

A-5026 Salzburg · Aignerstrasse 53

Telefon 0662/62 75 83 · Fax 0662/62 75 83 5

E-Mail office@stempfer.at

Vorsteuerabzug für gemischt genutzte Gebäude · Besteuerung von Zinserträgen · Sozialversicherung: Änderungen 2004 · Konjunkturpaket III · Immobilien: Kaufen, Schenken, Erben, Stiften

VSt-Abzug für gemischt genutzte Gebäude

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) können Unternehmer bei einem gemischt genutzten Gebäude die gesamte Vorsteuer (VSt) zum Abzug bringen. Sogar für den privat genutzten Gebäudeteil.

Laut einem EuGH-Urteil ist bei einem gemischt genutzten Gebäude stets der gesamte Vorsteuerabzug zu gewähren. Es ist nicht einmal entscheidend, wie groß der privat genutzte Gebäudeteil ist. Der vollständige Vorsteuerabzug wird allerdings durch die so genannte „Eigenverbrauchsbesteuerung“ eingeschränkt. Demnach muss der Unternehmer jedes Jahr die anteilige Privatnutzung des Gebäudes mit dem Normalsteuersatz von 20 % (nach)versteuern. Bemessungsgrundlage sind die anteiligen Kosten und die Abschreibung, die auf die Privatnutzung entfallen. Bei sofort abzugsfähigen Kosten, wie etwa Betriebs- oder Instandhaltungskosten, ergeben sich daher keine steuerlichen Vorteile. Die



Miethaus mit Privatwohnung: Jetzt voller VSt-Abzug!

Nachversteuerung erfolgt sofort und vollständig.

Massive steuerliche Vorteile

Bei den Anschaffungs- oder Errichtungskosten eines Gebäudes können Sie als Unternehmer jedoch massive steuerliche Vorteile lukrieren, weil diese Kosten

in die Bemessungsgrundlage für die jährliche Eigenverbrauchsbesteuerung nur in Höhe der jährlichen Gebäudeabnutzung einzu beziehen sind. Somit ist in diesem Bereich die Vorsteuer für den privat genutzten Gebäudeteil erst über einen Zeitraum von 67 Jahren an ▶

Editorial

Ein bevorstehender Jahreswechsel ist immer wieder Anlass, die steuerlichen Verhältnisse auf Optimierungsmöglichkeiten zu durchforsten. Soll man etwa seine Wertpapiere noch vor Jahresende verkaufen oder gar noch rasch eine Immobilie erwerben? Was bringt das nächste Jahr an neuen Vorschriften, auf die man sich rechtzeitig einstellen sollte? Wie wird sich 2004 auf Pensions- und Krankenversicherung auswirken? 2004 wird wohl ein spannendes Jahr werden. Bereits im Frühjahr ist mit dem Entwurf für die Steuerreform 2005 zu rechnen. Wir werden Ihnen daher auch 2004 ein verlässlicher Begleiter sein. Für das bevorstehende Weihnachtsfest wünschen wir Ihnen alles Gute und viel Erfolg 2004. Wir freuen uns auf gute Zusammenarbeit.

► den Fiskus zurückzuzahlen!
Getrübte Freude?

Sie können das EuGH-Urteil trotz anders lautendem innerstaatlichen Recht bereits jetzt in Anspruch nehmen.

Der österreichische Gesetzgeber plant jedoch die

Anpassung des innerstaatlichen Rechts an das Urteil mit dem Abgabenänderungsgesetz 2003, das ab 1.1.2004 in Kraft treten soll. Der derzeit vorliegende Gesetzesentwurf trübt die Freude am Urteil allerdings stark. Bei Beendigung der unternehmerischen

Nutzung ist für das gesamte Gebäude eine Entnahmebesteuerung mit 20 % Umsatzsteuer auf Basis der dann gültigen Wiederbeschaffungskosten vorzunehmen. Der Verkauf ab dem 11. Jahr löst jedoch keine Vorsteuerberichtigung aus.

Wenn Sie eine Immobilie erwerben, die sowohl unternehmerisch als auch privat genutzt werden soll, dann sollten Sie jedenfalls Kontakt mit uns aufnehmen, damit wir die Vorteile des EuGH-Urteils für Sie lukrieren können.

Wie werden Zinserträge besteuert?

Wenn Sie Zinsen aus Sparbüchern oder Wertpapieren erhalten, so unterliegen diese einem fixen Steuersatz von 25 %. Sie können diese aber auch mit Ihrem individuellen Steuertarif besteuern lassen.

Inländische Spar- und Wertpapierzinsen

Inländische Spar- und Wertpapierzinsen unterliegen einer Kapitalertragsteuer (KESt) von 25 %, die von der Bank gleich abgeführt wird. Bei natürlichen Personen müssen diese Einkünfte daher in der Steuererklärung nicht mehr deklariert werden. Auch die Erbschaftsteuer ist damit abgegolten. Man spricht deshalb von der so genannten „Endbesteuerung“. Kein Abzug an Kapitalertragsteuer erfolgt bei Sparguthaben und Wertpapieren von Kapitalgesellschaften, wenn bei der Bank eine „Befreiungserklärung“ abgegeben wurde. Diese Erträge werden von



Kapitalerträge: Tarifbesteuerung statt KESt?

