



Mit Grund und Boden sparen

Grundstücke im Betriebsvermögen
Je nach Ausgestaltung wirken sich Grundstücke im Betriebsvermögen aus einkommenssteuerlicher Sicht zweifach aus:

Das Erfreuliche ist, dass die Gebäude-Abschreibung und Aufwendungen wie Zinsen und Betriebsaufwand zunächst die Steuern mindern. Je größer der Anteil des Gebäudes ist, der betrieblich genutzt wird beziehungsweise im Betriebsvermögen ist, desto höher sind die absetzbaren Abschreibungen und desto stärker wird auch die Steuerbelastung reduziert.

Gar nicht erfreulich ist, dass andererseits die stillen Reserven, jedenfalls von Gebäuden; aber auch der Grundstücke, wenn die Pflicht zur Buchführung nach dem Unternehmensgesetzbuch besteht, steuerhängig werden. Je größer der Anteil des Gebäudes ist, der im Betriebsvermögen

ist, desto größer ist auch der Anteil der stillen Reserven, die steuerhängig sind. Bei der Entnahme oder dem Verkauf des Grundstückes müssen die realisierten stillen Reserven versteuert werden.

Dem gegenüber sind stille Reserven aus Grundstücken, die im Privatvermögen gehalten werden, nach dem Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren steuerfrei realisierbar. Grundvoraussetzung für die Absetzbarkeit der Aufwendungen bei teilweiser betrieblicher Nutzung von Gebäuden ist die Abgrenzbarkeit jener Gebäudeteile, die dem Betrieb dienen. Stichwort: „Arbeitszimmer“. Für die Zurechnung des Gebäudes zum Betriebsvermögen gibt es folgende einkommenssteuerliche Fallvarianten:

Wird das Gebäude zu mindestens 80 Prozent betrieblich genutzt, wird es zur Gänze dem Betriebsvermögen

zugeordnet. Damit sind auch die gesamten stillen Reserven steuerhängig. Für privat genutzte Anteile ist aber von den geltend gemachten Aufwendungen ein Privatanteil auszuschneiden. Bei einer betrieblichen Nutzung zwischen 20 und 80 Prozent wird das Gebäude anteilig dem Betriebsvermögen zugerechnet. Das heißt, es können die anteiligen Abschreibungen, Betriebskosten und Zinsen angesetzt werden. Die stillen Reserven sind in diesem Fall im Ausmaß der betrieblichen Nutzung steuerhängig.

Bei einer betrieblichen Nutzung von bis zu 20 Prozent bleibt das Gebäude zur Gänze im Privatvermögen. Die stillen Reserven sind nicht zu versteuern. Die Abschreibung, sonstige Betriebsaufwendungen, Zinsen können anteilig angesetzt werden. Aber Achtung: Kurzfristig bringt ein höherer betrieblicher Anteil

am Gebäude auch höhere Aufwendungen, somit eine geringere Steuerbelastung. Dafür sind für den Fall, dass der betriebliche Anteil 20 Prozent und mehr beträgt, später bei der Entnahme oder Veräußerung des Gebäudes aber auch die gesamten anteiligen stillen Reserven zu versteuern. Wird die 20-Prozent-Grenze nicht überschritten, wird das gesamte Gebäude dem Privatvermögen zugerechnet und bei einer Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist bleiben die realisierten stillen Reserven steuerfrei. Was die Umsatzsteuer betrifft, ist nur der anteilige Vorsteuerabzug für den betrieblich genutzten Teil möglich. Wird das Grundstück innerhalb von zehn Jahren ab dem Jahr des Grundstückserwerbs steuerfrei verkauft oder entnommen, muss jedoch eine aliquote, negative Vorsteuerkorrektur vorgenommen werden.



Foto: Photos.com

➔ TO DO

Grundstücke im Betriebsvermögen sind steuerlich ein sehr komplexes Thema. Dabei gilt es langfristige und kurzfristige Vorbeziehungsweise Nachteile bei der Einkommen- und Umsatzsteuer abzuwiegen. Oft ist man geneigt, kurzfristig soviel wie möglich in der Steuer unterzubringen, langfristig kann das aber zum Nachteil werden. Ein Güntigkeitsvergleich unter Berücksichtigung der Pläne für die Zukunft bringt darüber Klarheit.



