



## Beschäftigung von Ferialpraktikanten

Viele Studenten und Schüler nutzen die Ferienzeit, um Geld dazuzuverdienen oder ein Praktikum zu absolvieren. Für die jeweiligen Dienstgeber stellt sich dabei die Frage, ob solche Praktikanten bei der Sozialversicherung anzumelden sind.

## Betriebliche Sommerfeste

Das Sommerfest ist für Unternehmen eine perfekte Gelegenheit, um die Beziehungen mit Geschäftspartnern zu stärken und mit ihnen gemeinsam auf das vergangene Halbjahr anzustoßen.

## Brennpunkt Außenprüfung – Was darf der Betriebsprüfer?

Sobald sich ein Betriebsprüfer des Finanzamtes angekündigt hat, werden viele Unternehmer nervös – meist zu Unrecht. Durch gute Vorbereitung kann man einer Außenprüfung gelassener entgegensehen.

## Schaden aus Diebstahl - eine Betriebsausgabe?

Erleidet ein Unternehmer finanzielle Einbußen, weil sich ein Dienstnehmer durch Diebstahl, Veruntreuung etc. widerrechtlich bereichert hat, können diese Einbußen als Betriebsausgaben steuerlich mindernd geltend gemacht werden.

## Aufteilung von gemischt genutzten Gebäuden

Werden unbewegliche Wirtschaftsgüter sowohl betrieblich als auch privat genutzt, wie etwa ein Gebäude, welches für den Betrieb als auch für die privaten Wohnbedürfnisse genutzt wird, dürfen die Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Gebäude nur entsprechend der anteiligen betrieblichen Nutzung steuermindernd geltend gemacht werden.

## Privatzimmervermietung auf einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb

Aus steuerlicher Sicht ist bei der Gästebeherbergung auf einem Bauernhof insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Art und des Umfangs der Beherbergung die daraus erzielten Einkünfte noch im Bereich der Land- und Forstwirtschaft liegen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung darstellen oder bereits den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen sind.

## Hauptwohnsitzbefreiung bei Veräußerung von Eigenheimen

Hat jemand mehrere Wohnsitze, ist der Hauptwohnsitz jener, zu dem die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen. Der melderechtlichen Hauptwohnsitz-Meldung kommt in diesem Zusammenhang bloß Indizwirkung zu.

## Kein Verlust der USt-Options-Möglichkeit bei Übergang der Mieterstellung durch Verschmelzung

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs wird im Falle einer Verschmelzung kein neues Mietverhältnis begründet. Ob dieses Erkenntnis auch auf die Übertragung von Gesellschaftsvermögen auf den letzten verbliebenen Gesellschafter oder die Erbfolge anwendbar ist, bleibt abzuwarten.



## Editorial

Liebe Klientinnen - liebe Klienten

zusätzlich zu unseren Steuernews haben sie nun die Möglichkeit unsere Steuerinfos auch in Form eines e-papers zu nutzen.

Das Team von WT Gruber Steuerberatung steht ihnen gerne beratend zur Seite. Wir wünschen ihnen einen schönen Sommer.

Andreas Gruber  
WT Gruber Steuerberatung



## Editorial

Liebe Klientinnen - liebe Klienten

zusätzlich zu unseren Steuernews haben sie nun die Möglichkeit unsere Steuerinfos auch in Form eines e-papers zu nutzen.

Das Team von WT Gruber Steuerberatung steht ihnen gerne beratend zur Seite. Wir wünschen ihnen einen schönen Sommer.

Andreas Gruber  
WT Gruber Steuerberatung



Inhalt





## Beschäftigung von Ferialpraktikanten

**Viele Studenten und Schüler nutzen die Ferienzeit, um Geld dazuzuverdienen oder ein Praktikum zu absolvieren. Für die jeweiligen Dienstgeber stellt sich dabei die Frage, ob solche Praktikanten bei der Sozialversicherung anzumelden sind.**

Das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz (ASVG) unterscheidet dabei zwischen Ferialarbeitnehmern, Pflichtpraktikanten mit oder ohne Taschengeld sowie Volontären.

