

Entgeltfortzahlung für Einsatzkräfte im Katastrophenfall

Seit 1.9.2019 haben Arbeitnehmer bei Katastropheneinsätzen unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Fortzahlung ihres Entgelts. Arbeitgeber erhalten dafür eine Entschädigung vom Katastrophenfonds. | [mehr »](#)

Abzugsteuer bei Gastro-Events

Werden bei Veranstaltungen ausländische Künstler engagiert, kann für den österreichischen Eventorganisator die Pflicht zur Einbehaltung einer Abzugsteuer entstehen. | [mehr »](#)

Inventurerstellung richtig gemacht

Rechnungslegungspflichtige Unternehmen oder Unternehmen, die freiwillige Bücher führen, müssen jährlich eine Inventur durchführen. Inventur ist die Tätigkeit der körperlichen Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände und Schulden durch Zählen, Messen, Wiegen zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem Unternehmen. | [mehr »](#)

Einfuhrumsatzsteuer und Vorsteuerabzug

Werden Gegenstände aus dem Drittlandsgebiet (außerhalb der EU) in das Inland importiert, unterliegt dieser Import neben allfälligen Zöllen auch der Einfuhrumsatzsteuer, einer Sonderform der Umsatzsteuer. | [mehr »](#)

Verlängerung der Optionsfrist für umsatzsteuerpauschalierte Landwirte um ein Jahr

Die Steuerreform 2020 bringt Verbesserungen für Landwirte. Pauschalierte Landwirte werden ab 2020 durch Erklärung bis zum Ablauf des Veranlagungszeitraumes auch die Möglichkeit haben, ihre Umsätze vom Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes zu versteuern. | [mehr »](#)

Ordinationsräumlichkeiten im Wohnungsverband

Aufwendungen für Ordinations- oder Therapieräumlichkeiten eines Arztes im Wohnungsverband sind steuerlich abzugsfähig, wenn das Arbeitszimmer unbedingt notwendig und es auch nahezu ausschließlich beruflich genutzt und entsprechend eingerichtet wird. | [mehr »](#)

VwGH-Urteil zu Liebhaberei und Vermietung

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) ist für jedes Mietobjekt gesondert zu untersuchen, ob es eine Einkunftsquelle bildet. Dies gilt auch für verschiedene, wenn auch im selben Haus gelegene Eigentumswohnungen, wenn diese an unterschiedliche Personen vermietet sind. | [mehr »](#)

WiEReG: Jährliche Meldepflicht ab 2020

2020 kann jeder einen Auszug aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer (WiEReG) anfordern. Zudem gilt dann die jährliche Meldepflicht. | [mehr »](#)



Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steuerberatungskanzlei Kzwei möchte Ihnen den Newsletter für November 2019 präsentieren.

Dieser Newsletter soll Sie auf die wichtigsten Neuregelungen auf dem Steuersektor aufmerksam machen.

Wenn Sie Fragen zu den Neuerungen haben, wenden Sie sich bitte an uns! Wir finden mit Sicherheit die für Sie maßgeschneiderte, optimale Lösung für Ihren Erfolg.

Kreative Lösungen für Ihren Erfolg ist unser Motto. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mit besten Grüßen,
Ihr Mag. Christian Kunst

02852/53145
0664/104 7 970



Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steuerberatungskanzlei Kzwei möchte Ihnen den Newsletter für November 2019 präsentieren.

Dieser Newsletter soll Sie auf die wichtigsten Neuregelungen auf dem Steuersektor aufmerksam machen.

Wenn Sie Fragen zu den Neuerungen haben, wenden Sie sich bitte an uns! Wir finden mit Sicherheit die für Sie maßgeschneiderte, optimale Lösung für Ihren Erfolg.

Kreative Lösungen für Ihren Erfolg ist unser Motto. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mit besten Grüßen,
Ihr Mag. Christian Kunst

02852/53145
0664/104 7 970



Inhalt





Entgeltfortzahlung für Einsatzkräfte im Katastrophenfall

Seit 1.9.2019 haben Arbeitnehmer bei Katastropheneinsätzen unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Fortzahlung ihres Entgelts. Arbeitgeber erhalten dafür eine Entschädigung vom Katastrophenfonds.