Bonusmeilen versteuern

Einkommenssteuerrichtlinien zu Bonusmeilen

In den Lohnsteuerrichtlinien ist seit 2008 eine Klarstellung zur Berücksichtigung der privaten Nutzung von bei Dienstreisen gutgeschriebenen Bonusmeilen als Sachbezug enthalten. Nun ist auch eine Klarstellung

für die private, außerbetriebliche Verwendung von betrieblich erworbenen Bonusmeilen geplant.

Die private Verwendung betrieblicher Bonusmeilen stellt demnach eine Entnahme des Unternehmers dar, die grundsätzlich mit dem Teilwert,

dem Wert des „Gegenstandes“ im Betrieb bei Unternehmensfortführung, zu bewerten ist.

Vereinfachend wird voraussichtlich stattdessen der Wert der Bonusmeilen pauschal mit 1,5 Prozent der jährlich dafür getragenen Aufwendun-

gen, die Bonusmeilen vermitteln (z.B. Flüge, Hotelunterkünfte), angesetzt werden dürfen.

➔ INFO

Die Vereinfachungsregel für Unternehmer entspricht der schon bestehenden Regel für Dienstnehmer.



Van oder Kleinbus?

Kein Vorsteuerabzug für Zafira

Ursprünglich wurde der Vorsteuerabzug für den Opel Zafira vom Finanzamt nicht anerkannt. Begründet wurde dies damit, dass der Opel Zafira nicht das typische Erscheinungsbild eines Kleinbusses aufweise und das Auto kleiner sei, als die anderen von der Verwaltung als Kleinbusse anerkannten Fahrzeuge. Im Jahr 2007 hatte der Unabhängige Finanzsenat (UFS) dann den Vorsteuerabzug für den Opel Zafira doch als Kleinbus anerkannt – Jubel bei den Zafira-Fahrern und Lenkern ähnlicher, kleinerer Vans. Nach einer Beschwerde des Finanzamtes hat der Verwaltungsgerichtshof aber diesen Bescheid nun wieder aufgehoben – und der verfrühte Jubel ist verstummt. Der Verwaltungsgerichtshof stellte

nämlich fest, dass ein Kleinbus über zumindest sieben Sitze für erwachsene Personen – mit einem dem Stand der Technik entsprechenden Komfort und Sicherheitsstandard – verfügen muss. Dazu müssen die Sitzplätze geeignet sein, Erwachsene über einen längeren Zeitraum und eine längere Distanz zu befördern und muss auch noch ein Mindestmaß an Gepäck für die beförderten Personen im Fahrzeug Platz haben. Hilfs- oder Notsitze sind nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes nicht dafür ausreichend.

Der VwGH stellte fest, dass diese Frage vom UFS bei seiner Entscheidung nicht entsprechend geklärt worden sei. Die Anforderungen für die Vorsteuerabzugsfähigkeit sind nun nach den Feststellungen des VwGH sicher verschärft

worden. Der UFS wird sich nochmals damit beschäftigen und abzuwägen haben, ob die Sitzmöglichkeiten des Opel Zafira geeignet sind, sieben Personen auch über eine längere Zeit und eine längere Distanz zu befördern und ob dabei auch ein Mindestmaß an Gepäck Platz findet. Dazu kommt, dass nicht geklärt ist, ob der Opel Zafira überhaupt ein kastenwagenförmiges Äußeres aufweist und ob die Karosserie für einen Kleinbus hoch genug ist.

→ TO DO

Ob der Opel Zafira oder andere kleine Vans wie der Renault Scenic und der VW Touran – nach Ansicht des UFS beziehungsweise der Höchstgerichte – die nun vorgegebenen Anforderungen erfüllen, bleibt abzuwarten. Rechnen könne man damit jedenfalls nicht.



Tagelöhner vs. Angestellte

Fallweise beschäftigte

Dienstnehmer – ärgerlich oder doch ein Vorteil?