### Ferialarbeitnehmer

Bei Ferialarbeitnehmern handelt es sich um Schüler oder Studenten, die während der Ferien Geld verdienen wollen, wobei diese Arbeit nicht als Pflichtpraktikum von der Schule bzw. Hochschule gefordert wird. Mit solchen Ferialarbeitnehmern muss **ein reguläres Arbeitsverhältnis** abgeschlossen werden, welches auch allen arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Bestimmungen unterliegt.

Verrichtet der Ferialarbeitnehmer Angestelltentätigkeit, ist aufgrund der zwingenden und relativ langen Kündigungsfristen der Abschluss eines befristeten Dienstverhältnisses von Vorteil. Wegen der vollen Anwendbarkeit des Arbeitsrechts und des Kollektivvertrages haben Ferialarbeitnehmer auch Anspruch auf aliquote Sonderzahlungen und eine etwaige Urlaubersatzleistung. Sie sind wie alle anderen Arbeitnehmer zur Pflichtversicherung bei der Gebietskrankenkasse anzumelden und für sie sind auch Lohnsteuer und die üblichen Lohnnebenkosten in voller Höhe abzuführen.

### Pflichtpraktikanten

Pflichtpraktikanten sind Schüler oder Studenten, die als Ergänzung zu ihrer schulischen Ausbildung ein vorgeschriebenes Pflichtpraktikum in einem Betrieb absolvieren. Der Ausbildungszweck steht dabei im Vordergrund. Der Pflichtpraktikant ist daher **kein Arbeitnehmer** im arbeitsrechtlichen Sinn. Aus diesem Grund unterliegt er auch keiner Arbeitspflicht und ist auch an keine Arbeitszeiten oder sonstige Weisungen gebunden.

Ist im Lehrplan kein Praktikum vorgesehen und absolviert der Schüler oder Student das Praktikum freiwillig, spricht man von einem **Volontär**.

Ein reguläres Arbeitsentgelt gebührt weder dem Pflichtpraktikanten noch dem Volontär. Ob ein Taschengeld bezahlt wird bzw. wie hoch dieses ist, unterliegt in beiden Fällen der freien Vereinbarung.

### Dabei ist zu unterscheiden:

- Volontäre ohne Entgelt sind direkt bei der Unfallversicherungsanstalt (AUVA) zur Unfallversicherung zu melden.
- Für Pflichtpraktikanten, die kein Taschengeld erhalten, ist eine Anmeldung bei der GKK nicht erforderlich, da ein Unfallversicherungsschutz durch die gesetzliche Schüler- bzw. Studentenversicherung besteht.
- Bekommt der Praktikant hingegen Taschengeld, ist er vor Arbeitsantritt bei der Gebietskrankenkasse anzumelden. Aus lohnsteuerlicher Sicht ist bei Zahlung eines Taschengeldes jedenfalls ein Lohnkonto zu führen und ein Lohnzettel auszustellen, da ab dem 1. Euro Lohnsteuerpflicht vorliegt. Das "Taschengeld" unterliegt auch voll den Lohnnebenkosten.

**Achtung:** Bei Pflichtpraktika im Hotel- und Gastgewerbe ist immer von einem echten Dienstverhältnis auszugehen, wobei Anspruch auf ein Entgelt in der Höhe der jeweils geltenden kollektivvertraglichen Bestimmungen besteht. Ein Volontariat ist ausgeschlossen!



