



**bohm & partner**  
Steuerberater

WIRTSCHAFTSPRÜFER | STEUERBERATER | UNTERNEHMENSBERATER

**SIE BAUEN DEN TURM.  
WIR HELFEN IHNEN DIE  
BALANCE ZU HALTEN.**

WIR SIND MEHR ALS NUR STEUERBERATER.

**bohm & partner Steuerberater** | Starhembergstr. 7 | 4020 Linz  
Tel. 0732/779117 | [kanzlei@boehm-partner.co.at](mailto:kanzlei@boehm-partner.co.at) | [www.boehm-partner.co.at](http://www.boehm-partner.co.at)

# INFORM

## Steuerjournal

Ausgabe Nummer 2 / 2010 , Juli 2010

[www.steuerjournal.at](http://www.steuerjournal.at)

### UMSATZSTEUER NEWS

Änderungen bei der USt-Voranmeldung, USt- Jahres-Erklärung, sowie beim PKW-Auslandsleasing und VSt-Rückerstattungsverfahren.

### MITARBEIT IM FAMILIENBETRIEB

Sozialversicherungsrechtliche Betrachtung der Mitarbeit von Familienmitgliedern im eigenen Betrieb.

### AUFTRAGGEBER HAFTUNG

Neuerungen bei der Auftraggeberhaftung bei Bauleistungen.

### WAS KINDER IN DEN FERIEN VERDIENEN DÜRFEN

Lukrative Ferialjobs der Kinder können für die Eltern zu empfindlichen Einbußen führen. Aufgepasst bei der Höhe der Einkünfte!

### BETRIEBLICHE ALTERSVORSORGE

Tipps vom Experten:  
Mag. Alexander Hitzinger

### INSOLVENZRECHTS-REFORM

Aus dem Insolvenzverfahren wird das Sanierungsverfahren.

# VERANLAGUNG IN IMMOBILIEN

WP/STB Mag. Thomas Böhm analysiert die Veranlagung in Immobilien aus steuerlicher Sicht und hat einige nützliche Tipps.



## EDITORIAL



Liebe Leser,

Als nunmehr zweiter Geschäftsführer von böhm & partner Steuerberater freut es mich, Ihnen das neue INFORM Steuerjournal übermitteln zu können. In unserer diesjährigen Sommerausgabe finden Sie auf 12 Seiten eine Sammlung interessanter Fachartikel für ein paar ruhige Urlaubsminuten.

Die gravierenden Änderungen durch die anstehende Steuerreform werden vermutlich erst Ende des Jahres spruchreif werden, da unsere Bundesregierung diese, offensichtlich etwas „ungemütlichen“ Themen, lieber erst nach einer ausgedehnten Sommerpause in Angriff nehmen möchte.

Insofern sollten auch Sie die Sommerpause nützen, mal wieder richtig Kraft zu tanken und die Batterien aufzuladen. Unser gesamtes Team wünscht Ihnen einen schönen und erholsamen Urlaub, und natürlich viel Spaß beim Lesen unseres INFORM Steuerjournals...!

Ihr Mag. Thomas Böhm  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Geschäftsführer  
böhm & partner Steuerberater

## UMSATZSTEUERVORANMELDUNG

## ÄNDERUNGEN BEI UVA UND UST- JAHRESERKLÄRUNG

**Änderung bei der Umsatzsteuervoranmeldung (UVA) sowie bei der Umsatzsteuerjahreserklärung:**

Unternehmer sind grundsätzlich zur Erstellung von monatlichen Umsatzsteuervoranmeldungen verpflichtet. Unternehmer mit einem Vorjahresumsatz von nicht mehr als 30.000 € müssen ihre UVA derzeit nur vierteljährlich erstellen. Diese (Vorjahres-) Umsatzgrenze für die vierteljährliche UVA wird ab 2011 von 30.000 € auf 100.000 € erhöht. Unternehmer mit einem Umsatz 2010 von bis zu maximal 100.000 € sind im Jahr 2011 daher nur mehr zur Erstellung von vierteljährlichen Umsatzsteuervoranmeldungen verpflichtet.

