mag. renate otti
wirtschaftstreuhänder - steuerberater

Mag. Renate Otti
1080 Wien, Josefsgasse 7, Österreich/Austria
Tel.: +43 1 22 88 700, Fax: +43 1 22 88 700 90
office@tax-austria.at, www.tax-austria.at

STEUERBLATT

Ausgabe 3 / 2015

Grundstücksübertragung in der Familie: 2016 Steuer vom Verkehrswert

Immobilien

Neuregelung der Grunderwerbsteuer

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

Die Grunderwerbsteuer 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 % ►

Editorial

Die Steuerreform ist nun im Parlament beschlossen. Kernpunkt ist eine Tarifsenkung in der Einkommensteuer, von der ab 2016 beinahe alle Steuerpflichtigen profitieren. Allerdings wird durch diese Steuersenkung zu einem großen Teil lediglich die „kalte Progression" – also die schleichende, inflationsbedingte Einkommensteuererhöhung der vergangenen Jahre – ausgeglichen.
Der Kinderfreibetrag wird ab 2016 verdoppelt, der gesplittete für beide Elternteile sogar noch stärker erhöht. Manche Sonderausgaben werden abgeschafft, andere ab der Veranlagung 2016 automatisch berücksichtigt.
Bei den Verlustverwertungen und im Immobilienbereich hat sich einiges geändert; ebenso bei der Grunderwerbsteuer. Umsatzsteuersätze wurden erhöht und besonders im Baubereich werden die Schrauben der Betrugsbekämpfung nochmals angezogen. Belegerteilungs- und Belegentgegennahmepflicht sollen zudem einen Teil der Steuerreform gegenfinanzieren. Für zahlreiche Nutzer von Dienstwagen wird zudem der entlastende Effekt der Tarifreform teilweise wieder zunichte gemacht.
Wir haben einige besonders wichtige Punkte der Steuerreform für Sie aufbereitet, damit Sie sich rechtzeitig darauf vorbereiten können. Weiteres dazu folgt mit der Dezemberausgabe. Wenn Sie zu einzelnen Punkten – auch jenen, die in dieser Ausgabe nicht behandelt werden – Fragen haben, so stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

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.
Bei unentgeltlichen Erwerben kann die Grunderwerbsteuer auf Antrag über bis zu fünf Jahre verteilt werden.
Die Übertragung der Immobilien kann durch die neuen Regeln je nach Verhältnis von Verkehrswert zu Einheitswert teurer oder auch günstiger werden.

Gewerbliche Immobilien

Für die Übergabe von gewerblichen Immobilien gelten die bisherigen Ausführungen 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 bei der unentgeltlichen Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bleiben trotz Steuerreform unverändert.
Ob sich eine vorzeitige Übertragung einer Immobilie lohnt, ist für den Einzelfall zu prüfen. Konsultieren Sie uns jedenfalls rechtzeitig.

Umsatzsteuer

Erhöhung des USt-Satzes

Mit der Steuerreform wird für verschiedene Lieferungen und Leistungen der Umsatzsteuersatz von 10% auf 13 % angehoben.

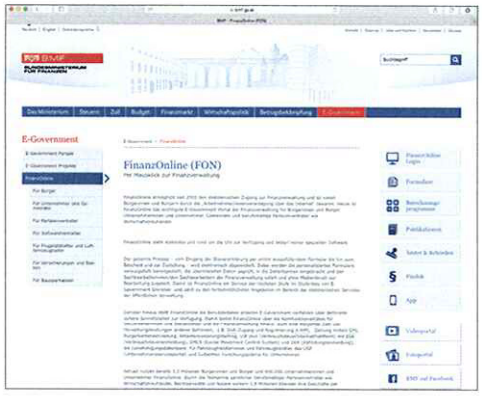
- Lieferung von u.a. Tieren und Pflanzen, Blumen, Dünge- und Futtermitteln, Brennholz, Kunstgegenständen, Sammlungsstücken, Antiquitäten
- Umsätze der Beherbergung
- Nutzungsüberlassung von Grundstücken für Campingzwecke und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen
- Umsätze aus künstlerischer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

Umsätze nach dem 31.12.2015

Land- und Forstwirte, die der umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung unterliegen, sollten nun überdenken, ob sie ihre Brutto-Verkaufspreise neu festsetzen sollten.
Die Erhöhung des USt-Satzes gilt für alle Umsätze, die nach dem 31.12.2015 ausgeführt werden. Für Beherbergungsumsätze wird der Steuersatz aber erst mit Wirkung ab 1.5.2016 erhöht. Weiters fällt noch der derzeitige Umsatzsteuertarif (10 %) an, wenn eine Beherbergungsleistung vom Gast vor dem 1.9.2015 gebucht und das Entgelt dafür vollständig vor dem 1.9.2015 vorausbezahlt wird.
Eine gleichlautende Ausnahme besteht für Umsätze, die mit dem Betrieb von Theatern, Musik- und Gesangsaufführungen sowie Museen zusammenhängen.
Bei nicht buchführungspflichtigen Land- und Forstwirten, deren jährliche Umsätze € 400.000 nicht übersteigen, wird die Umsatzsteuer pauschal mit 13 % festgesetzt.