Arbeitnehmer haben seit 1.9.2019 einen Rechtsanspruch auf Fortzahlung des Entgelts, wenn

- sie wegen eines Einsatzes als freiwilliges Mitglied einer Katastrophenhilfsorganisation, eines Rettungsdienstes oder einer freiwilligen Feuerwehr
- bei einem Großschadensereignis oder als Mitglied eines Bergrettungsdienstes an der Dienstleistung verhindert sind und
- wenn das Ausmaß und die Lage der Dienstfreistellung mit dem Arbeitgeber vereinbart sind.

Arbeitgeber kann Zustimmung verweigern

Ein Großschadensereignis ist eine Schadenslage, bei der während eines durchgehenden Zeitraumes von zumindest acht Stunden **insgesamt mehr als 100 Personen** notwendig im Einsatz sind. Für den Einsatz bei Bergrettungsdiensten muss kein Großschadensereignis vorliegen, um einen Anspruch auf Fortzahlung des Entgelts zu haben.

Weitere Voraussetzung für die Entgeltfortzahlung ist die Vereinbarung mit dem Arbeitgeber über Ausmaß und Lage der Dienstfreistellung. Somit besteht für Arbeitgeber die Möglichkeit - etwa aufgrund der Urlaubszeit, zahlreichen Krankenständen oder hohem Auftragsvolumen - ihre Zustimmung zu verweigern.

Stimmt der Arbeitgeber zu, so steht ihm für die gewährten Entgeltfortzahlungen eine Prämie aus dem Katastrophenfonds zu. Es werden ihm pauschal **€ 200 pro im Einsatz befindlichen Arbeitnehmer und Tag** bereitgestellt.

Es ist darauf zu achten, dass dem Arbeitgeber nur Ersatz im beschriebenen Ausmaß zusteht, wenn

- ein Großschadensereignis im Dienste einer anerkannten Einsatzorganisation vorliegt oder
- ein Bergrettungseinsatz vorliegt, bei dem der Arbeitnehmer zumindest acht Stunden durchgehend eingesetzt war.

In der Praxis ist es sinnvoll, die notwendige Vorgehensweise im Katastrophenfall individuell zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer bereits im Vorfeld abzusprechen.



Abzugsteuer bei Gastro-Events

Werden bei Veranstaltungen ausländische Künstler engagiert, kann für den österreichischen Eventorganisor die Pflicht zur Einbehaltung einer Abzugsteuer entstehen.

Der österreichische Unternehmer haftet dabei, ähnlich wie bei der Lohnsteuer und der Kapitalertragsteuer, verschuldensunabhängig für die Einbehaltung und Abfuhr der Steuerabzugsbeträge. Derartige Veranstaltungen sind daher insbesondere im Bereich der Eventgastronomie auch aus steuerlicher Sicht sorgfältig zu planen und zu prüfen.

Leisten österreichische Unternehmer Zahlungen direkt an rechnungsausstellende ausländische Künstler (weder Wohnsitz noch gewöhnlicher Aufenthalt im Inland), ist der österreichische Auftraggeber dazu verpflichtet, **vom gezahlten Bruttobetrag 20% Abzugsteuer** an das zuständige österreichische Finanzamt abzuführen.

Möglichkeit einer Nettobesteuerung

Der österreichische Unternehmer hat daher bei Zahlung an den ausländischen Künstler 20% Abzugsteuer vom Bruttobetrag im Zeitpunkt des Zuflusses an den Unternehmer einzubehalten und spätestens am 15. Tag nach Ablauf des Kalendermonats an das zuständige Finanzamt abzuführen und den Steuerabzug zu melden. Davon abweichend besteht in bestimmten Fällen neben der oben angeführten Bruttobesteuerung die Möglichkeit einer Nettobesteuerung (Berücksichtigung von mit den Einnahmen unmittelbar zusammenhängenden Ausgaben). In diesem Fall beträgt die Abzugsteuer 25%.

Steuerabzug unterlassen bei maximal € 1.000

Bei ausländischen Künstlern, die für ihre Tätigkeit ein Honorar (abzüglich Kostenersätze wie etwa Flug- oder Fahrtkosten, Kosten der Nächtigung etc.) von maximal € 1.000 vom selben inländischen Veranstalter erhalten und deren inländischen Einkünfte im Jahr insgesamt nicht mehr als € 2.000 betragen, kann der österreichische Veranstalter unter bestimmten Voraussetzungen den besonderen **Steuerabzug unterlassen**. Der Veranstalter hat dabei bereits im Vorfeld bestimmte Sorgfalts- und Dokumentationspflichten einzuhalten.