Dieser Erleichterung steht allerdings eine Verschärfung bei der UVA-Einreichung beim Finanzamt gegenüber. Nach derzeitiger Rechtslage müssen Unternehmer die erstellte UVA nur dann beim Finanzamt einreichen, wenn der

Vorjahresumsatz mehr als 100.000 € beträgt; andernfalls ist die erstellte UVA lediglich bei den Aufzeichnungen des Unternehmers aufzubewahren. Parallel zur Anhebung der Umsatzgrenze für die vierteljährliche UVA-Erstellung von 30.000 € auf 100.000 € wird die **Umsatzgrenze für die verpflichtende Einreichung der UVA beim Finanzamt ab 2011 von derzeit 100.000 € auf 30.000 € gesenkt.**

Eine weitere Erleichterung gibt es für **Kleinunternehmer mit Umsätzen bis zu 30.000 €**. Diese sind bekanntlich (unecht) steuerbefreit, müssen aber trotzdem – auch wenn sie keine Umsatzsteuer zu entrichten haben – derzeit bei einem Jahresumsatz von mehr als 7.500 € eine Umsatzsteuerjahreserklärung abgeben. Die Grenze, ab der **Kleinunternehmer eine Umsatzsteuerjahreserklärung beim Finanzamt einreichen müssen, wird ab 2011 von 7.500 € auf 30.000 € angehoben.**

**IMPRESSUM:** Medieninhaber, Herausgeber, Redaktion und Verleger: böhm & partner Wirtschaftsprüfung-Steuerberatung-Unternehmensberatung GmbH; Starhembergstraße 7, 4020 Linz; Telefon 0732/779117, E-Mail: redaktion@steuerjournal.at, Internet: www.steuerjournal.at; Das INFORM Steuerjournal ist ein unabhängiges Journal das sich mit Wirtschafts- und Steuerrechtsthemen beschäftigt und speziell für Klienten der böhm & partner Steuerberatung, lorenz & partner Steuerberatung und pöttinger & partner Steuerberatung bestimmt ist. Die veröffentlichten Beiträge sind ohne Gewähr. Das Lesen des Steuerjournals ersetzt keine persönliche Beratung. Printauflage rund 500 Stück

Bekanntmachung eines früheren Insolvenzverfahrens beeinträchtigt zu sein.

Die **Mindestquote im Sanierungsverfahren** wurde entgegen ursprünglichen Absichten nicht generell auf 30 % angehoben, sondern ist wie beim bisherigen Zwangsausgleich **bei 20 % geblieben**. Nur bei beabsichtigter **Eigenverwaltung im Sanierungsverfahren** ist eine **mindestens 30 %ige Quote erforderlich**. Die **Auflösung von Verträgen durch Vertragspartner des Schuldners** wurde **eingeschränkt**. Wenn die Vertragsauflösung die Fortführung des Unternehmens gefährden könnte, können Vertragspartner des Schuldners künftig derartige

Verträge bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens nur aus wichtigem Grund auflösen. Dabei gilt die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Schuldners und der Verzug des Schuldners mit der Erfüllung von vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens fällig gewordenen Forderungen nicht als wichtiger Grund. Ausgenommen von diesen Auflösungsbeschränkungen sind Arbeitsverträge und Ansprüche auf Auszahlung von Krediten. Ferner gilt die Beschränkung auch dann nicht, wenn die Auflösung des Vertrags zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des Vertragspartners unerlässlich ist. Die Anzahl

der mangels Masse abgewiesenen Konkursanträge soll dadurch verringert werden, dass künftig neben den schon **derzeit verpflichteten Geschäftsführern von Kapitalgesellschaften auch Gesellschafter** mit einem Anteil von mehr als 50 % an der insolventen Kapitalgesellschaft **zum Erlag eines Kostenvorschusses in Höhe von 4.000 € heranzuziehen** sind. Überdies können künftig Gläubiger, die einen Kostenvorschuss zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens erlegt haben, diesen bei den zum Erlag dieses Kostenvorschusses verpflichteten Geschäftsführern und Gesellschaftern von Kapitalgesellschaften eintreiben.



Durch die Novelle zum Insolvenzrecht wird das „Sanierungsverfahren“ in einigen Teilen neu geregelt.



## REFORM DES INSOLVENZRECHTS

Steuerberaterin Mag. Silvia Pöttinger

In der Praxis wird das auf die Sanierung angeschlagener Unternehmen ausgerichtete Ausgleichsverfahren kaum genutzt. Die meisten Unternehmenssanierungen werden über ein Konkursverfahren mit anschließendem Zwangsausgleich vorgenommen. Da durch die Eröffnung eines Konkursverfahrens von vielen Unternehmern ein dauerhafter Imageschaden befürchtet wird, werden Konkursanträge in vielen Fällen viel zu spät gestellt. Dies erschwert die mögliche Sanierung der Unternehmen. Angesichts dieser praktischen Probleme hat sich der Gesetzgeber entschlossen, durch eine grundlegende Reform des Insolvenzrechts künftig Sanierungen zu erleichtern. Ob dies gelingt, bleibt abzuwarten. Auch in der Vergangenheit hat der Gesetzgeber das Insolvenzrecht wiederholt reformiert, ohne dass damit der jeweils gewünschte Effekt erreicht werden konnte.