## Betriebliche Sommerfeste

**Das Sommerfest ist für Unternehmen eine perfekte Gelegenheit, um die Beziehungen mit Geschäftspartnern zu stärken und mit ihnen gemeinsam auf das vergangene Halbjahr anzustoßen.**

Aus steuerlicher Sicht ist bei der Veranstaltung von betrieblichen Sommerfesten zu beachten, dass Aufwendungen oder Ausgaben für die Bewirtung von Geschäftsfreunden, die im Rahmen von Festen mit überwiegend Repräsentationscharakter entstehen, steuerlich nicht abzugsfähig sind. Werden aber gewisse Voraussetzungen beachtet, können die **Bewirtungskosten zur Gänze oder teilweise einkommensmindernd** berücksichtigt werden.

### Werbezwecke für das Unternehmen

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 Marketingkonzept?

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 einer Feier im Zusammenhang mit dem **Geburtstag des Unternehmers** steht hingegen der Repräsentationszweck im Vordergrund, wodurch die daraus resultierenden Aufwendungen der privaten Lebensführung zuzuordnen sind und daher nicht einkommensmindernd berücksichtigt werden dürfen.

Im Bezug auf **teilnehmende Mitarbeiter** ist zu beachten, dass die Teilnahme an Betriebsveranstaltungen (Betriebsausflüge und -feiern, kulturelle Veranstaltungen etc.) nur bis zu einem **geldwerten Vorteil von € 365** jährlich lohnsteuerfrei und sozialversicherungsbeitragsfrei sind. Darüberhinausgehende Vorteile sind in der Lohnverrechnung als Sachbezug zu berücksichtigen.



## Brennpunkt Außenprüfung – Was darf der Betriebsprüfer?

**Sobald sich ein Betriebsprüfer des Finanzamtes angekündigt hat, werden viele Unternehmer nervös – meist zu Unrecht. Durch gute Vorbereitung kann man einer Außenprüfung gelassener entgegensehen.**

Die Auswahl jener Unternehmen, die geprüft werden sollen, erfolgt entweder nach einem **zeitlichen Aspekt** oder nach einem **mathematischen Zufallssystem**, manchmal auch aufgrund von (anonymen) **Anzeigen** oder auf Anregung durch das Finanzamt wegen **Auffälligkeiten**, wie etwa größeren Abweichungen oder Unregelmäßigkeiten in der UVA / Steuererklärung, permanenten Verlusten oder stark schwankenden Umsätzen, Inventuren, Aufwendungen, etc. Üblicherweise werden die letzten drei veranlagten Jahre geprüft, im Falle einer Hinterziehung ist aber die Ausdehnung des Prüfungszeitraums auf bis zu 10 Jahre möglich.

### Kontenregisterabfrage zulässig?

Vor der Prüfung hat sich der Betriebsprüfer **eine Woche vorher anzumelden**, bei Prüfungsbeginn auszuweisen und den schriftlichen Prüfungsauftrag auszufolgen. Während der laufenden Prüfung kann der Prüfer den Betrieb des Unternehmens besichtigen, alle Belege, Buchhaltungsunterlagen, Verträge, Inventuren, Fahrtenbücher, etc. einsehen und andere Personen, wie etwa Nachbarn oder Dienstnehmer, befragen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch eine Kontenregisterabfrage als Vorbereitung auf die Betriebsprüfung zulässig. Andererseits darf der Prüfer aber nicht ohne weiteres das Privathaus betreten oder Gegenstände oder Unterlagen beschlagnahmen. Maxime jeder Außenprüfung ist die gesetzlich vorgesehene Pflicht des Prüfers, den objektiv richtigen Sachverhalt zu erforschen, und gegebenenfalls auch zugunsten des jeweiligen Abgabepflichtigen.

### Recht auf Schlussbesprechung

Der Unternehmer wiederum hat während der gesamten Außenprüfung ein Recht auf Parteiengehör, es muss ihm also stets genügend Gelegenheit gegeben werden, zu den Sachverhaltsdarstellungen und Berechnungen des Prüfers Stellung zu nehmen. Dies umfasst insbesondere auch das Recht auf eine Schlussbesprechung am Ende der Außenprüfung.

