen (Anschaffung vor dem 01.04.2002) kann ebenfalls der Veräußerungs-gewinn pauschal (15% bzw. 3,5% vom Veräußerungserlös) ermittelt werden. Dies gilt jedoch nur für den Grundstücks-anteil. Für den Erlös aus der Veräußerung eines Gebäudes gibt es – im Unterschied zum privaten Bereich – keine Pauschalierungsmöglichkeit.

Die Immobiliensteuer hat im betrieblichen Bereich keine Abgeltungswirkung; d.h. die Einkünfte aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen müssen stets in der Steuererklärung angegeben werden.

Grundstücke im Betriebsvermögen einer Kapitalgesellschaft (GmbH, AG)

Gewinne oder Verluste aus Grundstücksveräußerungen sind wie bisher steuerpflichtig; sie unterliegen daher unverändert der Körperschaftsteuer von 25%. Für Altvermögen gibt es hierbei keine Sonderbestimmungen (keine Pauschalierungsmöglichkeit). Ein Inflationsabschlag (ab dem 11. Jahr) kann jedoch auch von Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen werden.

TU-TIPP

Als Nachschlagewerk empfiehlt sich das ÖStZ Spezial: Die neue Immobiliensteuer von Urtz (Hrsg.). Sollte eine Detailinformation benötigt werden, wenden Sie sich bitte an Ihrem TU-Berater.

BEWIRTUNGS-AUFWAND: STEUERLICHE BEHANDLUNG

Unter Bewirtung von Geschäftsfreunden bezeichnet das Einkommenssteuergesetz das unentgeltliche Bereitstellen von Speisen, Getränken oder sonstigen Genussmitteln zum sofortigen Verzehr. Unter Geschäftsfreunde werden Personen ver-

standen, mit denen eine geschäftliche Verbindung besteht oder angestrebt wird.

Zur Gänze abzugsfähig sind Bewirtungsspesen, wenn die Bewirtung Leistungsinhalt ist (z.B. Bewirtung von Fluggästen durch eine Fluggesellschaft), die Bewirtung Entgeltcharakter hat (z.B. Incentive-Reise) sowie wenn die Bewirtung nahezu keine Repräsentationskomponente aufweist (z.B. einfaches Essen auf Verkaufsveranstaltungen aus Anlass der Produktpräsentation).

Achtung: Grundsätzlich ist beim Empfänger die Bewirtung keine Betriebseinnahme (mit Ausnahme von zugewendeten Incentives). Die Bewirtung einer kompletten Mahlzeit kann jedoch zu einer Kürzung von Reisediäten führen.

Zur Hälfte abzugsfähig sind Bewirtungsaufwendungen, bei denen die Repräsentationskomponente untergeordnet ist. Der Steuerpflichtige muss nachweisen, dass die Bewirtung einen eindeutigen Werbezweck hat und die betriebliche bzw. berufliche Veranlassung der Aufwendungen überwiegt. Beispiele hierfür sind Bewirtungskosten im Zusammenhang von betrieblichen Informationsveranstaltungen; Essen im Vorfeld eines konkret angestrebten Geschäftsabschlusses. Auf der Rechnung für die Bewirtung von potentiellen Neukunden muss vermerkt werden, wer und aus welchen Grund dieser bewirtet wurde.

Zur Gänze nicht abzugsfähig sind Bewirtungskosten, welche hauptsächlich der Repräsentation dienen. Eventuelle werbeähnliche Elemente sind hierbei bedeutungslos. Beispiele: Bewirtung im Haushalt des Steuerpflichtigen, Bewirtung aus persönlichem Anlass des Steuerpflichtigen, wie sein Geburtstag, usw.

Vor allem bei Events sind die Grenzen fließend. So sind Bewirtungskosten bei Events im Rahmen eines professionellen Eventmarketingkonzeptes in vollem Umfang abzugsfähig, ein betrieblich veranlasstes Event ohne Event-Marketingkonzept hingegen nur zur Hälfte.