Die nun beschlossene **Novelle zum Insolvenzrecht tritt mit 1.7.2010 in Kraft**. Die Eckpunkte der künftigen Rechtslage stellen sich wie folgt dar:

Anstelle der derzeitigen Unterteilung der Insolvenzverfahren in Konkurs- und Ausgleichsver-

fahren wird ein **einheitliches Insolvenzverfahren** geschaffen. Die **Konkursordnung** wird in **Insolvenzordnung (IO)** umbenannt.

Die **Ausgleichsordnung** wird zur Gänze aufgehoben. Weiter erforderliche Bestimmungen der Ausgleichsordnung werden in die Insolvenzordnung übernommen. Im Rahmen der Insolvenzordnung werden **zwei Verfahrensarten** geschaffen: Bei rechtzeitiger Vorlage eines Sanierungsplans wird das Insolvenzverfahren als **Sanierungsverfahren** bezeichnet, ansonsten als **Konkursverfahren**.

Durch die Bezeichnung „Sanierungsverfahren“ soll die positive Ausrichtung des Verfahrens auch gegenüber den Gläubigern des Unternehmens klar gestellt werden. Sofern der Schuldner (Unternehmer) bis zur Insolvenzeröffnung (entweder mit dem Insolvenzantrag oder im Vorverfahren bis zur Eröffnung durch das Gericht) qualifizierte Unterlagen, wie zB einen (realistischen) **Finanzplan**, vorlegt und eine (realistische) **Quote von zumindest 30 %** anbietet, ist ihm künftig die **Eigenverwaltung unter Aufsicht eines Sanierungsverwalters** zu belassen.

Damit werden die Grundzüge des Ausgleichsverfahrens in das Sanierungsverfahren übernommen. Wird der Sanierungsplan allerdings nicht innerhalb von 90 Tagen angenommen, so ist dem Schuldner die Eigenverwaltung zu entziehen und es ist ein **Masseverwalter** zu bestellen. Eine Sanierung durch Sanierungsplan bleibt aber weiterhin möglich.

Der **Sanierungsplan** ersetzt den bisherigen Zwangsausgleichsantrag. Um die Annahme eines Sanierungsplans durch die Gläubiger künftig zu erleichtern, wurden die **Mehrheitserfordernisse herabgesetzt**. Künftig ist zur Annahme eines Sanierungsplans nur mehr erforderlich, dass dem Antrag die Mehrheit der bei der Tagsatzung anwesenden Gläubiger zustimmt (Kopfmehrheit). Gleichzeitig müssen die zustimmenden Insolvenzgläubiger über mehr als die Hälfte der Insolvenzforderungen der bei der Tagsatzung anwesenden Insolvenzgläubiger verfügen (Kapitalmehrheit).

Überdies hat der Schuldner nach vollständiger Erfüllung des Sanierungsplans die Möglichkeit, eine **Löschung aus der Insolvenzdatei** zu erwirken, um im Geschäftsverkehr nicht mehr durch



## WAS KINDER IN DEN FERIEEN VERDIENEN DÜRFEN

Renate Lindenbauer ist Expertin für Personalverrechnung

Wenn studierende Kinder für die Ferien einen lukrativen Ferialjob finden, so ist das sowohl für die Kinder als auch für die Eltern erfreulich. Für die Eltern kann ein Ferialjob allerdings auch zu empfindlichen finanziellen Einbußen führen.

Um die **Familienbeihilfe und den Kinderabsetzbetrag** nicht zu gefährden, darf das steuerpflichtige Jahreseinkommen des Kindes (nach Abzug von SV-Beiträgen, Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen) bei **Kindern ab 18 Jahren 9.000 € pro Jahr** nicht überschreiten, unabhängig davon, ob es in den Ferien oder außerhalb der Ferien erzielt wird. Bei Gehaltseinkünften darf ein Kind daher insgesamt **brutto rund 11.200 € pro Jahr** (Bruttogehalt ohne Sonderzahlungen unter Berücksichtigung von SV-Beiträgen in Höhe von rund 2.024 € bzw. Werbungskosten- und Sonderausgabenpauschale von 192 €) verdienen, ohne dass die Eltern die Familienbeihilfe und den Kinderabsetzbetrag verlieren. Die Einkünftegrenze von 9.000 € ist ein Jahresbetrag. Zu den für den Bezug der Familienbeihilfe und des Kinderabsetzbetrages „schädlichen“ Einkünften zählen

