

TU – JOURNAL

TU-Journal Nr. 4/2006 - Sept. 2006

Aus dem Inhalt:

- **Finanzamt und Steuern**
 - Gebäudekauf und Investitionen
 - Neue Steuerbelastung bei einem Schadensfall
- **Wichtig für Dienstgeber**
 - Selbständige / Freie Dienstnehmer / Echte Arbeitnehmer
- **Steuersplitter**
 - Schriftliche Mietverträge
 - RATING bei der Bank
 - Die steuerlichen Änderungen ab 2007 im Einzelnen
- **Verbraucherpreisindex**

FINANZAMT UND STEUERN

Gebäudekauf und Investitionen

Erwirbt ein Steuerpflichtiger ein bereits abbruchreifes Gebäude, dann geht das Finanzamt davon aus, dass der Kaufpreis nur für das Grundstück bezahlt wurde. Damit ist der Kaufpreis und auch allfällige Abbruchkosten nicht als Aufwand abzugsfähig.

Ist das Gebäude noch verwendbar, dann ist der Kaufpreis auf Grundwert und Gebäudewert aufzuteilen. Wird nun ein solches Gebäude nach längerer Nutzung abgerissen, stellt sich die Frage, was mit dem restlichen Buchwert geschieht und wie die Abbruchkosten zu behandeln sind. Bisher war die Finanzbehörde der Auffassung, dass diese Aufwendungen zum Wert des neuen Gebäudes hinzugerechnet werden müssen und nur im Zuge der Absetzung für Abnutzung abzugsfähig sind. Da deren Prozentsätze wegen der langen Nutzungsdauer von Gebäuden sehr niedrig sind, war dies für die Steuerpflichtigen entsprechend nachteilig. Diese sogenannte Opfertheorie hat nun der Verwaltungsgerichtshof verworfen, wodurch der Restbuchwert und auch allfällige Abbruchkosten sofort als Aufwand abzugsfähig sind.

Vorsicht ist auch geboten, wenn bei angeschafften Altgebäuden umfangreichere Erhaltungsaufwendungen anfallen. Erhaltungsaufwendungen sind zwar grundsätzlich sofort abzugsfähig. Erfolgen diese jedoch in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes, dann wird man diese Aufwendungen nur aufgeteilt auf die Nutzungsdauer absetzen können.

Für einzelne Fälle sind noch spezielle gesetzliche Regelungen zu beachten.

Planen Sie das Vorgehen beim Kauf und bei der Reparatur des Gebäudes gemeinsam mit Ihrem Betreuer. So können Sie steuerliche Nachteile vermeiden.

TU-TIPP

Neue Steuerbelastung bei einem Schadensfall

Scheidet ein Wirtschaftsgut aus dem Betriebsvermögen aus, dann können erhebliche stille Reserven aufgedeckt werden. Bei einem Einzelunternehmen oder einer Personengesellschaft besteht in einem solchen Fall die Möglichkeit (sofern das Wirtschaftsgut mehr als 7 Jahre genutzt wurde), die aufgedeckten stillen Reserven auf neu angeschaffte Wirtschaftsgüter zu übertragen. Dadurch vermindert sich natürlich die Abschreibungsbasis dieser Wirtschaftsgüter. Scheiden Wirtschaftsgüter durch höhere Gewalt aus, dann gilt die obige Behaltefrist nicht.

Dazu ein Beispiel:

Ein älteres Betriebsgebäude wird durch Hochwasser oder Brand zerstört. Die Versicherung ersetzt dem Betrieb den Neuwert. Mit diesem Geld wird das Gebäude auch wieder neu errichtet. Wird der Betrieb in Form einer Einzelunternehmung oder Personengesellschaft betrieben, dann kann der Gewinn, (Versicherungszahlung abzüglich Buchwert des Altgebäudes) beim Anschaffungswert des neuen Gebäudes abgezogen werden und ist nicht extra zu versteuern.