Bei der Beauftragung von ausländischen Künstlern ist daher insbesondere im Hinblick auf den Einbehalt von Abzugsteuern eine sorgfältige Prüfung vorzunehmen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



Inventurerstellung richtig gemacht

Rechnungslegungspflichtige Unternehmen oder Unternehmen, die freiwillige Bücher führen, müssen jährlich eine Inventur durchführen. Inventur ist die Tätigkeit der körperlichen Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände und Schulden durch Zählen, Messen, Wiegen zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem Unternehmen.

Die Inventur stellt eine Kontrollmöglichkeit dar, womit die tatsächlich vorhandenen Bestände mit den sich aus den Büchern ergebenden Beständen verglichen werden können. Somit können Verluste, die etwa durch Diebstahl oder Schwund entstanden sind, aufgedeckt werden. Weiters stellt die Inventur einen **Bestandteil des Jahresabschlusses** dar und beeinflusst somit das Betriebsergebnis.

Rechnungslegungspflichtige Unternehmen

Als rechnungslegungspflichtige Unternehmen gelten etwa Kapitalgesellschaften (GmbH, AG) oder auch Einzelunternehmen und Personengesellschaften (OG, KG), wenn diese die Umsatzschwellen (€ 700.000 in zwei aufeinander folgenden Jahren oder € 1.000.000 einmal) überschreiten. **Ausgenommen von einer Inventurerstellung sind freie Berufe (Anwälte) und Land- und Forstwirte.**

Die Inventur hat am Ende des letzten Arbeitstages im alten Wirtschaftsjahr oder zu Beginn des ersten Arbeitstages im neuen Wirtschaftsjahr zu erfolgen. Bei den meisten Unternehmen fällt das Ende des Geschäftsjahres auf den 31.12., daher wird dieser oft als Tag der Inventur angesetzt. Es gibt jedoch noch weitere Inventurmethode (z.B. Stichprobeninventur, permanente Inventur), die sich im Zeitpunkt, zu dem die Bestandsaufnahme durchzuführen ist, unterscheiden.

Ist die Buchhaltung anzupassen?

Für die Durchführung der Inventur sind die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung einzuhalten. Darunter fällt neben der Vollständigkeit und Richtigkeit der Inventur insbesondere der **Grundsatz der Nachprüfbarkeit**. Das bedeutet, dass die Inventurmaßnahmen so zu dokumentieren sind, dass sie ein Sachverständiger ohne besondere Schwierigkeiten nachvollziehen kann. Weiters sollen Aufzeichnungen (etwa Zähllisten) nicht mit leicht entfernbaren Schreibmitteln erfolgen. Diese Aufzeichnungen der Inventur sind sieben Jahre aufzubewahren.

Weicht nun das Ergebnis der Inventur - etwa aufgrund gestohlener Waren - von den Büchern ab, ist die Buchhaltung anzupassen. Die Differenz fließt dabei in die Gewinn- und Verlustrechnung ein und spiegelt sich in der Bilanz wider.

Schätzung durch die Finanz

Führt ein Inventurfehler zu einem nicht unwesentlichen formellen oder sachlichen Mangel, ist die Finanz zur Schätzung verpflichtet. Als wesentliche Mängel können unter anderem das Fehlen von Inventurlisten, unvollständige oder unrichtige Aufnahmen der Bestände oder das Fehlen von für die Inventur unerlässlichen Grundaufzeichnungen (Schmierzettel, elektronische Warenwirtschaftssysteme etc.) angesehen werden.

Hinweis:

Das Ergebnis der Inventur kann in der Praxis bei einer Überprüfung der Finanzverwaltung des Öfteren zum Streitpunkt werden. Dadurch sind die korrekte Durchführung sowie die Dokumentation der Inventur enorm wichtig.

Eine Inventur ist zeitaufwendig und arbeitsintensiv. Somit sind eine gute Planung und eine strukturierte Durchführung wertvoll.

Wir beraten Sie gerne, welche Methode der Inventur für Sie sinnvoll ist. Weiters unterstützen wir Sie bei der Einhaltung der notwendigen Dokumentation der Inventur.



