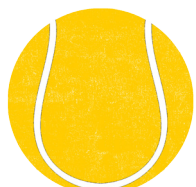


KMU Journal August 2015

Nach der Sommerpause können Sie am 24. September 2015 mit unserem Frühstück mit Mehrwert zum Thema **Latente Steuern** wieder gut informiert in Ihren Arbeitstag starten! Details und Anmeldung unter <http://www.grantthornton.at/eventBreakfast.html>

- 2 Verlustabzug und Vorsteuerüberrechnungen bei E/A-Rechnern
- 3 Erhöhung des USt-Satzes
- 4 Registrierkassenpflicht für Unternehmer
- 5 Sachbezug bei Firmen-PKW
- 6 Sozialbetrugsbekämpfungsgesetz – Kampf gegen Scheinfirmen
- 7 Das Sommerfest im Betrieb
- 8 Neuregelung der Grunderwerbsteuer
- 9 Auswirkungen der Erhöhung der Immo-ESt



Verlustabzug und Vorsteuerüberrechnungen bei E/A-Rechnern

Ab der Veranlagung 2016 können Verluste, die ab 2013 durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermittelt worden sind, ohne zeitliche Beschränkung gegen zukünftige Gewinne verrechnet werden.

Unternehmer, die gesetzlich nicht verpflichtet sind Bücher zu führen, können ihren steuerlichen Gewinn durch Gegenüberstellung der Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben im Rahmen einer sogenannten Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln.

Wesentlicher Nachteil dieser Gewinnermittlungsart war bisher, dass nur jene Verluste zu 100 % den steuerlichen Gewinn gekürzt haben, die in den letzten drei vorangegangenen Jahren entstanden sind. **Verluste** aus früheren Perioden gingen unwiderruflich verloren. Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 wird dieser wesentliche Nachteil beseitigt. Es können ab der Veranlagung 2016 alle **Verluste**, die ab dem Jahr 2013 durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermittelt worden sind, **ohne zeitliche Beschränkung gegen zukünftige Gewinne verrechnet** werden.

Überrechnung von Vorsteuerbeträgen

Nichtbuchführungspflichtige Unternehmer müssen die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer erst an das Finanzamt abführen, wenn die Rechnung vom Kunden bezahlt wird (= Istbesteuerung). Diesem Vorteil steht jedoch der Nachteil gegenüber, dass Vorsteuern erst geltend gemacht werden dürfen, wenn die diesbezügliche Rechnung vorliegt und bezahlt wurde.

Insbesondere bei größeren Neuanschaffungen führte diese seit mehr als zwei Jahren bestehende Neuregelung zu Liquiditätsnachteilen beim kaufenden Unternehmer, weil dieser auch Teile der Umsatzsteuer vorfinanzieren musste, obwohl die Umsatzsteuer zwischen Unternehmen nicht zum Kostenfaktor führen darf.

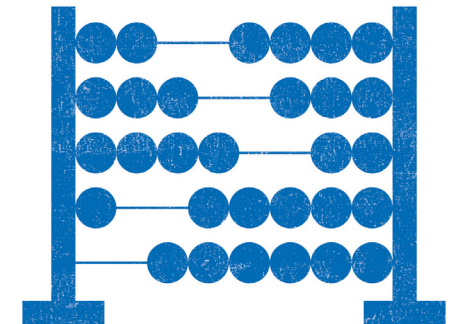
Vorsteuerbetrag an liefernden Unternehmer überrechnen

Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 wird dieser Nachteil insofern behoben, als dem kaufenden Unternehmer die Möglichkeit eingeräumt wird, den **gesamten Vorsteuerbetrag an den liefernden Unternehmer zu überrechnen**.