Problematisch wird es im Fall einer GmbH. Im Zuge der Absenkung des Körperschaftssteuersatzes auf 25 % wurde nämlich diese Übertragungsmöglichkeit für die juristischen Personen gestrichen. Die daraus entstehende Steuerbelastung kann im Einzelfall ganz erheblich sein. Die Versicherungsleistung muss zur Gänze in den Neubau fließen, sodass für die Steuerbelastung aus dem Schadensfall eine gesonderte Finanzierung gefunden werden muss. Eigentlich müsste ja die Versicherungssumme so hoch angesetzt werden, dass der Nettobetrag zur Neuerrichtung übrig bleibt. Die Versicherung wird aber in einem solchen Fall von einer Überversicherung ausgehen und eine Zahlung über den

Neuerrichtungskosten ablehnen. Besonders pikant wird die Situation, wenn das Wirtschaftsgut durch behördlichen Eingriff (Enteignung) ausscheidet. Auch in diesem Fall sind, nach Auffassung des Finanzamtes, die aufgedeckten stillen Reserven zu besteuern.

WICHTIG FÜR DIENSTGEBER

Selbständige / Freie Dienstnehmer / Echte Arbeitnehmer

Die Abgrenzung zwischen diesen Kategorien ist in der Praxis durchwegs schwierig. Eine unrichtige Zuordnung kann jedoch für den Auftraggeber weitreichende Konsequenzen haben. Bei Selbständigen sind keine Beiträge einzubehalten, bei freien Dienstnehmern entstehen dem Auftraggeber bereits Kosten, und ein echter Arbeitnehmer hat zusätzlich zu den erheblichen Lohnnebenkosten noch Anspruch auf Urlaub, Kündigungsfristen müssen eingehalten werden, es besteht Lohnfortzahlung im Krankheitsfall usw.

Für das Vorliegen einer selbständigen Tätigkeit wurden in Lehre und Rechtsprechung folgende Kriterien ausgearbeitet, die mehr oder weniger stark vorliegen müssen:

- Arbeit mit eigenen Betriebsmitteln im eigenen Betrieb
- Befugnis, sich vertreten zu lassen
- Mehrzahl von Auftraggebern
- Beschäftigung von Mitarbeitern
- Tragen des Unternehmerrisikos

Besonders kritisch wird die Einordnung zur selbständigen Tätigkeit, wenn kein Werk im Sinne des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches erstellt wird. So wurde für den Fall einer Trainingsleistung entschieden, dass diese keine unternehmerische Tätigkeit als neuer Selbständiger sei, da die Trainingsleistung kein Werk darstellt.

Für die Abgrenzung des freien Dienstvertrages vom echten Arbeitsvertrag steht die persönliche Unabhängigkeit des Auftragnehmers im Vordergrund. Kriterien für ein freies Dienstverhältnis sind:

- Arbeiten mit eigenen Betriebsmitteln, jedoch oft im fremden Betrieb
- Uneingeschränkte Vertretungsbefugnis
- Mehrzahl von Auftraggebern
- Nur eingeschränkte räumliche und zeitliche Bindung

Da die Abgrenzung der einzelnen Tätigkeitskategorien oft schwierig ist, besteht auch ein erhebliches Risiko der falschen Zuordnung. Bei Beschäftigung eines vermeintlichen Selbständigen, der dann als freier Dienstnehmer eingestuft wird, muss der Auftraggeber damit rechnen, dass er 5 Jahre Sozialversicherungsbeiträge (Arbeitgeber- und Arbeitnehmeranteil) nachzahlen muss. Da der Arbeitnehmeranteil nicht einbehalten wurde, bleiben diese Kosten beim Auftraggeber. Darüber hinaus muss regelmäßig auch mit Beitragszuschlägen gerechnet werden.



Meiden Sie unklare Gestaltungen und informieren Sie sich zumindest über die in Ihrem konkreten Fall bestehenden Risiken.

STEUERSPLITTER

Schriftliche Mietverträge

Das Finanzamt verlangt immer wieder den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen. Dies ist insbesondere bei besonderer Nahebeziehung der Vertragspartner (Ehegatte, Gesellschafter) wichtig. Der Verwaltungsgerichtshof hat diese Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt. Er hat festgestellt, dass ein fehlender

schriftlicher Mietvertrag von der Behörde zumindest als Indiz für eine nicht fremd-übliche Leistungsbeziehung gewertet werden kann. Auch der Hinweis, dass schriftliche Verträge oft wegen der Gebührenersparnis gemieden werden, hat nichts geholfen.

Prüfen Sie das Vorliegen von Verträgen. Fehlen diese, dann fragen Sie Ihren Betreuer wie diese Unsicherheit kostengünstig zu beseitigen ist.