nicht nur Einkünfte aus einer aktiven Tätigkeit (Lohn- oder Gehaltsbezüge, Einkünfte aus einer selbständigen oder gewerblichen Tätigkeit), sondern **sämtliche der Einkommensteuer unterliegenden Einkünfte** (daher beispielsweise auch Vermietungs- oder sonstige Einkünfte). Lehrlingsentschädigungen, Waisenpensionen sowie einkommensteuerfreie Bezüge und endbesteuerte Einkünfte bleiben außer Ansatz. Ein zu versteuerndes Einkommen, das in Zeiträumen erzielt wird, für die kein Anspruch auf Familienbeihilfe besteht (zB bei vorübergehender Einstellung der Familienbeihilfe, weil die vorgesehene Studienzeit in einem Studienabschnitt abgelaufen ist), ist in die Berechnung des Grenzbetrages nicht einzubeziehen. Auch das Einkommen des Kindes innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Berufsausbildung wird auf die schädliche Einkommensgrenze nicht angerechnet.

Die Familienbeihilfe und der Kinderabsetzbetrag fallen übrigens nicht automatisch weg, sondern erst dann, wenn die Eltern den zu hohen Verdienst ihres Sprösslings pflichtgemäß dem Finanzamt melden. Wer eine solche Meldung unterlässt,

risziert zusätzlich zur Rückforderung der Familienbeihilfe und des Kinderabsetzbetrages auch eine Finanzstrafe! **Kinder unter 18 Jahren können jedoch ganzjährig beliebig viel verdienen!**

Bis zu einem **monatlichen Bruttobezug von 366,33 €** (Wert für 2010) fallen wegen **geringfügiger Beschäftigung** auch keine Dienstnehmer-SV-Beiträge an.

Bei Ferialjobs in Form von **Werkverträgen oder freien Dienstverträgen**, bei denen vom Auftraggeber kein LSt-Abzug vorgenommen wird, muss ab einem Jahreseinkommen von **11.000 € für das betreffende Jahr eine ESt-Erklärung** abgegeben werden. Eine Ferialbeschäftigung im Werkvertrag bzw. freien Dienstvertrag unterliegt grundsätzlich auch der **Umsatzsteuer**, Umsatzsteuerpflicht besteht jedoch erst ab einem Jahresumsatz (= Bruttoeinnahmen inklusive 20% Umsatzsteuer) von mehr als 36.000 € (bis dahin gilt die unechte Steuerbefreiung für Kleinunternehmer). Eine Umsatzsteuererklärung muss allerdings – trotz der Steuerbefreiung – bereits ab einem Jahresumsatz von mehr als 7.500 € (netto, ohne USt) abgegeben werden. (Siehe dazu auch Artikel zu Umsatzsteuer-Neuerungen!)



## MITARBEIT IM FAMILIENBETRIEB

Elisabeth Böhm, Kanzleileitung Linz

Gem. § 90 ABGB hat im Erwerb des anderen ein Ehegatte mitzuwirken, soweit ihm das zumutbar, es nach den Lebensverhältnissen des Ehegatten üblich und nicht anderes vereinbart ist. Während für die familienrechtliche Mitwirkung ein Anspruch auf angemessene Abgeltung, abhängig von der Dauer der Leistung, den Lebensverhältnissen und der Ertragslage besteht, ist der Abgeltungsanspruch bei einem Dienstverhältnis erfolgsunabhängig.

Ehegatten können zwischen Mitarbeit aufgrund **familiärer Beistandspflicht**, **Mitunternehmerschaft** oder **Dienstverhältnis** wählen. Kommt das Bestehen eines Dienstverhältnisses (Dienstvertrag laut Fremdvergleich) oder Mitunternehmerschaft (Gesellschaftsvertrag) nicht deutlich zum Ausdruck, ist im Zweifelsfall die familiäre Beistandspflicht anzunehmen.