Andererseits muss der Unternehmer alle für die Besteuerung bedeutsamen Umstände **vollständig und wahrheitsgemäß offenlegen**. Er ist verpflichtet, bei der Sachverhaltsermittlung mitzuhelfen und Auskünfte zu erteilen (Mitwirkungspflicht). Grenzen können sich dabei jedoch aus einer allfällig bestehenden Verschwiegenheitspflicht, aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, Zumutbarkeit und Geeignetheit ergeben.

### Erstattung einer Selbstanzeige?

Sollte angesichts einer bevorstehenden Außenprüfung die Erstattung einer Selbstanzeige überlegt werden, ist zu beachten, dass die Regeln für die Straffreiheit bei Selbstanzeigen seit 1.10.2014 verschärft wurden. Betroffen sind Selbstanzeigen, die anlässlich von finanzbehördlichen Nachschau und Außenprüfungen erstattet werden. Solche Selbstanzeigen führen nur noch dann zur Straffreiheit, wenn sowohl die hinterzogene Abgabe als auch ein sogenannter Strafzuschlag bezahlt werden. Die Höhe dieses Strafzuschlags hängt von der Höhe der hinterzogenen Abgabe ab (Staffelung zwischen 5% und 30%).

**Tipp:** Ist eine „Reparatur der Vergangenheit“ erforderlich, sollte diese daher noch vor Ankündigung einer Außenprüfung erfolgen, da in diesem Fall die Selbstanzeige auch ohne Zahlung eines zusätzlichen Strafzuschlags strafbefreiend wirkt – wir beraten Sie gerne!



## Schaden aus Diebstahl - eine Betriebsausgabe?

**Erleidet ein Unternehmer finanzielle Einbußen, weil sich ein Dienstnehmer durch Diebstahl, Veruntreuung etc. widerrechtlich bereichert hat, können diese Einbußen als Betriebsausgaben steuerlich mindernd geltend gemacht werden.**

Das Bundesfinanzgericht (BFG) gibt Leitlinien vor, welche Voraussetzungen zur Anerkennung von dritterverursachten Schadensfällen als Betriebsausgaben gegeben sein müssen. Um solche Schadensfälle, etwa aus einem Diebstahl, somit als Betriebsausgabe geltend machen zu können, bedarf es

- einer genauen innerbetrieblichen Dokumentation der Vorfälle,
- nach außen erkennbarer Handlungen, wie etwa die Verfolgung durch Strafanzeigen bei Deliktsfällen oder die zumutbare Geltendmachung und Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen.

Aus Sicht des Dienstnehmers ist beachten, dass zu den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit nicht nur die im Dienstvertrag vereinbarten Entgelte zählen, sondern auch Vorteile, auf die kein Rechtsanspruch besteht und die sich der Dienstnehmer gegen den Willen des Dienstgebers verschafft. **Veruntreute Gelder sind somit vom Dienstnehmer als Einkünfte zu versteuern!**

### **Steuerpflichtiger hat alle ihm zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen**

Im vorliegenden BFG-Fall stellte ein Dienstgeber fest, dass es bei Anwesenheit einer bestimmten Dienstnehmerin regelmäßig zu Fehlbeträgen kam, woraufhin das Dienstverhältnis mit dieser Dienstnehmerin beendet wurde. Die Dienstnehmerin wurde aber weder angezeigt noch zu einer Schadenswiedergutmachung verpflichtet. Als Nachweis der "Schadensfälle" führte der Dienstgeber innerbetrieblich monatliche Zwischeninventuren durch und erstellte verschiedene Dienstpläne, um genaue Rückschlüsse auf die die Fehlbeträge verursachende Dienstnehmerin ziehen zu können. Nach Ausscheiden dieser Dienstnehmerin bestanden keinerlei Differenzen mehr. Mangels 100%igen Nachweises des "Diebstahls" **verzichtete der Dienstgeber aber auf eine strafrechtliche Anzeige** der vermeintlichen Täterin.