Einfuhrumsatzsteuer und Vorsteuerabzug

Werden Gegenstände aus dem Drittlandsgebiet (außerhalb der EU) in das Inland importiert, unterliegt dieser Import neben allfälligen Zöllen auch der Einfuhrumsatzsteuer, einer Sonderform der Umsatzsteuer.

Die Steuerschuld entsteht dabei nach zollrechtlichen Vorschriften im Zeitpunkt der Entgegennahme der Zollanmeldung. Als Steuerschuldner der Einfuhrumsatzsteuer gilt der „Anmelder“ beim Zoll, wobei dies sowohl Unternehmer als auch Nichtunternehmer sein können. Führt ein Unternehmer Gegenstände für sein Unternehmen ein, so kann die bar entrichtete oder auf dem Finanzamtskonto verbuchte Einfuhrumsatzsteuer bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen als Vorsteuer abgezogen werden.

Nur jener Unternehmer, für dessen Unternehmen die Gegenstände eingeführt worden sind, darf die entrichtete Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Daher darf nur jener Unternehmer diese Vorsteuer geltend machen, **der im Zeitpunkt der Einfuhr die umsatzsteuerrechtliche Verfügungsmacht** über die eingeführte Ware hatte.

Umsatzsteuerlicher Lieferort im Ausland

Der Abnehmer gilt als Vorsteuerabzugsberechtigter, wenn der Lieferort aus umsatzsteuerlicher Sicht im Ausland liegt. Ist bei Lieferungen aus dem Drittland hingegen etwa die Lieferkondition „verzollt und versteuert“ vereinbart, so wird der Lieferer oder sein Beauftragter als Anmelder beim Zoll Schuldner der Einfuhrumsatzsteuer. Zum Abzug der Einfuhrumsatzsteuer ist in diesem Fall der Lieferer berechtigt. Im Regelfall **nicht zum Abzug** der Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer **berechtigt** sind somit **Spediteure, Frachtführer oder Handelsvertreter**.

Beispiel:

Ein österreichischer Großhandelsunternehmer (Ö) bezieht Waren von einem Schweizer Unternehmer (S) und vereinbart mit diesem die Lieferbedingung unverzollt und unversteuert. Für eine weitere Warenlieferung vereinbaren die beiden Vertragspartner jedoch die Lieferklausel „verzollt und versteuert“.

Im ersten Fall wird die Ware von Ö zum freien Verkehr angemeldet und von ihm die Einfuhrumsatzsteuer bezahlt. Er ist somit Schuldner der Einfuhrumsatzsteuer. Da aus umsatzsteuerlicher Sicht der Lieferort in der Schweiz liegt (da die Beförderung in der Schweiz beginnt), ist Ö im Zeitpunkt der Einfuhr über die Waren Verfügungsberechtigt. Ö kann die entrichtete Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen.

Im zweiten Fall werden aufgrund der Lieferklausel die Waren von S zum freien Verkehr angemeldet und die Einfuhrumsatzsteuer von S bezahlt. S ist Schuldner der Einfuhrumsatzsteuer. Aus umsatzsteuerlicher Sicht kommt es dadurch zu einer Verlagerung des Lieferorts nach Österreich. Im Zeitpunkt der Einfuhr gilt S als Verfügungsberechtigter. Zum Abzug der Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer ist in diesem Fall S berechtigt.

Von den oben dargestellten Grundsätzen sind jedoch – abhängig vom Einzelfall – zahlreiche umsatzsteuerliche und zollrechtliche Besonderheiten zu beachten. Zudem sind für die Geltendmachung des Vorsteuerabzuges bei „Importfällen“ mehrere Dokumentationspflichten zu beachten.

Bei der Abwicklung von Warenimporten unterstützen und beraten wir Sie gerne!



Verlängerung der Optionsfrist für umsatzsteuerpauschalierte Landwirte um ein Jahr

Die Steuerreform 2020 bringt Verbesserungen für Landwirte. Pauschalierte Landwirte werden ab 2020 durch Erklärung bis zum Ablauf des Veranlagungszeitraumes auch die Möglichkeit haben, ihre Umsätze vom Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes zu versteuern.