Achtung: Diese Regelungen treffen nicht auf den Vorsteuerabzug zu. Wenn die Bewirtung der Werbung dient und betrieblich bzw. beruflich veranlasst ist, so ist ein 100% Vorsteuerabzug möglich (auch wenn diese ertragssteuerlich nur zur Hälfte Berücksichtigung finden).

TU-TIPP

In der Praxis gibt es immer wieder Abgrenzungsschwierigkeiten. Insbesondere für die steuerliche Absetzbarkeit von Events und Veranstaltungen sollten einige Kriterien beachtet und der Werbecharakter dokumentiert werden.

Falls Sie sich nicht sicher sind, ob Ihr Bewirtungsaufwand steuerlich absetzbar ist, hilft Ihnen Ihr TU-Berater gerne weiter!

ZWANGSSTRAFE BEIM FIRMENBUCH – EINREICHUNG IN PAPIERFORM

Das Firmenbuchgericht verhängt seit März 2011 eine Zwangsstrafe von 700 Euro ohne vorausgehende Androhung, wenn der Jahresabschluss einer Kapitalgesellschaft nicht innerhalb von neun Monaten ab Bilanzstichtag an das Firmenbuch übermittelt wird. Diese Zwangsstrafe kann sowohl

gegen die Vertretungsorgane als auch gegen die Gesellschaft selbst verhängt werden. Der OGH hält bisweilen daran fest, dass die Bestrafung von Geschäftsführern und Gesellschaft keine unzulässige Doppelbestrafung darstellt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Jahresabschlüsse – sofern keine gesetzliche Ausnahme besteht – in elektronischer Form einzureichen. Eine Einreichung in Papierform darf nur erfolgen, wenn die Umsatzerlöse in den 12 Monaten vor Bilanzstichtag des einzureichenden Jahresabschluss 70.000 Euro nicht übersteigen.

Gegenwärtig hat der OGH festgestellt, dass eine Bestrafung auch dann zu erfolgen hat, wenn die Einreichung zwar rechtzeitig, aber nicht formgerecht erfolgt.

Es empfiehlt sich daher den Jahresabschluss jedenfalls fristgerecht und formgerecht einzureichen. Zur Wahrung der Frist genügt es, wenn ein vorläufiger Jahresabschluss frist- und formgerecht eingereicht und der endgültige Jahresabschluss dann bei Vorliegen nachgereicht wird.

VERBRAUCHERPREISINDEX

Monat	Jahr	VPI 2010 (2010=100)	VPI 2005 (2005=100)	VPI 2000 (2000=100)	VPI 96 (1996=100)	VPI 86 (1986=100)	VPI 76 (1976=100)	VPI 66 (1966=100)
Jahresdurchschnitt	2009		107,5	118,9	125,2	163,7	254,4	446,5
Jahresdurchschnitt	2010		109,5	121,1	127,4	166,6	259,0	454,5
Jahresdurchschnitt	2011	103,3	113,1	125,0	131,6	172,0	267,4	469,3
Juli	2012	105,5	115,5	127,8	134,4	175,8	273,2	479,5

Laufende Index-Tonbandauskunft Inland: 0800 501 544

Weitere Auskünfte über die aktuellen Indexzahlen finden Sie im Internet unter http://www.statistik.at/statistiken/preise/verbraucherpreisindex/zeitreihen_und_verkettungen

Impressum

Herausgeber, Medieninhaber:
TREUHAND-UNION VILLACH Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
A-9500 Villach, Haydnstraße 5
für den Inhalt verantwortlich: Mag. Wolfgang Ilgenfritz
Sollten Sie diese Information nicht weiter erhalten wollen,
wenden Sie sich bitte an Ihre Treuhand-Union Kanzlei.
Druck: REMAprint / Layout & Satz: www.nikolausschmidt.com
Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in diesem Journal trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Autors oder der Treuhand-Union ausgeschlossen ist.

TREUHAND-UNION

Das TU-Journal wird ausschließlich für Klienten der Treuhand-Union Gesellschaften und Partner geschrieben. Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber vereinfachend und kurz gehalten. Sie kann daher die individuelle Beratung nicht ersetzen, sondern soll als Anregung zu einer noch intensiveren Zusammenarbeit zwischen Ihnen und uns dienen.



Member of INTERNATIONAL