Ähnliches gilt auch bei Arbeitsleistungen von Kindern zu Eltern. Je entfernter das Verwandtschaftsverhältnis, desto eher ist ein Dienstverhältnis anzunehmen. Bei Pflegekindern, Neffen, Geschwistern, ist das Vorliegen familiärer Beistandspflicht nur bei besonderen Umständen zu

rechtfertigen (z.B. vorübergehende Aushilfe im Krankheits- oder Unglücksfall). Besteht bei **Lebensgefährten** eine Geschlechts-, Wohnungs- und Wirtschaftsgemeinschaft, kommt das einem ehelichen Zusammenleben gleich und es gelten ähnliche Grundsätze wie bei Ehegatten. Sogenannte **Gefälligkeitsdienste** können zwischen Verwandten ohne familienrechtliche Mitwirkungspflicht, sowie Fremden, Nachbarn und Lebensgefährten erbracht werden, wenn aus den Verhaltensweisen kein Wille zum Abschluss irgendeines Vertrages hervorgeht.

**Nicht als Familienbetrieb** gilt eine GmbH, selbst wenn der Ehepartner Alleingesellschafter ist (VwGH 25.5.2005, 2004/08/0167).

### SOZIALVERSICHERUNG

Wird zulässigerweise **Unentgeltlichkeit** vereinbart, entsteht grundsätzlich **keine Pflichtversicherung**, wie dies bei der ehelichen Beistandspflicht in der Regel der Fall ist. Zu empfehlen ist ein schriftlicher Vertrag zum Nachweis, dass keine Meldepflicht besteht. Nicht als Entgelt sind freie oder verbilligte Mahlzeiten in Gastronomiebetrieben

anzusehen. Gleiches gilt für Aufwandsentschädigungen (z.B. Fahrtkostenersatz). Die angemessene Abgeltung für den mitarbeitenden Ehepartner nach § 98 ABGB stellt kein Entgelt dar. Im Folgenden seien die Alternativen für den **Versicherungsschutz naher Angehöriger** kurz dargestellt:

**1) Mitversicherung in der Krankenversicherung** für nicht erwerbstätige Angehörige gem. § 123 ASVG, § 83 GSVG, § 78 BSVG: „Kinder“ i.S. des Sozialrechtes sind bis zum 18. Lebensjahr (fallweise bis zum 27. Lebensjahr) beitragsfrei mitversichert, **Ehepartner** bei Kindererziehung, andernfalls mit Zusatzbeitrag. Besteht keine beitragsfreie Anspruchsberechtigung (z.B. Geschwister, Großeltern, Schwäger, etc.) kann gem. § 10 GSVG eine Familienversicherung abgeschlossen werden.

**2) § 4 Abs. 1 Z 3 ASVG** normiert die **Pflichtversicherung** in der **Krankenversicherung**, **Unfallversicherung** und **Pensionsversicherung** (keine Arbeitslosenversicherung!) für **Kinder, Enkel, Wahl- oder Stiefkinder**, die im Betrieb der Eltern, Großeltern, Wahl- oder Stiefeltern ohne Entgelt regelmäßig beschäftigt sind,

**Finanzierungskosten** sind steuerlich **abzugsfähig**. Allfällige Verluste können im Jahr des Entstehens mit anderen Einkünften (zB Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder Einkünfte aus einem Dienstverhältnis) verrechnet werden (**Verlustausgleich**). Ein Verlustvortrag ist im außerbetrieblichen Bereich derzeit (noch) nicht möglich. Der VfGH

prüft zur Zeit, ob der Ausschluss vom Verlustvortrag für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung verfassungswidrig ist.

Die Anerkennung von Verlusten aus der Vermietung setzt voraus, dass innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren (ab erstmaliger Vermietung; maximal 23 Jahre) ein Gesamtüberschuss entsteht.

Die Spekulationsfrist beträgt bei Liegenschaften derzeit 10 Jahre. **Nach Ablauf von 10 Jahren** ist ein allfälliger **Veräußerungsgewinn Est-frei**. (vorbehaltlich einer allfälligen Nachversteuerung von auf 15 Jahre verteilten Herstellungsaufwendungen).

## UMSATZSTEUER NEWS

### PKW-AUSLANDSLEASING

Der zur Beseitigung der **Steuervorteile des PKW-Auslandsleasings** vor einigen Jahren eingeführte, aber von der Judikatur als EU-widrig erkannte **umsatzsteuerliche Eigenverbrauchstatbestand** wurde ab 1.1.2010 ersatzlos gestrichen. Die Bestimmung ist

auch deshalb weitgehend überflüssig geworden, da aufgrund einer Änderung der EU-Mehrwertsteuer-Richtlinie das **PKW-Auslandsleasing durch einen österreichischen Unternehmer seit 1.1.2010** nicht mehr (steuerlich günstigeren) Unternehmerort des ausländi-

schen Leasinggebers, **sondern in Österreich umsatzsteuerpflichtig** ist. Damit kann der Vorsteuerauschluss für PKW-Aufwendungen durch ein Auslandsleasing (mit Rückerstattung der ausländischen Vorsteuern im Ausland) nicht mehr umgangen werden.