Das BFG führte dazu aus, dass der Steuerpflichtige aber alle ihm zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen hat, um durch deliktische Handlungen verursachte Minderungen seines Betriebsvermögens und damit des steuerpflichtigen Gewinnes hintanzuhalten oder durch Ersatzansprüche auszugleichen.

### **Schadensfälle wurden vom BFG nicht als Betriebsausgaben berücksichtigt**

Da der Beschwerdeführer in diesem Fall nicht alle ihm zumutbaren Maßnahmen ergriffen hatte (Anzeige), waren die geltend gemachten Schadensfälle als Betriebsausgaben laut BFG nicht zu berücksichtigen.



## Aufteilung von gemischt genutzten Gebäuden

**Werden unbewegliche Wirtschaftsgüter sowohl betrieblich als auch privat genutzt, wie etwa ein Gebäude, welches für den Betrieb als auch für die privaten Wohnbedürfnisse genutzt wird, dürfen die Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Gebäude nur entsprechend der anteiligen betrieblichen Nutzung steuermindernd geltend gemacht werden.**

Im Rahmen der anteiligen betrieblichen Nutzung wirken sich etwa folgende Sachverhalte steuerwirksam aus:

- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gebäude, wie etwa Betriebskosten, Strom, Kosten für Reparaturen, etc. Die auf den privaten Teil entfallenden Aufwendungen können nicht steuerlich geltend gemacht werden.
- Für die investierten Anschaffungs- und Herstellungskosten kann eine Abschreibung in Höhe von bis zu 2,5% pro Jahr geltend gemacht werden.

Zu beachten ist jedoch, dass die Zurechnung zum Betriebsvermögen, insbesondere im Rahmen einer Betriebsaufgabe durch die Überführung des Gebäudes vom betrieblichen in den privaten Bereich **nachteilige steuerliche Auswirkungen** haben kann. Durch die Überführung des betrieblich genutzten Gebäudeteils wird eine Besteuerung in Höhe von 30% ausgelöst. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte in diesem Fall auch eine steuerneutrale Überführung möglich sein. Grund und Boden können grundsätzlich ohne Besteuerung ins Privatvermögen überführt werden.

### 80/20-Regelung

Wann ein Gebäude dem Betrieb zugerechnet wird, bestimmt sich nach der sogenannten 80/20-Regelung. Unter 20% betrieblicher Nutzung gilt das Gebäude als dem privaten Bereich des Unternehmers zugeordnet. Zwischen 20% und 80% ist das Gebäude entsprechend anteilig im Betriebsvermögen zu erfassen. Bei einer mehr als 80%igen bis 100%igen betrieblichen Nutzung gilt das Gebäude zu 100% dem Betriebsvermögen zugeordnet.

### Aufteilung des Gebäudes nach dem Verhältnis der Nutzflächen

Die Aufteilung des Gebäudes in den betrieblichen und privaten Teil hat nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) nach dem Verhältnis der Nutzflächen und nicht nach Ertragswertverhältnissen zu erfolgen. Für diese Zwecke ist zunächst jeder Raum als betrieblicher oder privater Raum einzustufen, wobei dabei auf die ausschließliche oder zeitlich überwiegende betriebliche oder private Nutzung abzustellen ist.

Der Aufteilungsschlüssel des gesamten Gebäudes ergibt sich in weiterer Folge aus dem Verhältnis der Summe der Nutzflächen der betrieblichen Räume zur Summe der Nutzflächen der privaten Räume. Wenn die Raumhöhen der einzelnen Teile deutlich voneinander abweichen, kann sich die **Kubatur als Aufteilungsschlüssel** eignen; Gebäudeteile im Keller und in abgeschrägten Dachböden, die zwar ausschließlich betrieblich oder außerbetrieblich/privat genutzt werden, aber wertmäßig deutlich hinter den anderen Räumen zurückbleiben, sind bei der Berechnung des Nutzflächenverhältnisses nicht mit der gesamten Nutzfläche, sondern bloß mit einem Anteil anzusetzen. Auf Grund ihrer Beschaffenheit nicht nutzbare Gebäudeteile (z.B. ein unausgebauter Dachboden) sind bei Berechnung des Aufteilungsschlüssels überhaupt nicht zu berücksichtigen, gemeinschaftlichen Zwecken dienende Gebäudeteile, wie das Stiegenhaus oder ein Heizraum beeinflussen das Aufteilungsverhältnis nicht.