In der Vergangenheit haben mitunter Landwirte, die größere Investitionen getätigt haben, durch einen aus Unachtsamkeit verspätet eingebrachten Optionsantrag größere Geldbeträge verloren. Für die Option zur Regelbesteuerung in der Umsatzsteuer ist nämlich ein formeller Antrag erforderlich, der bis spätestens 31.12. des Jahres, von dessen Beginn an optiert werden soll, einzubringen.

Steuerreform bringt Verbesserungen für Landwirte

Land- und Forstwirte gaben in manchen Fällen Umsatzsteuervoranmeldungen ab und erhielten auch vom Finanzamt Vorsteuergutschriften. Der Optionsantrag wurde aber erst verspätet (im nächsten Jahr) oder gar nicht abgegeben. Die Landwirte mussten sodann für die Jahre, für die kein Optionsantrag abgegeben wurde, die Vorsteuern zurückzahlen.

Verbessert wurde die Situation ab 2014. Ab diesem Jahr war nämlich eine positive Vorsteuerberichtigung möglich. Trotzdem gingen aber für den Landwirt Vorsteuergutschriften verloren, da eine positive Vorsteuerberichtigung nicht in voller Höhe möglich war. Die Vorsteuerfünftel- bzw. -zwanzigstelbeträge die im pauschalierten Zeitraum lagen, wurden nämlich nicht erstattet.

Die Steuerreform 2020 bringt nun für die Landwirte Verbesserungen. Pauschalierte Landwirte werden ab 2020 durch Erklärung **bis zum Ablauf des Veranlagungszeitraumes** auch die Möglichkeit haben, ihre Umsätze vom Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes („Regelbesteuerung“) zu versteuern. In diesem Fall sollen die Landwirte zur zeitgleichen Abgabe einer Steuererklärung für das vorangegangene Kalenderjahr verpflichtet werden.

Beispiel: Der pauschalierte Landwirt A gibt am 5.5.2020 gegenüber dem Finanzamt die Erklärung ab, seine Umsätze von Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres (2019) an nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes zu versteuern. Er darf seine Umsätze von Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres (2019) und nicht erst ab diesem Kalenderjahr (2020) nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes („Regelbesteuerung“) versteuern. Der pauschalierte Landwirt hat also am 5.5.2020 eine Steuererklärung für das vorangegangene Kalenderjahr (2019) einzureichen.

Der Optionsantrag bindet den Landwirt für mindestens fünf Kalenderjahre. Das bedeutet, dass er erst danach in die Umsatzsteuerpauschalierung zurückwechseln darf. Hinzu kommt, dass vielfach anlässlich des Wechsels in die Pauschalierung eine Vorsteuerberichtigung durchgeführt werden muss.





Ordinationsräumlichkeiten im Wohnungsverband

Aufwendungen für Ordinations- oder Therapieräumlichkeiten eines Arztes im Wohnungsverband sind steuerlich abzugsfähig, wenn das Arbeitszimmer unbedingt notwendig und es auch nahezu ausschließlich beruflich genutzt und entsprechend eingerichtet wird.

Bildet ein im Wohnungsverband gelegenes Arbeitszimmer (häusliches Arbeitszimmer) den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit des Steuerpflichtigen, sind die darauf entfallenden Aufwendungen und Ausgaben einschließlich der Kosten seiner Einrichtung nur dann abzugsfähig, wenn

- ein beruflich verwendetes Arbeitszimmer nach der Art der Tätigkeit des Steuerpflichtigen **unbedingt notwendig** ist (das ist nicht der Fall, wenn etwa die Möglichkeit der Benutzung eines jederzeit zugänglichen Arbeitszimmers beim Arbeitgeber besteht) und
- der zum Arbeitszimmer bestimmte Raum tatsächlich **ausschließlich oder nahezu ausschließlich beruflich genutzt und auch entsprechend eingerichtet** ist.

Werden diese Voraussetzungen erfüllt so können im Zusammenhang mit einem häuslichen Arbeitszimmer etwa anteilige Mietkosten, anteilige Betriebskosten (Beheizung, Beleuchtung, sonstige Betriebskosten) oder bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen die anteilige Abschreibung sowie anteilige Finanzierungskosten steuerwirksam geltend gemacht werden.