### VEREINFACHUNG VORSTEUERRÜCKERSTATTUNGSVERFAHREN

Österreichische Unternehmer können seit 01.01.2010 **Anträge auf Vorsteuerrückerstattung für sämtliche EU-Mitgliedstaaten** in elektronischer Form mittels FinanzOnline an den Erstattungsmitgliedstaat richten. Der **Antrag** auf Vorsteuererstattung für das Kalenderjahr 2009 ist **bis spätestens 30.9.2010** einzubringen. Bisher musste für jedes Mitgliedsland ein eigener Erstattungsantrag im jeweiligen Land eingebracht werden, ab heuer ist dafür **nur noch ein globaler Erstattungsantrag**

erforderlich, der in Österreich über FinanzOnline einzubringen ist. Die Vorlage einer gesonderten Unternehmerbescheinigung ist nicht mehr erforderlich.

Bedingt durch das elektronische Verfahren **entfällt** generell die **Vorlage der Originalbelege** (auch keine Kopien), außer der Erstattungsmitgliedstaat fordert diese gesondert an. Unterjährig gestellte Anträge müssen rückerstattbare Vorsteuern von **zumindest 400 €** umfassen. Bezieht sich ein

Antrag auf ein **ganzes Kalenderjahr bzw. auf den letzten Zeitraum eines Kalenderjahres**, so müssen die Erstattungsbeiträge **zumindest 50 €** betragen.

Die **Vorsteuererstattung für Unternehmer aus Drittstaaten** bleibt im Wesentlichen unverändert. Lediglich die Mindesterstattungsbeiträge wurden an die oben angeführte Neuregelung für EU-Unternehmer angepasst.



## VERANLAGUNG IN IMMOBILIEN AUS STEUERLICHER SICHT

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Mag. Thomas Böhm

Immobilieninvestitionen sind nach wie vor eine sehr gefragte Anlageform. Vor allem bei der Vermietung von Altbauwohnungen bestehen gegenüber anderen Anlageformen interessante steuerliche Vorteile. In der Folge stellen wir Ihnen einige der Vorteile kurz vor.

Die 3,5%ige Grunderwerbsteuer wird beim Ankauf einer Wohnung vom Kaufpreis berechnet. Der Kaufpreis wird bei einer Renovierungsbedürftigen Immobilie meist niedrig sein, wodurch **weniger Grunderwerbsteuer** als beim Erwerb einer Neubauwohnung anfällt.

Bei der Vermietung einer Wohnung für Bürozwecke kann der Vermieter für jede einzelne Vermietungseinheit selbst entscheiden ob er **umsatzsteuerpflichtig**

mit 20% oder umsatzsteuerfrei vermietet. Im Falle der umsatzsteuerpflichtigen Behandlung steht für die Anschaffungs- und Herstellungskosten **in vollem Umfang ein allfälliger Vorsteuerabzug** zu - ebenso für Sanierungs- und Reparaturaufwand.

Die Vermietung für Wohnzwecke unterliegt stets einer 10%igen Umsatzsteuer. Durch die **Kleinunternehmerregelung** (Umsätze bis € 30.000,- netto) ist aber in vielen Fällen keine Umsatzsteuer abzuführen, sofern keine Ust in der Rechnung bzw. im zugrundeliegenden Mietvertrag ausgewiesen wird. Natürlich besteht dann auch kein Recht auf Vorsteuerabzug. Man kann aber auch wegen hoher Vorsteuern aus Anschaffungskosten, Instandsetzungs- oder Reparaturkosten auf diese Regelung verzichten und **zur Umsatzsteuer** mit Vorsteuerabzugsrecht **optieren**. (5 Jahre Bindung) Ändern sich innerhalb von 10 Jahren die Verhältnisse, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren, so ist die Vorsteuer anteilig rückzuzahlen.

Die Anschaffungskosten können im Wege der AfA als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die jährliche AfA beträgt grundsätzlich 1,50% der Anschaffungskosten. Bei Gebäuden mit **Baujahr vor 1915** kann ein erhöhter AfA-Satz (**2,00%**) herangezogen werden.

Laufende **Instandhaltungsaufwendungen** (z.B. kleinere Reparaturen, Ausbessern des Putzes, Ausmalarbeiten, ...) sind **sofort** steuerlich abzugsfähig.

**Instandsetzungsaufwendungen** (wie zB Austausch von Fenstern, Türen, Installationen, ...) sind bei Wohnungen auf 10 Jahre zu verteilen.