Die Überrechnung kann wie folgt dargestellt werden: Die vom kaufenden Unternehmer zu bezahlende Umsatzsteuer führt auf seiner Ebene zu einem Vorsteuerabzug bzw. zu einer Forderung gegenüber dem Finanzamt. Diese Finanzamtsforderung in Form des Vorsteuerabzuges wird an den liefernden Unternehmer „zediert“ bzw. übertragen, der diese Forderung dann mit seiner Umsatzsteuerverbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt verrechnet.

Gesamter Vorsteuerbetrag ist zu überrechnen

Dies hat zur Konsequenz, dass der kaufende Unternehmer lediglich den Nettobetrag an den liefernden Unternehmer bezahlen muss. Dies gilt auch dann, wenn in Teilbeträgen bezahlt wird. Zu beachten ist jedoch, dass der gesamte Vorsteuerbetrag und nicht nur ein Teil an den liefernden Unternehmer überrechnet werden muss.



Erhöhung des USt-Satzes

Mit der beschlossenen Steuerreform wird für verschiedene Lieferungen und Leistungen der Umsatzsteuersatz ab 2016 von 10 % auf 13 % angehoben. Für Land- und Forstwirte sind dabei mehrere Bereiche von Bedeutung.

- Lieferung von u.a. Tieren und Pflanzen, Blumen, Dünge- und Futtermitteln, Brennholz, Kunstgegenständen, Sammlungsstücken, Antiquitäten;
- Umsätze der Beherbergung;
- Nutzungsüberlassung von Grundstücken für Campingzwecke und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen;
- Umsätze aus künstlerischer Tätigkeit;
- Umsätze, die mit dem Betrieb von Schwimmbädern, Theatern, Musik- und Gesangsaufführungen, Museen, Film- und Zirkusaufführungen verbunden sind;
- Lieferung von Wein durch den Erzeuger.

Neu-Berechnung der Brutto-Preise erforderlich?

Durch die Änderung des USt-Satzes erhöht sich für USt-pauschalierte Land- und Forstwirte der Einkaufspreis, da sich diese die Vorsteuer nicht vom Finanzamt zurückholen können, daher den Brutto-Preis bezahlen und wirtschaftlich tragen müssen. Sollte alternativ ein **Einkauf solcher Güter im EU-Raum** überlegt werden, ist zu beachten, dass ab einem Jahreseinkaufswert von € 11.000 eine UID-Nummer erforderlich ist, da der Landwirt dann einen innergemeinschaftlichen Erwerb tätigt.

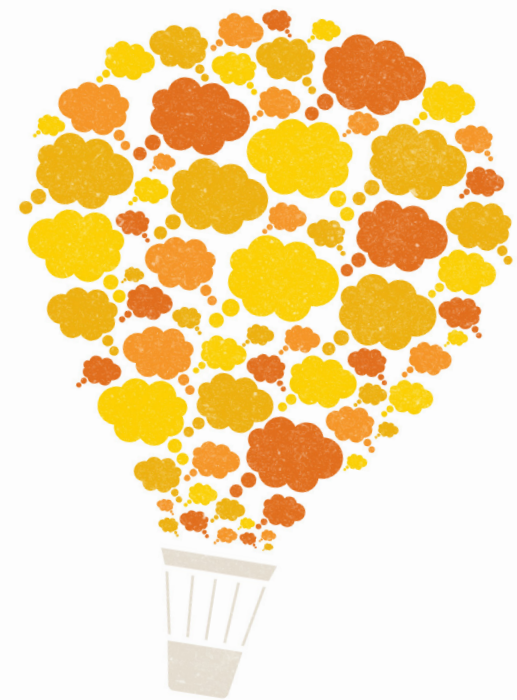
Land- und Forstwirte, die der umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung unterliegen, sollten überdenken, ob sie ihre Brutto-Verkaufspreise neu festsetzen müssen. Durch die Änderung des USt-Satzes von 10 % auf 13 % müssen sie nämlich mehr Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Um nicht auf den höheren Kosten sitzen zu bleiben, müsste der **Brutto-Verkaufspreis angepasst** werden. Dies könnte jedoch bei Verkäufen an Privatkunden problematisch sein.