Arbeitszimmer außerhalb des Wohnungsverbandes

Liegt ein Arbeitszimmer außerhalb des Wohnungsverbandes, gelten obige Grundsätze nicht. Allerdings können auch in diesen Fällen nach Ansicht der Finanzverwaltung Aufwendungen nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn die berufliche Verwendung notwendig ist und diese ein Ausmaß erreicht, das ein eigenes Arbeitszimmer rechtfertigt.

Von vornherein nicht unter den Begriff des Arbeitszimmers fallen nach Ansicht der Finanzverwaltung jedoch **im Wohnungsverband gelegene Ordinations- und Therapieräumlichkeiten**, die aufgrund ihrer Ausstattung typischerweise eine Nutzung im Rahmen der privaten Lebensführung ausschließen (z.B. Ordination eines praktischen Arztes, eines Zahnarztes).

Bei Ordinations- bzw. Therapieräumlichkeiten eines **Facharztes für Psychiatrie** soll dies nur gelten, wenn sie sich von der privaten Lebensführung dienenden Räumen wesentlich unterscheiden. Aufwendungen für derartige Räumlichkeiten sind keinesfalls vom Abzugsverbot umfasst und können daher steuermindernd geltend gemacht werden.

Ob bzw. inwieweit Aufwendungen für die im Rahmen ihrer ärztlichen Tätigkeit verwendeten Räumlichkeiten steuerlich absetzbar sind oder nicht, ist jedoch stets in Ihrem individuellen Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



VwGH-Urteil zu Liebhaberei und Vermietung

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) ist für jedes Mietobjekt gesondert zu untersuchen, ob es eine Einkunftsquelle bildet. Dies gilt auch für verschiedene, wenn auch im selben Haus gelegene Eigentumswohnungen, wenn diese an unterschiedliche Personen vermietet sind.

Tätigkeiten eines Steuerpflichtigen, die kein Streben nach Erzielung eines Gesamtgewinns erkennen lassen, sind aus ertragsteuerlicher Sicht unbeachtlich und fallen unter den Begriff der sogenannten „Liebhaberei“. Das bedeutet, dass etwaige Verluste aus der Tätigkeit steuerlich nicht verwertet werden können. Etwaige Zufallsgewinne sind hingegen auch nicht steuerpflichtig.

Bei der Vermietung von Grundstücken ist im Hinblick auf die Liebhaberei-Beurteilung zwischen der „kleinen“ und „großen“ Vermietung zu unterscheiden.

Kleine Vermietung

Bei der sogenannten „kleinen Vermietung“ entstehen **Verluste etwa aus der Bewirtschaftung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder von einzelnen Appartements**. In diesen Fällen wird von der Finanzverwaltung das Vorliegen einer Liebhaberei-Tätigkeit widerlegbar vermutet. Verluste aus derartigen Vermietungstätigkeiten dürfen daher nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden; etwaige Gewinne sind im Gegenzug nicht steuerpflichtig.

Die Liebhabereivermutung kann allerdings widerlegt werden, wenn mittels **Prognoserechnung** dargelegt wird, dass innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden kann. Gelingt der Nachweis eines positiven Gesamtüberschusses, so wird die Vermietungstätigkeit steuerlich anerkannt (Verwertung von Verlusten, steuerpflichtige Gewinne).

Große Vermietung

Davon zu unterscheiden ist die Vermietung von Gebäuden, wenn die Tätigkeit keine „kleine Vermietung“ darstellt (sog. „große Vermietung“). In diesen Fällen liegt eine steuerlich anerkannte Einkunftsquelle (wodurch Verluste verwertet werden können, Gewinne hingegen steuerpflichtig sind) dann vor, wenn ein **Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren** ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) erwirtschaftet wird, wobei dies wiederum im Rahmen einer Prognoserechnung darzustellen ist.

Nach Ansicht des VwGH ist bei Bestandsobjekten **für jedes Mietobjekt gesondert zu untersuchen**, ob es eine Einkunftsquelle bildet. Dies gilt insbesondere auch für verschiedene, wenn auch im selben Haus gelegene Eigentumswohnungen, wenn diese an unterschiedliche Personen vermietet sind. Werden hingegen mehrere Eigentumswohnungen, die sich alle in demselben Gebäude befinden, von einem Vermieter an dieselbe Person vermietet, sind diese Wohnungen als einheitliches Beurteilungsobjekt darauf hin zu untersuchen, ob aus deren Vermietung ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist oder nicht.