Kapitalgesellschaften zum normalen Tarif versteuert.
Gleichstellung ausländischer Spar- und Wertpapiererträge

Durch das Budgetbegleitgesetz 2003 wurde die Besteuerung ausländischer Spar- und Wertpapiererträge

in der Steuerbelastung jener von inländischen Erträgen weitgehend gleichgestellt. Für ausländische Spar- und Wertpapiererträge die nach dem 1. April 2003 zufließen gilt somit folgendes:

Die Besteuerung erfolgt mit einem besonderen fes-

ten Steuersatz in Höhe von 25 %. Liegen die Wertpapiere in einem inländischen Depot, so wird Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % mit Endbesteuerungswirkung abgezogen.

Regelbesteuerung möglich

Bei in- und ausländischen Kapitalerträgen besteht aber die Möglichkeit einer Option auf die „Regelbesteuerung“. Die Einkünfte werden dann nach Durchführung eines „Günstigkeitsvergleiches“ in der Steuererklärung angeführt und zum normalen Tarifsatz besteuert.

Zusammenfassend lässt sich die Neuregelung bei den Spar- und Wertpapiererträgen wie folgt darstellen:

Kapitaleinkünfte	KESt-Abzug 25 %	Versteuerung	Option zur Regelbesteuerung
Zinsen aus Forderungswertpapieren mit kuponanzahlender Stelle im Inland	Ja	Endbesteuert	Ja
Zinsen aus Forderungswertpapieren mit kuponanzahlender Stelle im Ausland	Nein	Sondersteuer 25 %	Ja
Sparbuchzinsen bei inländischen Kreditinstituten	Ja	Endbesteuert	Ja
Sparbuchzinsen bei ausländischen Kreditinstituten	Nein	Sondersteuer 25 %	Ja

Sozialversicherung 2004

Vereinbeitlichung der Beitragssätze in der Krankenversicherung ab 1.1.2004

Die bisher unterschiedlichen Beitragssätze werden fast vollständig vereinheitlicht. Teurer wird es bei Angestellten und freien Dienstnehmern, billiger bei Arbeitern und Vorstandsmitgliedern von Aktiengesellschaften:

	ab 1.1.2004			bis 31.12.2003		
	Dienstnehmer-Anteil in %	Dienstgeber-Anteil in %	Summe in %	Dienstnehmer-Anteil in %	Dienstgeber-Anteil in %	Summe in %
Angestellte	3,70	3,70	7,40 (neu)	3,40	3,50	6,90 (alt)
Arbeiter	3,90	3,50	7,40 (neu)	3,95	3,65	7,60 (alt)
Freie Dienstnehmer	3,55	3,45	7,00 (neu)	3,25	3,25	6,50 (alt)
AG-Vorstand	3,70	3,70	7,40 (neu)	4,55	4,55	9,10 (alt)

Lohnnebenkosten-Senkung

Für Arbeitnehmer ab dem 60. Lebensjahr fallen ab 1.1.2004 die folgenden Beiträge nicht mehr an: Dienstgeberbeitrag (DB), dessen Zuschlag (DZ), Unfallversicherungsbeitrag, Arbeitslosenversicherungsbeitrag und der Beitrag zum Insolvenzentgeltsicherungsgesetz (IESG-Beitrag). Arbeitgeber sparen somit rund

10 % des Bruttolohnes. Die Arbeitslosenversicherungsbeiträge entfallen sogar schon früher: Bei Frauen mit Vollendung des 56., bei Männern mit Vollendung des 58. Lebensjahres. Bei Frauen entfällt zudem der IESG-Beitrag schon vor 60, sobald sie das gerade geltende vorzeitige Pensionsalter, das ja in Stufen von 56,5 auf 60 angehoben wird, erreichen.



Altersteilzeit: Besser 2003

Altersteilzeit 2004

Wenn die Laufzeit einer Altersteilzeit-Vereinbarung nicht mehr heuer, sondern erst nach dem 31.12.2003 beginnt, so steht eine volle Förderung durch das Arbeitsmarktservice nur noch dann zu, wenn ein Lehrling oder eine zuvor arbeitslose Person zusätzlich eingestellt wird. Sie sollten daher noch heuer prüfen, ob eine Altersteilzeit (Frauen ab 50, Männer ab 55) in Frage kommt.

Die Altersteilzeit ist primär für den Arbeitnehmer interessant: 75 % Entgelt für 50 % Arbeit. Für den Arbeitgeber ist die (kostenneutrale) Altersteilzeit dann vorteilhaft, wenn sie heuer noch beginnt und der betreffende Arbeitnehmer in Zukunft nicht voll ausgelastet sein wird. Wenn die Altersteilzeit-Vereinbarung nicht bis zum frühestmöglichen Pensionsantrittsalter fortgeführt wird, fällt nach derzeitiger Rechtsansicht der Behörden der so genannte „Malus“ an. Dieser wird ab 1.1.2004 neu berechnet und kann über € 7.500 betragen.