Rechtzeitige Anzahlungen garantieren noch den niedrigeren USt-Satz

Die Erhöhung des USt-Satzes gilt für alle Umsätze, die **nach dem 31. Dezember 2015** ausgeführt werden. Für Beherbergungsumsätze wird der Steuersatz aber erst mit Wirkung ab 1. Mai 2016 erhöht. Weiters fällt noch der derzeitige Umsatzsteuertarif (10 %) an, wenn eine Beherbergungsleistung vom Gast vor dem 1. September 2015 gebucht und das Entgelt dafür vollständig vor dem 1. September 2015 vorausbezahlt wird. Eine gleichlautende Ausnahme besteht für Umsätze, die mit dem Betrieb von Theatern, Musik- und Gesangsaufführungen sowie Museen zusammenhängen.

Anhebung des Steuersatzes in der Umsatzsteuer-Pauschalierung

Bei nicht buchführungspflichtigen Land- und Forstwirten, deren jährliche Umsätze € 400.000 nicht übersteigen, wird die Umsatzsteuer pauschal festgesetzt. Bislang betrug diese Pauschale 10 %, ab Inkrafttreten der Steuerreform erhöht sie sich auf 13 %.



Registrierkassenpflicht für Unternehmer

Für Unternehmer, deren Jahresumsatz über € 15.000 liegt und deren Barumsätze € 7.500 überschreiten, besteht ab dem Jahr 2016 eine Verpflichtung zur Verwendung einer Registrierkasse.

Zu den Bargeschäften zählen auch Umsätze mit Bankomat- oder Kreditkarte, Bons und Gutscheinen. Das bedeutet, dass ab **1. Jänner 2016** die Registrierkasse betriebsbereit im Unternehmen stehen und verwendet werden muss.

Die Verpflichtung zur Verwendung eines **Manipulationsschutzes** besteht erst ab dem 1. Jänner 2017. Dabei wird das elektronische Journal digital signiert und gespeichert und ist nachträglich nicht mehr manipulierbar. Die Daten, die auf der Smartcard gespeichert sind, werden nicht automatisch ans Finanzamt weitergeleitet. Nur im Falle einer Betriebsprüfung werden die Daten abgerufen.

Mobile Dienstleister und „Kalte-Hände-Regel“

Mobile Dienstleister (z. B. Friseur und Masseure) dürfen ihren Kunden **Paragons** (händische Belege) ausstellen. Sie müssen aber nach Rückkehr in ihren Betrieb die Umsätze in ihre Registrierkasse eingeben. Auch bei großen Vereinsfesten ist zukünftig eine Registrierkasse notwendig.

Die „Kalte-Hände-Regel“ gilt bei Geschäften auf öffentlichen Plätzen oder Straßen oder Geschäften von Haus zu Haus. Christbaumverkäufer oder Verkäufer von landwirtschaftlichen Produkten, die ihre Geschäfte nicht in fest umschlossenen Räumen machen, können die Bareingänge des Tages durch einen „Kassasturz“ ermitteln. Falls die **Umsatzgrenze von € 30.000** überschritten wird, ist auch am Christbaumstand bzw. Marktstand eine Registrierkasse vorgeschrieben. Auch für kleine Vereinsfeste genügt ein Kassasturz.

Softwareupdate und Kartenlesegerät

Nicht jedes Kassensystem kann aufgerüstet werden. Um über eine gesetzeskonforme Registrierkasse zu verfügen, sind ein Softwareupdate und ein Kartenlesegerät notwendig. Bei Systemen, die nicht älter als fünf Jahre alt sind, ist eine Aufrüstung vermutlich möglich. Hier gilt es noch abzuwarten, welcher Manipulationsschutz beschlossen wird.