Ist die Anschaffung einer oder mehrerer „**Vorsorgewohnungen**“ geplant, empfiehlt es sich, den Wohnungskauf nicht nur aus ertragsteuerlicher Sicht, sondern auch aus umsatzsteuerlicher Sicht zu beleuchten und im Vorfeld eine fundierte steuerliche Prüfung samt Erstellung einer Prognoserechnung vorzunehmen und gegebenenfalls Gestaltungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



WiEReG: Jährliche Meldepflicht ab 2020

2020 kann jeder einen Auszug aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer (WiEReG) anfordern. Zudem gilt dann die jährliche Meldepflicht.

Das WiEReG erfuh einige Änderungen, die im Jahr 2020 in Kraft treten werden:

- **Jeder kann** dann einen **(kostenpflichtigen) Auszug** aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer **anfordern**. Bei Einführung dieses Registers war die Einsichtnahme zunächst Behörden und bestimmten Personengruppen bei berechtigtem Interesse vorbehalten.
- Zukünftig sieht das WiEReG auch eine **jährliche Meldepflicht** vor – auch wenn die wirtschaftlichen Eigentümer unverändert bleiben.
- Weiters können dann die für die Feststellung und Überprüfung der wirtschaftlichen Eigentümer erforderlichen **Dokumente** (Compliance-Package) im Register der wirtschaftlichen Eigentümer **abgespeichert** werden.

Am 15.1.2018 trat das Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz (WiEReG) in Kraft, das bestimmte inländische Rechtsträger zur Feststellung, Überprüfung und Meldung ihrer wirtschaftlichen Eigentümer an ein dafür beim Finanzministerium neu geschaffenes „Wirtschaftliche Eigentümer Register“ verpflichtet.

Wirtschaftliche Eigentümer sind **ausschließlich natürliche Personen**, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle ein Rechtsträger im Wege eines ausreichenden Anteils am Kapital oder an den Stimmrechten oder durch sonstige Vereinbarungen letztlich steht. Rechtsträger, die von der Meldepflicht nach dem WiEReG umfasst sind, sind etwa Offene Gesellschaften, Kommanditgesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaften.

Jährliche Überprüfung der wirtschaftlichen Eigentümer

Das bis Ende 2020 geltende WiEReG sieht noch eine zumindest jährliche Überprüfung der wirtschaftlichen Eigentümer vor. Zu überprüfen ist, ob die an das Register gemeldeten wirtschaftlichen Eigentümer noch aktuell sind oder ob sich beim Rechtsträger **relevante Änderungen der Eigentums- und Kontrollstruktur** ergeben haben. Eine relevante Änderung würde etwa durch Kauf/Verkauf von Anteilen an einem Rechtsträger gegeben sein, wenn dadurch die 25 %-Anteilsgrenze einer natürlichen Person an diesem Rechtsträger über-/unterschritten wird.

Das WiEReG sieht bei nicht eingehaltenen Sorgfaltspflichten entsprechende Strafen vor. Somit sollte die jährliche Überprüfung der wirtschaftlichen Eigentümer auch ausreichend dokumentiert werden. Das Finanzministerium empfiehlt hierzu, selbst in jenen Fällen, in denen die an das Register gemeldeten wirtschaftlichen Eigentümer noch aktuell sind, die ursprüngliche Meldung **in unveränderter Form „neu“ hochzuladen**.

Hinweis: Hat sich der wirtschaftliche Eigentümer geändert, ist eine Meldung binnen 4 Wochen ab Kenntnis der Änderung abzugeben. Eine solche Kenntnis kann sich durch die Anwendung der jährlichen Sorgfaltspflichten des Rechtsträgers oder durch eine Information des wirtschaftlichen Eigentümers ergeben.

Kreative Lösungen für Ihren Erfolg.



Mag. Christian Kunst Steuerberater
3950 Gmünd | Litschauerstraße 34
fon: 02852/531 45
e-mail: office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at

Inhalt <

Impressum:

Mag. Christian Kunst Steuerberater | 3950 Gmünd | Litschauerstraße 34
fon: 02852/531 45 | e-mail: office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!

Wir beraten Sie gerne: [02852/531 45](tel:0285253145) | office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at