Konjunkturpaket III

Am Tag vor Redaktionsschluss konnten wir für Sie noch die wichtigsten Punkte des geplanten Konjunkturpakets III in Erfahrung bringen:

Senkung der Körperschaftsteuer von derzeit 34 % auf 31 % im Jahr 2005, bis 2010 soll eine weitere Absenkung auf bis zu 25 % erfolgen. Weiters soll es Begünstigungen im Bereich Forschung und Entwicklung geben: Erhöhung des Forschungsfreibetrages II auf 25 % (derzeit 15 %) und der Forschungsprämie auf 8 % (derzeit 5 %). Die Investi-

tionszuwachsprämie und die vorzeitige Abschreibung für die katastrophenbedingte Ersatzbeschaffung soll verlängert werden. KMUs in Grenzregionen sollen von Projekt-Sonderfinanzierungen profitieren. Die Förderung soll – befristet auf zwei Jahre – zwischen 5 % und 20 % der gesamten Projektkosten betragen.

Wie soll das Ganze finanziert werden? Man munkelt über eine höhere Erbschafts- und Schenkungssteuer, eine höhere Grundsteuer und eine höhere Mineralölsteuer.

Sozialversicherungs-Richtlinien

Der Hauptverband der Österreichischen Sozialversicherungsträger hat erstmals Sozialversicherungs-Richtlinien veröffentlicht. Auch für Dienstgeber sind diese Empfehlungen ein interessantes Nachschlagewerk. Es handelt sich dabei um eine Zusammenfassung der Rechtsprechung und der schon bisher geübten Verwaltungspraxis.

Seit Anfang Oktober sind bereits einige Kapitel im Internet unter www.sozdok.at abrufbar, wobei – über die Lohnsteuererrichtlinien hinausgehend – auch eine Stichwortsuche möglich ist.

Immobilien: Kaufen, Schenken, Erben, Stiften

Beinahe jeder hat einmal privat mit der Transaktion einer Immobilie zu tun. Bei Kauf, Schenkung oder Übertragung an eine Stiftung sind jedoch eine ganze Menge steuerlicher Vorschriften zu beachten.

Wenn Sie eine Immobilie privat innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung mit Gewinn verkaufen, müssen Sie diesen versteuern. Eigentumswohnungen und Eigenheime samt Grund und Boden fallen nicht unter diese so genannte „Spekulationsbesteuerung“, wenn sie dem Verkäufer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren als Hauptwohnsitz gedient haben. Wird bei einer Mietwohnung oder bei Miteigentum erst später Wohnungseigentum begründet, dann beginnt der Lauf der zweijährigen Frist erst mit dem Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages und erfolgter Parifizierung. Gewinne aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden sind von der Besteuerung ausgenommen. Ein auf Grund und Boden entfallender Spekulationsgewinn ist jedoch steuerpflichtig. Der Veräußerungserlös ist in diesem Fall aufzuteilen.



Wohnrecht im Einfamilienhaus: Billiger zu verschenken

Will man den Ablauf der Spekulationsfrist nicht abwarten, so ist es wichtig, bei der Berechnung des Spekulationsgewinnes alle abzugsfähigen Kosten anzusetzen. Daher sollte schon bei Anschaffung einer Immobilie darauf geachtet werden, dass alle Belege aufbewahrt werden.

Schenkungen von Immobilien

Werden Immobilien im Wege der Schenkung übertragen, so muss dafür Schenkungssteuer entrichtet werden. Bei inländischen Grundstücken berechnet sich

diese Steuer vom dreifachen Einheitswert. Bei ausländischen Grundstücken orientiert sich die Steuer jedoch am Verkehrswert.

Der Einheitswert liegt in der Regel deutlich unter dem Verkehrswert. Übernommene Schulden oder Belastungen – wie etwa ein Wohnrecht – vermindern allerdings die Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer. Eine Reduktion der Schenkungssteuer kann also dadurch erreicht werden, dass sie unter Vorbehalt eines Wohnrechtes erfolgt.

Auch bei der Berechnung der Erbschaftssteuer können diverse Kosten und die Schulden des Erblassers steuermindernd geltend gemacht werden.

Übertragung an eine Stiftung

Bei der Zuwendung von Immobilien an eine Stiftung ist einmalig eine so genannte „Eintrittsgebühr“ von 8,5 % vom dreifachen Einheitswert zu entrichten. Bei ausländischen Liegenschaften gilt als Bemessungsgrundlage der Verkehrswert, der Steuersatz beträgt allerdings nur 5 %. Da die Immobilie in der Folge der Stiftung gehört, fällt in Zukunft – so lange die Stiftung besteht – keine Erbschafts- und Schenkungssteuer an. Auch nicht bei Tod des Stifters oder bei Änderungen unter den Begünstigten.

Die Übertragung einer Immobilie ist eine komplexe Angelegenheit, bei der aber eine Menge Geld gespart werden kann. Keinesfalls sollten Sie eine Immobilien-transaktion ohne unsere Beratung machen.

Eröhliche Weihnachten und viel Erfolg für 2004!