Vorteilhaft für den Unternehmer ist, dass der Kassenabschluss schneller geht und Fehlerquellen weitgehend ausgeschlossen werden. Es können rasch die täglichen und monatlichen Lösungen ermittelt werden. Im Falle einer Betriebsprüfung können die Umsätze lückenlos nachgewiesen werden. Dadurch kann die Finanzverwaltung die Höhe der Umsätze nicht mehr ohne Weiteres anzweifeln und Hinzuschätzungen vornehmen.

Vorteilhaft ist auch, dass die meisten Systeme auch Erweiterungsmöglichkeiten auf Kundenverwaltung und Warenwirtschaft aufweisen.

Problematisch wird es, wenn in den letzten Jahren nicht alle Umsätze steuerlich angegeben wurden. Kommt es nämlich im Jahr 2016 und danach zu einem sprunghaften Anstieg der Umsätze, so ist mit einer **Überprüfung der letzten Jahre** durch die Finanzverwaltung zu rechnen. In diesem Fall könnte eine Selbstanzeige empfehlenswert sein, die Sie aber nur mit uns gemeinsam einbringen sollten.



Sachbezug bei Firmen-PKW

Der Sachbezug von Neufahrzeugen wird zukünftig 2 % vom Brutto-Kaufpreis betragen (bisher 1,5 %), wobei dieser mit einem Höchstbetrag von € 960 pro Monat begrenzt ist.

Stellt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer einen PKW auch für private Fahrten einschließlich Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte zur Verfügung, so wird beim Arbeitnehmer die Bemessungsgrundlage der Lohnsteuer sowie die Beitragsgrundlage zur Sozialversicherung um einen Sachbezug erhöht.

Die Höhe des Sachbezugs richtet sich dabei nach den tatsächlichen Anschaffungskosten des PKWs und nach den tatsächlich privat gefahrenen Kilometern. Bei **Neufahrzeugen** umfassen die tatsächlichen Anschaffungskosten den Brutto-Kaufpreis inklusive der Kosten für etwaige Sonderausstattungen. Sofern

die ursprünglichen Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden können, ist bei **Gebrauchtfahrzeugen** für die Sachbezugsbewertung der Listenpreis im Zeitpunkt der erstmaligen Zulassung des Fahrzeuges maßgebend. Sonderausstattungen bleiben dabei unberücksichtigt.

Änderung der Sachbezugswerte-Verordnung

Mit Beschluss des Steuerreformgesetzes 2015/16 im Parlament wurde der Finanzminister ermächtigt, eine Änderung der bestehenden Sachbezugswerte-Verordnung vorzunehmen. Es ist vorgesehen, dass der Sachbezug von Neufahrzeugen zukünftig **2 % vom Brutto-Kaufpreis** betragen soll (bisher 1,5 %), wobei dieser mit einem Höchstbetrag von € 960 pro Monat begrenzt ist. Allerdings soll es von dieser Grundregel **Ausnahmen** geben.

Bei Fahrzeugen mit einem Co2-Ausstoß von bis zu 130 g/km bleibt der Sachbezug bei 1,5 % der Anschaffungskosten, wobei die Co2-Ausstoß-Menge jährlich bis 2020 abfallen soll.

Bei PKWs mit **Elektromotoren** soll kein Sachbezug anfallen. Zudem ist geplant, dass in diesem Fall unter bestimmten Voraussetzungen ein **Vorsteuerabzug** zusteht.

Wenn die monatliche Nutzung für Privatfahrten maximal 500 km (jährlich 6.000 km) beträgt, ist ein Sachbezug im Ausmaß der Hälfte der oben angeführten Sachbezugswerte heranzuziehen. Der Höchstbetrag beträgt hierbei € 480 bzw. € 360. Unterschiedliche Fahrtstrecken in den einzelnen Lohnzahlungszeiträumen sind unbeachtlich.