Sozialversicherung

Erleichterungen und Änderungen im GSVG



Im gewerblichen Sozialversicherungsrecht sollten Sie einige Änderungen beachten, die zum einen Teil bereits gültig sind, zum anderen Teil erst mit Beginn 2016 in Kraft treten.

Serviceleistungen via FinanzOnline

Einzelunternehmer können seit kurzem eine Vielzahl von Diensten und Serviceleistungen der gewerblichen Sozialversicherung via FinanzOnline/USP in Anspruch nehmen und auf die Services des Unternehmensserviceportals und der Sozialversicherungen zugreifen. Zum Beispiel auf

- das persönliche Pensionskonto,
- die SVA-Beitragsvorschreibung,
- das WEBEKU-Portal für Dienstgeber oder
- die elektronische Rechnung an die Verwaltung.

Erhöhung der unterjährigen SV-Beiträge ab 1.1.2016 möglich

Bislang besteht nur die Möglichkeit, SV-Beiträge im laufenden Jahr herabsetzen zu lassen. In Zukunft kann – bei Glaubhaftmachung wesentlich höherer laufender Einkünfte – bei der gewerblichen Sozialversicherungsanstalt auch ein Antrag auf Erhöhung der Beiträge gestellt werden.

Einzahlung der GSVG-Beiträge ab 1.1.2016 auch in monatlichen Beiträgen

Grundsätzlich werden die nach dem GSVG zu entrichtenden SV-Beiträge quartalsweise vorgeschrieben und sind mit Ablauf des zweiten Kalendermonats des betreffenden Quartals zu zahlen. In Zukunft können die Beiträge auf Antrag in monatlichen Teilbeträgen einbezahlt werden. An der quartalsweisen Vorschreibung ändert dies allerdings nichts.

Erhöhung der ImmoESt

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

Gleichzeitig wird ab 1.1.2016 die Geltendmachung eines Inflationsabschlages nicht mehr möglich sein. Der Abzug von fiktiven Anschaffungskosten in Höhe von 86 % vom Veräußerungserlös ist weiterhin möglich, sofern das Grundstück vor dem 31.3.2002 angeschafft wurde. Die ImmoESt beträgt in diesen Fällen ab 1.1.2016 durchgerechnet 4,2 % (davor 3,5 %) vom Veräußerungserlös.

Umwidmung des Grundstückes

Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31.12.1987 sind unter den oben genannten Voraussetzungen die Anschaffungskosten mit **40 % des Veräußerungserlöses** anzusetzen. Dies gilt auch für eine in wirtschaftlichem Zusammenhang zum Veräußerungserlös stehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie für eine Kaufpreiserhöhung auf Grund einer späteren Umwidmung. Die ImmoESt beträgt ab 1.1.2016 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 % bis 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 Hälftesteuersatz 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 und Verpachtung auszugleichen. Es kann aber in der Steuererklärung beantragt werden, dass stattdessen dieser gekürzte Verlust im Verlustentstehungsjahr mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dieses Jahres ausgeglichen wird. Diese Regelungen gelten auch im Falle der Ausübung der Regelbesteuerungsoption. Falls Sie einen gewerblichen Grundstückshandel betreiben, ändert sich 2016 nichts.

Sachbezug bei Firmen-PKW

In einem Verordnungsentwurf ist vorgesehen, dass der Sachbezug von Neufahrzeugen zukünftig **max. 2 % vom Brutto-Kaufpreis** betragen soll (bisher 1,5 %), wobei dieser mit einem Höchstbetrag von € 960 pro Monat (bisher € 720) begrenzt ist. Allerdings soll es von dieser Grundregel **Ausnahmen** geben.
Bei Fahrzeugen mit einem **CO_2-Ausstoß von bis zu 130 g/km** bleibt der Sachbezug bei **max. 1,5 % der Anschaffungskosten**, wobei die CO_2-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.

Steuerreform 2016

Die Steuerreform 2016 bringt noch viele weitere Neuerungen, über die wir Sie in der nächsten Ausgabe informieren. Einige Punkte finden Sie hier im Überblick.

Neuer Einkommensteuertarif

2016 wird der Einkommensteuertarif umgestellt. Dadurch wird eine allgemeine Tarifsenkung verwirklicht, von der beinahe alle Steuerpflichtigen profitieren.