**Herstellungsaufwendungen** liegen vor, wenn bei einem bestehenden Gebäude umfangreiche Baumaßnahmen vorgenommen werden, wodurch die Wesensart des Gebäudes verändert wird. (zB Zusammenlegung von Wohnungen, Dachgeschossausbau,...) Im Normalfall sind diese Aufwendungen Teil der AfA-Bemessungsgrundlage. In bestimmten Fallkonstellationen können diese Aufwendungen auf Antrag hin auf 15 Jahre verteilt werden (entspricht einem jährlichen AfA-Satz von **6,67%**).



wenn sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und keiner anderen Erwerbstätigkeit hauptberuflich nachgehen.

**3) Geringfügige Beschäftigung:** Übersteigen die laufenden Bezüge (Sonderzahlungen scheiden aus) im Monat nicht € **366,33** (2010) besteht nur **Unfallversicherungs-Pflicht** in der Höhe von **1,4%**. Ferner sind die Beiträge zur **Abfertigung neu** und die **Lohnnebenkosten** (DB, DZ und KommSt) abzuführen. Wenn die Lohnsumme aller geringfügig Beschäftigten die 1,5-fache Ge-

ringfügigkeitsgrenze (2010: € **549,50**) übersteigt, ist die **pau-schale Dienstgeberabgabe** von **16,4%** zu entrichten.

Für **Dienstnehmer** eröffnet sich eine günstige **Möglichkeit**, in-**folge Option** zur **Pflichtversicherung** nach **ASVG** durch Zahlung von monatlich € **51,69** (2010), in den Genuss der **Kranken- und Pensionsversicherung** zu kommen.

**4) Durch ein echtes oder freies Dienstverhältnis** entsteht volle **ASVG-Pflichtversicherung**, wenn

die Kriterien für deren Bestehen eindeutig vorliegen. Arbeitsrechtlich ist der freie Dienstnehmer schlechter gestellt und steuerlich bezieht er Einkünfte aus selbständiger Arbeit.

**5) Mitunternehmerschaft:** Erfolgt die Betriebsführung auf gemeinsame Rechnung (OG oder GesbR - Gesellschaftsvertrag erforderlich) der Ehe-(Partner), besteht für beide bei einem **Gewerbebetrieb** mit Kammermitgliedschaft **Pflichtversicherung** nach § 2 Abs. 1 Z 2 GSVG.

## SCHÖNEN SOMMER! ERHOLSAMEN URLAUB!

Wünscht Ihnen Ihr STEUERteam von böhm & partner!

**böhm & partner**  
Steuerberater

WIRTSCHAFTSPRÜFER | STEUERBERATER | UNTERNEHMENSBERATER



## AUFTRAGGEBERHAFTUNG BEI BAULEISTUNGEN: NEUE BESTIMMUNGEN

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Wolfgang Böhm

Durch eine Änderung der Richtlinie zur einheitlichen Vollzugspraxis im Bereich der Auftraggeberhaftung wurden nunmehr neue Bestimmungen für Unternehmen ohne Firmensitz erlassen.

**WENN** ein Unternehmen, das Bauleistungen erbringt und im Gewereregister eingetragen ist,

(1) keine Dienstnehmer oder freien Dienstnehmer zur Voll- oder Teilversicherung gemeldet hat und daher keine Dienstgebernummer vergeben wurde, **ODER**

(2) länger als 6 Monate keine Dienstnehmer oder freien Dienstnehmer für Sozialversicherung gemeldet hat und auf seinen Beitragskonten keine Beitragsrückstände vorhanden und keine Beitragsnachweisungen ausständig sind **ODER**

(3) aus der HFU - Gesamtliste nur deshalb ausgeschieden ist, weil es alle Dienstnehmer abgemeldet hat und auf seinen Beitragskonten keine Beitragsrückstände vorhanden und keine Beitragsnachweisungen ausständig sind,

**DANN** hat die GKK auf Antrag

dieses Unternehmens eine Bestätigung über diesen Umstand auszustellen. Zuständig ist die GKK des Firmensitzes, bei Unternehmen ohne Firmensitz in Österreich die WGKK.

Die Bestätigung ist ab Ausstellung bis zum Monatsletzten des darauffolgenden Kalendermonats gültig. Diese Bestätigung ist während der Gültigkeitsdauer ein Nachweis, dass der Auftragnehmer vom System der Auftraggeberhaftung nicht erfasst wird.