Lückenlos geführtes Fahrtenbuch

Jedenfalls ist der Dienstnehmer dazu verpflichtet, die einzelnen Fahrten zu dokumentieren - etwa mittels eines lückenlos geführten Fahrtenbuchs. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass bei mangelhaften Aufzeichnungen, die im Rahmen einer etwaigen Betriebsprüfung festgestellt werden, zunächst der **Arbeitgeber haftet**. Dieser kann aber unter bestimmten Voraussetzungen beim Arbeitnehmer regressieren.



Sozialbetrugsbekämpfungsgesetz – Kampf gegen Scheinfirmen

Das mit 1. Jänner 2016 in Kraft tretende Sozialbetrugsbekämpfungsgesetz beinhaltet die Einrichtung einer Sozialbetrugsdatenbank und rigide Maßnahmen gegen Scheinfirmen.

Zweck des mit 1. Jänner 2016 in Kraft tretenden Sozialbetrugsbekämpfungsgesetzes (SBBG) ist die Verstärkung der Abwehr sowie die Verhinderung und Verfolgung von Sozialbetrug. Das Gesetz soll sicherstellen, dass Erwerbstätigkeiten zu vorschriftsgemäßen Bedingungen im Sinne des Schutzes der Arbeitnehmer, des Sozialsystems und des fairen Wettbewerbs ausgeübt werden.

Neben der gesetzlichen Definition, was unter Sozialbetrug zu verstehen ist, enthält die neue Regelung insbesondere folgende Eckpunkte:

Sozialbetrugsdatenbank beim BMF

Zur besseren Zusammenarbeit der zuständigen Stellen wird im Finanzministerium (BMF) eine Sozialbetrugsdatenbank eingerichtet. Darin werden Daten

über natürliche und juristische Personen verarbeitet, wenn sich Anhaltspunkte für das Vorliegen von Sozialbetrug ergeben. Diese Daten sind an **Kooperationsstellen** (z.B. Finanzstraf- und Abgabenbehörden, Sozialversicherungsträger) und Staatsanwaltschaften zu melden.

Maßnahmen gegen Scheinfirmen

Scheinfirmen sind Unternehmen, die vorrangig darauf ausgerichtet sind, Lohnabgaben, Beiträge zur Sozialversicherung, Zuschläge nach dem Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungsgesetz (BUAG) oder Entgeltansprüche von Arbeitnehmern zu verkürzen oder Personen zur Sozialversicherung anzumelden, um Versicherungs-, Sozial- oder sonstige Transferleistungen zu beziehen, obwohl diese keine unselbstständige Erwerbstätigkeit aufnehmen.

Vorgesehen ist die **bescheidmäßige Feststellung**, ob eine Scheinfirma vorliegt, wobei der endgültige Bescheid auch allen

Kooperationsstellen, der Gewerbebehörde und dem Auftragnehmerkataster Österreich zu übermitteln ist. Das Finanzministerium hat eine Liste der rechtskräftig festgestellten Scheinunternehmen im **Internet** zu veröffentlichen. Weiters ist ein entsprechender **Vermerk im Firmenbuch** einzutragen.

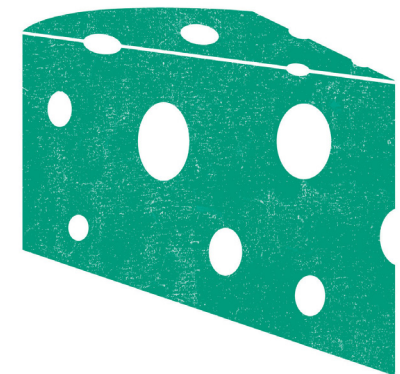
Ab dem Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides, mit dem ein Unternehmen als Scheinunternehmen festgestellt worden ist, sind Anmeldungen zur Pflichtversicherung durch dieses Unternehmen nicht mehr zulässig. Infolge dieser Unzulässigkeit sind alle Beitragskonten eines solchen Unternehmens zu sperren.