**WT GRUBER**  
IHR STEUERBERATER

Die Zuordnung von Gebäuden zum Betriebs- oder Privatvermögen ist aus steuerlicher Sicht an zahlreiche unterschiedliche Konsequenzen geknüpft. Bei der sachgerechten steuerlichen Behandlung sowie weiterführenden Fragen unterstützen und beraten wir Sie gerne.



Inhalt



Wir beraten Sie gerne: [07672 24175](tel:0767224175) | [office@wtgruber.at](mailto:office@wtgruber.at)



## Privatzimmervermietung auf einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb

**Aus steuerlicher Sicht ist bei der Gästebeherbergung auf einem Bauernhof insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Art und des Umfangs der Beherbergung die daraus erzielten Einkünfte noch im Bereich der Land- und Forstwirtschaft liegen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung darstellen oder bereits den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen sind.**

Diese Unterscheidung ist wichtig, da die Gewinnermittlung insbesondere für steuerliche Zwecke unterschiedlich erfolgt.

### **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft**

Zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zählt in der Regel die Vermietung von im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gelegenen **Privatzimmern oder Ferienwohnungen** dann, wenn neben der Vermietung weitere **zusätzliche Leistungen** erbracht werden („Urlaub am Bauernhof“, wie etwa Produktverkostung, „Mitarbeit“ der Gäste, Besichtigung des Betriebes, Zugang zu den Stallungen etc.), wobei max. 10 Betten zur Verfügung stehen dürfen. Darüber hinaus liegen Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft auch dann vor, wenn die Zimmervermietung ohne zusätzliche „Urlaub am Bauernhof“-Leistungen erfolgt, allerdings eine tägliche Reinigung hinzutritt und ebenfalls die **10 Betten-Grenze** nicht überschritten wird.

### **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Sind die Einkünfte aus der Privatzimmervermietung nicht als land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeit zu erfassen, so sind sie als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu behandeln, wenn die Zimmervermietung nur von geringem Ausmaß ist.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine saisonale Zimmervermietung, die sich auf **mehr als zehn Fremdenbetten** erstreckt, nicht mehr als Zimmervermietung geringen Ausmaßes (und daher nicht mehr als land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerb oder Vermietung und Verpachtung), sondern als **gewerbliche Tätigkeit** anzusehen ist, weil sie dann in erheblichem Umfang nicht nur laufende Arbeit, sondern jene intensivere Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr erfordert, die ihr betrieblichen Charakter verleiht.

### **Verlustverwertung und Registrierkasse**

Unterschiede zwischen den einzelnen Einkunftsarten ergeben sich beispielsweise im Hinblick auf die Geltendmachung von etwaigen Verlusten. Während Verluste im betrieblichen Bereich (LuF und Gewerbebetrieb) vortragsfähig sind, können Verluste im außerbetrieblichen Bereich (Vermietung und Verpachtung) nicht im Folgejahr verwertet werden (ein Verlustausgleich innerhalb desselben Veranlagungsjahres ist jedoch möglich). Darüber hinaus kann abhängig von der Einkunftsart im Einzelfall die **Verpflichtung zur Führung einer Registrierkasse** bestehen oder von der Möglichkeit einer (vereinfachten) pauschalen Gewinnermittlung Gebrauch gemacht werden.