Die Haftung für Schwarzarbeiter der Subunternehmer auf der eigenen Baustelle (und nur dort!) wird durch die Bestätigung nicht ausgeschlossen!

Kann der Auftragnehmer eine derartige Bestätigung vorlegen, kann sich der Auftraggeber darauf verlassen, dass er zu 100% an den Auftragnehmer zahlen kann, ohne einer Gefahr ausgesetzt zu sein, zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen zu werden. Eine rasche Umsetzung dieser Maßnahme war nur in Schriftform möglich. Mittelfristig soll die obenangeführte Bestätigung mittels elektronischer Abfrage durchgeführt werden können.

### WEITERE INFOS ZUR AUFTRAGGEBERHAFTUNG

Wenn ein Unternehmen durch einen Buchungsfehler der GKK von der HFU – Liste gestrichen wird, ist es ratsam, neben der GKK auch das DLZ zu informieren.

Ab Juli 2010 wird das Auftragnehmerkonto sichtbar sein. Der Auftragnehmer sieht alle für ihn eingegangenen Haftungszahlungen.

Der Prozess der Guthabensauszahlung wurde beschleunigt und sollte nun nicht länger als 4 Tage dauern.

Für Jungunternehmer, die keine 3-jährige Bautätigkeit vorweisen können und dadurch unbillige Härten erfahren, wird an einer Lösung gearbeitet. Diskutiert wird aktuell über eine mögliche Verkürzung der Zeitspanne. Als Nachweis der Bautätigkeit ist nicht nur der USt-Bescheid zugelassen, sondern auch andere Nachweise, wie z.B. Prospekte, Rechnungen und Ähnliches.



## BETRIEBLICHE ALTERSVORSORGE

[www.investline.at](http://www.investline.at) / [a.hitzinger@investline.at](mailto:a.hitzinger@investline.at)

Mag. Alexander Hitzinger, Akademischer Finanzdienstleister

Die zweite Säule des Pensionssystems, die betriebliche Altersvorsorge, ist erst seit wenigen Jahren in Österreich ein Thema und dementsprechend haben nur rund 20% und in den KMUs sogar nur rund 5% der Arbeitnehmer Anspruch auf betriebliche Altersvorsorge. Damit liegt Österreich weit unter dem EU-Durchschnitt! Außerdem gibt es durch gesetzliche Änderungen und nicht eingetretene Ertrags Erwartungen auch bei vielen bestehenden Verträgen dringenden Optimierungsbedarf.

Die Vorteile der betrieblichen Altersvorsorge können je nach Unternehmensform von Firmen, Geschäftsführern, Arbeitnehmern und Selbstständigen genutzt werden und bei optimalem und maßgeschneidertem Einsatz entstehen für alle Beteiligten deutliche Vorteile:

**Arbeitgeber/Unternehmer:** Personalpolitik, Ersparnis von Lohnnebenkosten, Mitarbeitergewinnung & -bindung, Bilanzoptimierung und Risikoabsicherung

**Arbeitnehmer:** Vorsorgeaufbau, Unabhängigkeit vom Unternehmen, Risikoabsicherung und Ersparnis von Lohnnebenkosten.

**Pensionszusage.** Durch eine Pensionszusage erhalten Schlüsselarbeitskräfte steuerbegünstigte Pensionszahlungen, werden langfristig ans Unternehmen gebunden und können ihre Familien absichern.

**Betriebliche Pensionskasse oder Kollektivversicherung.** Gerade in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten sind Pensionskassenlösungen auch für kleinere und mittlere Unternehmen eine personalpolitische Option. Statt einer oder mehrerer Gehaltserhöhungen leistet das Unternehmen für seine Arbeitnehmer lohnnebenkostenfreie Beiträge für deren Alterspension und diese haben zusätzlich die Möglichkeit individueller und steuerbegünstigter Zuzahlungen.

**Abfertigungsvorsorge (alt).** Alte Abfertigungsansprüche stellen gerade für Einzelunternehmer und Kleinbetriebe durch große Deckungslücken eine enorme zukünftige Belastung dar. Durch rechtzeitige Absicherung mit einer Auslagerungs- oder Rückdeckungsversicherung kann man diesen Belastungen langfristig, steueroptimal und kostengünstig vorbeugen.

**Zukunftssicherung.** Die Zukunftssicherung ermöglicht jedem Arbeitnehmer ein „steuerfreies Gehalt“ von bis zu EUR 300,- pro Jahr. Dieses kann lohnnebenkostenfrei für Arbeitgeber und Arbeitnehmer für Lebens-, Unfall- oder Krankenversicherungen genutzt werden.