Achtung: Konsequenzen nicht nur für Scheinfirmen

Für den Auftrag gebenden Unternehmer:

Ab der rechtskräftigen Feststellung des Scheinunternehmens haftet dieser zusätzlich zum Scheinunternehmen als Bürge und Zahler für Entgeltsansprüche der beim Scheinunternehmen beschäftigten Arbeitnehmer, wenn er zum Zeitpunkt

der Auftragserteilung wusste oder wissen musste, dass es sich beim Auftrag nehmenden Unternehmen um ein Scheinunternehmen handelt. Die Internet-Liste und das Firmenbuch sollten daher vor Auftragsvergabe geprüft werden. **Für die Arbeitnehmer einer Scheinfirma:** Falls sich der vom Sozialversicherungsträger angeschriebene Dienstnehmer nicht meldet, erlischt dessen Pflichtversicherung.



Das Sommerfest im Betrieb

Für betriebliche Sommerfeste gilt, dass Ausgaben für die Bewirtung von Geschäftsfreunden grundsätzlich steuerlich nicht abzugsfähig sind. Werden aber gewisse Voraussetzungen beachtet, können die Bewirtungskosten zur Gänze oder teilweise berücksichtigt werden.

In welchem Ausmaß die Kosten für die Bewirtung von Geschäftsfreunden abzugsfähig sind, hängt von der jeweiligen **Repräsentationskomponente** ab. Fallen Bewirtungsaufwendungen an, bei denen die Repräsentationskomponente (insbesondere die Förderung des gesellschaftlichen Ansehens) untergeordnet ist, so sind diese Kosten nach Ansicht der Finanzverwaltung zur Hälfte abzugsfähig.

Das ist vor allem dann der Fall, wenn der Steuerpflichtige mit den Bewirtungsaufwendungen hauptsächlich **Werbezwecke** für sein Unternehmen verfolgt. Unter solchen Kosten sind etwa Bewirtungsaufwendungen in Zusammenhang mit einem betrieblich veranlassten „Event“ zu verstehen, wenn

der Anlass der Veranstaltung ausschließlich dem Betriebsgeschehen und nicht der Privatsphäre des Unternehmers zuzuordnen ist und daran weitaus überwiegend Geschäftsfreunde und potentielle Kunden teilnehmen.

Dabei bestehen keine Bedenken, wenn keine Aufteilung in abzugsfähige Aufwendungen für Geschäftsfreunde und potentielle Kunden sowie Aufwendungen für andere Personen erfolgt.

Professionelles Marketingkonzeptes

Wird das Event im Rahmen eines professionellen Marketingkonzeptes eingesetzt, so sind die Bewirtungsaufwendungen nach Ansicht der Finanzverwaltung sogar zur Gänze abzugsfähig. Ein derartiges **„Event-Marketing“-Konzept** liegt vor, wenn eine Marketingstrategie besteht, die die Veranstaltung von Events vorsieht, um die Kundeninteressen auf das Unternehmen zu lenken. Entscheidend für die zumindest teilweise steuerliche Absetzbarkeit ist daher, dass die Bewirtungskosten **nahezu keine Repräsentationskomponente** aufweisen.

Beispiele

- Stellt ein Unternehmer anlässlich einer Kanzleifeier seine neu aufgebaute betriebswirtschaftliche Abteilung vor und haben die Klienten dabei die Möglichkeit, ihr Unternehmen analysieren zu lassen, dann liegen abzugsfähige Aufwendungen vor.
- Bei Feiern im Zusammenhang mit dem Geburtstag des Unternehmers stehen hingegen Repräsentationszwecke im Vordergrund, wodurch die daraus resultierenden Aufwendungen der privaten Lebensführung zuzuordnen sind und daher nicht einkommensmindernd berücksichtigt werden dürfen.

Um das Sommerfest im Unternehmen aus einkommensteuerlicher Sicht zu optimieren, sollte darauf geachtet werden, dass dieses im Rahmen eines ausschließlich betrieblich veranlassten Events abläuft und nicht der privaten Lebensführung des Unternehmers zuzuordnen ist.