Eine fallweise Beschäftigung liegt vor, wenn Dienstnehmer in unregelmäßiger Abfolge für einen Zeitraum beschäftigt werden, der eine Woche nicht übersteigt. Zwischen Arbeitgeber und -nehmer besteht dabei keine verbindliche Vereinbarung über einen längeren Zeitraum. Falls das pro Arbeitstag vereinbarte Entgelt die Geringfügigkeitsgrenze (Wert 2008: Euro 26,80 pro Tag) übersteigt, ist der Dienstnehmer voll kranken- und pensionsversichert. Für den Dienstgeber fallen damit die entsprechenden Lohnnebenkosten an.

Achtung: Auch für fallweise beschäftigte Dienstnehmer muss vor jedem einzelnen

Arbeitstag eine Aviso-Anmeldung erfolgen. Es können sechs Tage im Voraus gemeldet werden, wobei darauf zu achten ist, dass dadurch nicht ein fortlaufendes Dienstverhältnis unterstellt werden kann. Was ist der Vorteil einer fallweisen Beschäftigung? Die Höchstbeitragsgrundlage für die laufenden Bezüge eines echten Dienstnehmers beträgt 131 Euro pro Tag. Die Geringfügigkeitsgrenze pro Monat beträgt 349,01 Euro. Wenn man diese monatliche Geringfügigkeitsgrenze mit der täglichen Höchstbemessungsgrundlage in Verhältnis setzt, dann ergibt sich ein Grenzwert von rund 2,6 Tagen. Das bedeutet: wenn eine Tätigkeit sowohl in mehreren Kurz-Arbeitstagen, aber auch geballt in wenigen Tagen

erledigt werden kann, dann wird es günstiger sein, anstelle eines laufenden Dienstverhältnisses eine fallweise Beschäftigung anzumelden.

Ein einfaches Beispiel: Ein Dienstnehmer erhält bei einem Stundensatz von 20 Euro für 48 Stunden pro Monat ein Monatsgehalt von 960 Euro. Das entspricht ca. elf Stunden pro Woche. Dieses Gehalt wird zur Gänze der Sozialversicherung unterzogen. Wenn bei gleichem Stundensatz eine fallweise Beschäftigung von sechs Tagen mit jeweils acht Stunden gewählt wird, dann kommt der Dienstnehmer ebenso auf 48 Stunden bzw. einem Gesamtentgelt von ebenfalls 960 Euro. Das Tagesentgelt von 160 Euro liegt aber über der Höchstbemessungs-

KOMMENTAR Rudolf Siart

Steuerreform – eine Faschingsnummer?



Was ist die Steuerreform tatsächlich wert? Versprochen wird eine Senkung der Steuerbelastung für alle Einkommensgruppen. Fragt sich aber, in welchem Bezugszeitraum die neue Regierung denkt. Hier ein kleines Beispiel. Eine Handelsangestellte mit zehn Jahren im Betrieb bekam im Jahr 2005 monatlich 1.425,50 Euro brutto. Davon musste sie 11,33 Prozent an Lohnsteuer an den Finanzminister abgeben. Im Jahr 2008 verdiente sie dank Kollektivvertragserhöhungen 1.664 Euro monatlich – das macht 15,18 Prozent Lohnsteuerbelastung. Jetzt senkt die Regierung den Einkommenssteuersatz von 38,33 Prozent auf immer noch satte 36,5 Prozent. Die Handelsangestellte denkt sich, dass sie davon ja auch profitieren wird. Sie verdient im Jahr 2009 laut Kollektivvertrag 1.723 Euro. Stimmt schon, gegenüber dem Vorjahr gibt es eine Verbesserung, aber die 13,10 Prozent liegen immer noch über den 11,33 Prozent des Jahres 2005. Zusammengefasst: Die Steuerreform gibt nicht einmal das zurück, was die kalte Progression in drei Jahren weggenommen hat. Vielleicht wird durch die Reform aber wenigstens die Formulierung der Tarife im EStG wieder verständlicher – nämlich dann, wenn die effektiven Steuersätze einfach im Gesetz zu sehen sind und nicht nur für mathematisch Begabte durch Nachrechnen einer Formel.

siart@siart.at

grundlage von 131 Euro pro Tag. Die Sozialversicherungsbeiträge sind daher nicht vom gesamten Entgelt zu zahlen.

→ TO DO

Rechnen Sie im Zweifelsfall die Varianten durch und prüfen Sie, welche möglichst und günstig ist.