Absetzbeträge

2016 werden Arbeitnehmer- und Grenzgängerabsetzbetrag im „Verkehrsabsetzbetrag" (VAB) zusammengeführt und auf € 400 erhöht.

Negativsteuer

Die erstattungsfähige Negativsteuer für Berufstätige beträgt ab 2016 bis zu 50 % bestimmter Werbungskosten und kann bis zu € 400 betragen.

Arbeitnehmerveranlagung

Für das Jahr 2016 wird die Arbeitnehmerveranlagung erstmals automatisch erfolgen.

Kinderfreibetrag

Der Kinderfreibetrag wird 2016 auf € 440 pro Kind verdoppelt, sofern er nur von einem Elternteil in Anspruch genommen wird. Nehmen ihn beide in Anspruch, so beträgt er künftig € 300 pro Kind und Elternteil.

Dienstwagen

Der maximale monatliche Sachbezugswert wird auf 2 % der Anschaffungskosten erhöht.

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Der Steuersatz von 25 % auf Kapitalerträge wird ab 2016 nur mehr für Bankzinsen aus Geldeinlagen sowie sonstige nicht verbriefte Forderungen gegenüber Kreditinstituten gelten. Für alle übrigen Kapitaleinkünfte gelten künftig grundsätzlich 27,5 %.

Konteneinsicht

Ein Register im Finanzministerium enthält künftig alle Konten im Einlagengeschäft, im Girogeschäft, im Bauspargeschäft sowie im Depotgeschäft aller in Österreich tätigen Banken.

Betrugsbekämpfung

Registrierkassenpflicht für Unternehmer

© Christian Müller - Fotolia.com

Für Unternehmer mit Jahresumsatz ab € 15.000 und Barumsätzen über € 7.500 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 1.1.2016** die Registrierkasse betriebsbereit im Unternehmen stehen und verwendet werden muss. Die Verpflichtung zur Verwendung eines **digital signierten Journals** besteht erst ab dem 1.1.2017.

Mobile Dienstleister

Mobile Dienstleister (z. B. Friseure 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

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.

Prüfung durch Finanz

Wenn in den letzten Jahren nicht alle Umsätze steuerlich angegeben wurden, kann es problematisch werden. Kommt es nämlich zu einem sprunghaften Anstieg der Umsätze, so ist mit einer Überprüfung durch die Finanzverwaltung zu rechnen. In diesem Fall könnte eine Selbstanzeige empfehlenswert sein, die Sie aber nur mit uns gemeinsam einbringen sollten.

Verlustabzug und Vorsteuerüberrechnungen bei E-A-Rechnern

Ab der Veranlagung 2016 können Verluste gegen zukünftige Gewinne verrechnet und Vorsteuerbeträge an liefernde Unternehmer überrechnet werden.

Ab der Veranlagung 2016 können Einnahmen-Ausgaben-Rechner alle Verluste, die ab 2013 ermittelt worden sind, ohne zeitliche Beschränkung gegen zukünftige Gewinne verrechnen.
Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 wird dem kaufenden Unternehmer zudem die Möglichkeit eingeräumt, den gesamten Vorsteuerbetrag an den liefernden Unternehmer 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.

Betrugsbekämpfung

Kampf gegen Scheinunternehmen

Das mit 1.1.2016 in Kraft tretende Sozialbetrugsbekämpfungsgesetz beinhaltet die Einrichtung einer Sozialbetrugsdatenbank und rigide Maßnahmen gegen Scheinunternehmen.

Zur besseren Zusammenarbeit der zuständigen Stellen für Sozialbetrugsbekämpfung 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 Scheinunternehmen

Künftig wird mit Bescheid festgestellt, ob ein Scheinunternehmen 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 der Zustellung des Bescheides sind Anmeldungen zur Pflichtversicherung durch dieses Unternehmen nicht mehr zulässig und alle Beitragskonten zu sperren.
Ab der rechtskräftigen Feststellung des Scheinunternehmens haftet der Auftraggeber 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 um ein Scheinunternehmen handelt. Die Internet-Liste und das Firmenbuch sollten daher vor Auftragsvergabe geprüft werden. Falls sich der vom Sozialversicherungsträger angeschriebene Dienstnehmer eines Scheinunternehmens nicht meldet, erlischt zudem dessen Pflichtversicherung.

Impressum: Mag. Renate Otti · Wirtschaftstreuhänder · Steuerberater, 1080 Wien, Josefgasse 7
Tel.: +43 1 22 88 700 · Fax: +43 1 22 88 700 90, e-mail: office@tax-austria.at · www.tax-austria.at
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt, ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!
Redaktion und Gestaltung: InfoMedia News & Content GmbH, www.infomedia.co.at