Neuregelung der Grunderwerbsteuer

Die Steuerreform 2015/16 bringt für die Grunderwerbsteuer Änderungen bei der unentgeltlichen Übertragung von Grundvermögen und von gewerblichen Betrieben.

Zinshäuser, Baugründe, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Die GrESt bei Übertragung von Zinshäusern, Baugründen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Privatvermögen ist derzeit im Familienverband (ohne Nichten und Neffen) vom dreifachen Einheitswert (max. 30 % des Verkehrswertes) zu ermitteln. Um die Grunderwerbsteuer zu errechnen, ist die Bemessungsgrundlage mit einem Steuersatz von 2 % zu multiplizieren.

Im Rahmen der Steuerreform ist **ab 2016** der **Verkehrswert** die Bemessungsgrundlage. Die Berechnung des Verkehrswertes (Grundstückswertes) der Immobilie kann entweder nach einem durch Verordnung normierten Verfahren erfolgen oder es

ist der Verkehrswert durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen. Insbesondere für die Übertragung von Zinshäusern, die noch durch Mietbeschränkungen (Friedensmietzins) belastet sind, wird zumeist ein Schätzgutachten sinnvoll sein, da der Gutachter den Verkehrswert der Immobilie vorrangig vom (niedrigen) Ertragswert herleiten muss.

Gestaffelter Tarif für unentgeltlichen Erwerb

Es ist – unabhängig vom Verwandtschaftsgrad – ein gestaffelter Tarif für den **unentgeltlichen Erwerb** vorgesehen. Dieser Tarif beträgt für die ersten € 250.000 0,5 %, für die nächsten € 150.000 2 % und darüber hinaus 3,5 % vom Grundstückswert. Für den **entgeltlichen** Teil beträgt die Steuer 3,5 % von der Gegenleistung.

Für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes beim gestaffelten Tarif sind die Erwerbe zwischen denselben Personen der letzten fünf Jahre zusammenzurechnen. Die

Übertragung der Immobilien kann durch die neuen Regeln je nach Verhältnis von Verkehrswert zu Einheitswert teurer oder auch günstiger werden.

Zu berücksichtigen sind unverändert auch die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung.

Gewerbliche Immobilien

Für die Übergabe von gewerblichen Immobilien gilt das bisher Festgestellte sinngemäß. Es ist hier aber zu beachten, dass bei gewerblichen Immobilien anlässlich der Übergabe unter bestimmten Voraussetzungen eine Deckelung der Grunderwerbsteuer und ein Freibetrag in Höhe von € 900.000 vorgesehen sind.

Im Rahmen der Deckelung ist zunächst für den unentgeltlichen Teil zu überprüfen, ob eine Berechnung unter Berücksichtigung des Freibetrages mit dem gestaffelten Tarif einen höheren Betrag als 0,5 % des gesamten Wertes (ohne Freibetrag) ergibt. Trifft dies zu, ist der geringere Betrag vorzuschreiben. Die Rahmenbedingungen der Grunderwerbsteuer (GrESt) bei der unentgeltlichen **Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben** bleiben trotz Steuerreform **unverändert**.



Auswirkungen der Erhöhung der Immo-ESt

Der besondere Steuersatz für den Veräußerungsgewinn bei Grundstücksveräußerungen wird ab 2016 von 25 % auf 30 % angehoben. Anstelle des besonderen Steuersatzes von 30 % kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif (25 % – 55 %) angewendet werden.

Gleichzeitig wird ab 1. Jänner 2016 die Geltendmachung eines Inflationsabschlages nicht mehr möglich sein. Das gilt sowohl für private als auch für betriebliche Immobilienveräußerungen. Der Abzug von fiktiven Anschaffungskosten in Höhe von 86 % vom Verkaufserlös ist weiterhin möglich, sofern das Grundstück vor dem 31. März 2002 angeschafft wurde. Die ImmoESt beträgt in diesen Fällen ab 1. Jänner 2016 also 4,2 % (davor 3,5 %) vom Verkaufserlös.