RATING bei der Bank

Die Risikoeinstufung Ihres Betriebes durch die Bank ist wichtig für die Höhe des Zinssatzes. Die Banken sind verpflichtet, diese RATING-Entscheidung ihren Kunden in nachvollziehbarer Form schriftlich transparent zu machen. Das Finanzministerium wurde vom Nationalrat aufgefordert, auf die Einhaltung dieser Selbstverpflichtung der Banken besonders zu achten. Verlangen daher auch Sie klare Informationen über Ihr RATING. Nur so können Sie die notwendigen Maßnahmen setzen, um Ihr RATING zu verbessern und damit einen verbesserten Zinssatz zu erreichen.

Die steuerlichen Änderungen ab 2007 im Einzelnen

1. Freibetrag für investierte Gewinne
Für sogenannte „Gewinnermittler“ wurde dieser Freibetrag neu geschaffen (die bilanzierenden Betriebe haben eine eigene Begünstigung). Die Obergrenze für den Freibetrag beträgt 10 % des Gewinnes und maximal € 100.000,--. Um diesen Rahmen auszunützen, müssen entsprechend hohe Investitionen getätigt werden. Gewisse Investitionen werden nicht begünstigt. So kann die Anschaffung von Betriebsgebäuden, PKW- und Kombifahrzeugen

oder von gebrauchten Wirtschaftsgütern nicht auf den Freibetrag angerechnet werden. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass die Anschaffung von (genau spezifizierten) Wertpapieren zu den Investitionen gerechnet wird und die getätigten Investitionen in voller Höhe im Zuge der Absetzung für Abnutzung verrechnet werden können. Es ist daher nicht unbedingt notwendig, geplante Investitionen auf nächstes Jahr zu verschieben. Sollten 2007 nicht ausreichend begünstigte Wirtschaftsgüter angeschafft werden, können Sie den fehlenden Betrag durch die Anschaffung von Wertpapieren ausgleichen. Bei voller Ausnutzung dieser Begünstigung reduziert sich der höchste Steuersatz de facto auf 45 %.

2. Verlustausgleich

Bisher war bei Gewinnermittlung nach § 4/3 EStG (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung) der Verlustausgleich nur für Anlaufverluste möglich. Ab 2007 werden generell Verluste der letzten 3 Jahre unbefristet vortragsfähig. Damit wird diese Art der Gewinnermittlung für einen größeren Kreis von Steuerpflichtigen interessant.

TU-TIPP

Wenn Sie derzeit freiwillig bilanzieren, dann könnte es interessant sein, ab 2007 auf die Gewinnermittlung nach § 4 (3) zu wechseln. Ihr Betreuer hilft Ihnen beim Abwägen der Vor- und Nachteile.

IMPRESSUM:

Herausgeber, Medieninhaber:
TREUHAND-UNION NEUSIEDL AM SEE
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
A-7100 Neusiedl/See, Kalvarienbergstraße 17
www.treuhand-union.com

Für den Inhalt verantwortlich: Dr. Georg Demeter, Neusiedl/See
Sollten Sie diese Information nicht weiter erhalten wollen,
wenden Sie sich bitte an Ihre Treuhand-Union Kanzlei.

VERBRAUCHERINDEX

VPI	VPI	VPI	VPI	VPI	VPI
2005=100	2000=100	1996=100	1986=100	1976=100	1966=100

Jahresdurchschnitt 2005

110,6	116,4	152,2	236,6	415,2
-------	-------	-------	-------	-------

Jänner 2006

100,4	111,0	116,9	152,8	237,5	416,9
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Februar 2006

100,7	111,4	117,2	153,3	238,3	418,1
-------	-------	-------	-------	-------	-------

März 2006

101,0	111,7	117,6	153,7	239,0	419,4
-------	-------	-------	-------	-------	-------

April 2006

101,4	112,1	118,0	154,3	239,9	421,0
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Mai 2006

101,6	112,4	118,3	154,6	240,1	421,8
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Juni 2006

101,7	112,5	118,4	154,8	240,6	422,3
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Juli 2006

101,6	112,4	118,3	154,6	240,4	421,8
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Die Werte für den jeweiligen Monat werden auch über den Tonbandkundendienst 01/1544 bekanntgegeben, bzw. finden Sie diese unter www.statistik.at.

TREUHAND UNION

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