Die Frage, ob die Einnahmen aus der Gästebeherbergung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb oder Vermietung und Verpachtung darstellen, ist im Hinblick auf die unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen stets anhand der konkreten Umstände sorgfältig zu prüfen und entsprechend zu würdigen. Bei der steueroptimalen Gestaltung Ihrer Vermietungstätigkeit unterstützen und beraten wir Sie gerne!



## Hauptwohnsitzbefreiung bei Veräußerung von Eigenheimen

**Hat jemand mehrere Wohnsitze, ist der Hauptwohnsitz jener, zu dem die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen. Der melderechtlichen Hauptwohnsitz-Meldung kommt in diesem Zusammenhang bloß Indizwirkung zu.**

Gewinne aus privaten Grundstücksveräußerungen unterliegen dem 30%igen Immobilienertragsteuersatz. In bestimmten Fällen sieht das Gesetz jedoch eine Befreiung von der Steuerpflicht vor. Einkommensteuerfrei sind etwa die Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz bei Veräußerung aufgegeben wird. In diesem Zusammenhang hat der **Verwaltungsgerichtshof** (VwGH) eine für den Steuerpflichtigen im Einzelfall durchaus **positive Entscheidung** getroffen.

### Verkauf nach einem Monat

In einem vor dem VwGH anhängigen Fall verkaufte der Steuerpflichtige seine Eigentumswohnung, wobei er im dem Verkauf vorangegangenen Jahr für einen Zeitraum von **etwas mehr als einem Monat** seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz an der veräußerten Eigentumswohnung abgemeldet hatte, da er für diesen Zeitraum kurzfristig zu seinem Vater gezogen ist. Seine (damalige) Ehefrau sowie seine Kinder wohnten auch während dieses Zeitraumes weiterhin in der später veräußerten Wohnung.

Während die Vorinstanzen (Finanzamt und Bundesfinanzgericht (BFG)) argumentierten, dass der Steuerpflichtige nicht für mindestens 2 Jahre durchgehend in der veräußerten Eigentumswohnung seinen Hauptwohnsitz begründet hatte und somit der Verkauf nicht steuerfrei war, führte der VwGH in diesem Zusammenhang aus, dass jemand einen (Haupt)Wohnsitz dort hat, wo er eine Wohnung unter Umständen inne hat, die darauf schließen lassen, dass er die **Wohnung beibehalten und benutzen** wird. Hat der Steuerpflichtige mehrere Wohnsitze, ist der Hauptwohnsitz jener, zu dem tatsächlich die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen. Der melderechtlichen **Hauptwohnsitz-Meldung** kommt in diesem Zusammenhang **bloß Indizwirkung** zu.

Da das BFG jedoch keine geeigneten Feststellungen dazu traf, ob zur veräußerten Wohnung weiterhin die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestanden haben, hob der VwGH die Entscheidung des BFG auf.

Ob bzw. inwieweit in Ihrem individuellen Einzelfall bei der Veräußerung Ihrer privaten Immobilie eine Befreiungsbestimmung tatsächlich zur Anwendung gelangt, ist stets anhand der konkreten Umstände zu beurteilen und gegebenenfalls gegenüber der Abgabenbehörde zu dokumentieren. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



## Kein Verlust der USt-Options-Möglichkeit bei Übergang der Mieterstellung durch Verschmelzung

**Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs wird im Falle einer Verschmelzung kein neues Mietverhältnis begründet. Ob dieses Erkenntnis auch auf die Übertragung von Gesellschaftsvermögen auf den letzten verbliebenen Gesellschafter oder die Erbfolge anwendbar ist, bleibt abzuwarten.**

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist unecht umsatzsteuerbefreit. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht und damit die Möglichkeit des Vermieters, den Vorsteuerabzug geltend zu machen, hängen seit 1.9.2012 davon ab, ob der Mieter nahezu ausschließlich umsatzsteuerpflichtig bzw. vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Für davor abgeschlossene Mietverträge ist eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung auch bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern möglich. Die Finanz geht in diesem Zusammenhang davon aus, **dass aus jeglicher Änderung auf Mieter- oder Vermieterseite ein neuer Mietvertrag resultiert** und damit auch die verschärften Bestimmungen hinsichtlich Umsatzsteuer-Options-Möglichkeit zur Anwendung gelangen. Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat dieser Ansicht nun im Falle einer Verschmelzung eine Absage erteilt.