Umwidmung des Grundstückes

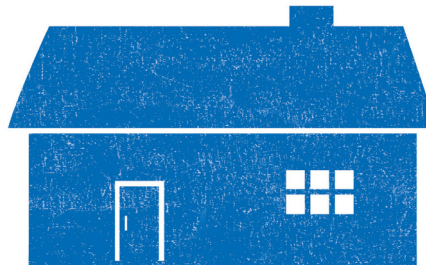
Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 sind unter den oben genannten Voraussetzungen die Anschaffungskosten mit **40 % des Veräußerungserlöses** anzusetzen. Dies gilt auch für eine im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie bei einer Kaufpreiserhöhung auf Grund einer späteren Umwidmung. Die ImmoESt beträgt ab 1. Jänner 2016 in diesem Fall also **18 %** (davor 15 %) **vom Veräußerungserlös**.

Forstwirtschaftliche Liegenschaften

Falls Forstbetriebe (forstwirtschaftliche Liegenschaften) verkauft werden, sind die stillen Reserven aus dem Verkauf des stehenden Holzes und der Eigenjagd mit dem Steuersatz laut Tarif (25 % – 55 %) zu versteuern. Bei **Waldverkäufen unter € 250.000** Veräußerungserlös pro Jahr besteht eine Pauschalierungsmöglichkeit. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Verteilung des Veräußerungsgewinnes über drei Jahre oder eine Besteuerung mit dem Halftesteuersatz möglich.

Verlustausgleich

Führen private Grundstücksveräußerungen in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem steuerlichen Verlust, ist dieser **auf 60 % zu kürzen** und gleichmäßig auf das Jahr der Verlustentstehung und die folgenden vierzehn Jahre zu verteilen und ausschließlich mit Einkünften aus Vermietung auszugleichen. Es kann aber in der Steuererklärung beantragt werden, dass stattdessen dieser gekürzte Verlust im Verlustentstehungsjahr mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dieses Jahres zur Gänze ausgeglichen wird. Diese Regelungen gelten auch im Falle der Ausübung der Regelbesteuerungsoption. Falls Sie einen gewerblichen Grundstückshandel (z.B. Parzellierung von Äckern) betreiben, ändert sich 2016 gegenüber der aktuellen Rechtslage nichts.



Unsere Services

Von der Steuer- bis zur Strategieberatung

Das komplexe Umfeld, in dem Unternehmen heute agieren, erfordert Beratungsleistungen, die praktikabel und visionär zugleich sind. Langjähriges, umfassendes Know-how in den einzelnen Servicebereichen, Verständnis für die

unterschiedlichsten Branchen und Zugriff auf die international gesammelte Expertise machen intelligente und kreative Lösungen für Klienten, die vor großen Entscheidungen stehen, erst möglich.

Wirtschaftsprüfung

- Jahres- und Konzernabschlussprüfungen
- Jahresabschlüsse nach IFRS und US-GAAP
- Sonderprüfungen
- Prüfungsnahe Beratungsleistungen

Outsourcing

- Bilanzierung
- Reporting nach intl. Vorschriften
- Buchhaltung
- Personalverrechnung

Steuerberatung

- Laufende steuerliche Beratung
- Strategische Steuerplanung
- Internationale Steuergestaltung
- Privatstiftungen

Advisory Services

- Business Risk Services
- Valuation Services
- Transaction Support

Sie können diese und frühere Ausgaben der Steuer-News auch jederzeit gerne online abrufen:



<http://www.grantthornton.at/newsletter-kmu.html>

Impressum:

Grant Thornton Unitreu GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Rivergate
Handelskai 92, Gate 2, 7A
1200 Wien
www.grantthornton.at

Redaktion: InfoMedia News & Content GmbH, www.infomedia.co.at
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt, ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!