### Option zur Umsatzsteuerpflicht

Vermietungs- und Verpachtungsumsätze sind grundsätzlich unecht umsatzsteuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, hinsichtlich der Vermietungsumsätze zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. 2012 wurde die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung insofern eingeschränkt, als diese nur dann ausgeübt werden kann, wenn der Mieter das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, er also nahezu ausschließlich USt-pflichtig ist.

Auf Mietverhältnisse, die vor dem 1.9.2012 begonnen haben, ist noch die alte Rechtslage anwendbar, d.h. der Vermieter darf weiterhin auch dann umsatzsteuerpflichtig vermieten, wenn der Mieter das Grundstück für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug ausschließen (z.B. Ärzte, gemeinnützige Vereine). Durch einen Wechsel auf Vermieter- oder Mieterseite nach dem 31.8.2012 geht diese Möglichkeit jedoch verloren, da ab dann ein neues Mietverhältnis begründet wird.

### VwGH widerspricht der Finanz

Fraglich war in diesem Zusammenhang, ob jeglicher Wechsel auf Vermieter- oder Mieterseite zu einem neuen Mietverhältnis führt, insbesondere dann, wenn formal kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird, weil der neue Mieter den Mietvertrag als Gesamtrechtsnachfolger übernimmt bzw. in diesen eintritt. Die Finanz vertrat bislang die Auffassung, dass mangels Unternehmeridentität auch bei Rechtsnachfolgen im Zuge von Umgründungen (wie etwa bei einer Verschmelzung oder Einbringung) ein neues Mietverhältnis begründet wird.

Nach Ansicht des VwGH wird im Falle einer Verschmelzung hingegen **kein neues Mietverhältnis begründet**: „Eine Verschmelzung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung kann insbesondere erfolgen durch Übertragung des Vermögens einer Gesellschaft (übertragende Gesellschaft) im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf eine andere bestehende Gesellschaft (übernehmende Gesellschaft) gegen Gewährung von Geschäftsanteilen dieser Gesellschaft (Verschmelzung durch Aufnahme). Durch die Verschmelzung tritt die übernehmende Gesellschaft in die die übertragende Gesellschaft treffenden Vertragspflichten auf Grund Gesamtrechtsnachfolge ohne inhaltliche Änderungen ein.“ **Die Änderung der Parteien ändere aber nichts am weiterhin aufrechten Bestand des Mietverhältnisses.**



Der VwGH trifft seine Aussage allerdings nur zu einer bestimmten Form der Gesamtrechtsnachfolge, nämlich im Rahmen einer Verschmelzung von Kapitalgesellschaften. Ob dieses Erkenntnis auch auf andere Gesamtrechtsnachfolgearten, wie etwa die Anwachsung (Übertragung von Gesellschaftsvermögen auf den letzten verbliebenen Gesellschafter) oder die Erbfolge, anwendbar ist, bleibt abzuwarten.

WT Gruber Steuerberatung GmbH  
4840 Vöcklabruck | Salzburger Straße 5  
fon: 07672 24175 | fax: 07672 25055  
e-mail: [office@wtgruber.at](mailto:office@wtgruber.at)  
[www.wtgruber.at](http://www.wtgruber.at)

Inhalt <

**Impressum:**

WT Gruber Steuerberatung GmbH | 4840 Vöcklabruck | Salzburger Straße 5  
fon: 07672 24175 | fax: 07672 25055 | e-mail: [office@wtgruber.at](mailto:office@wtgruber.at)

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

Wir beraten Sie gerne: [07672 24175](tel:0767224175) | [office@wtgruber.at](mailto:office@wtgruber.at)