



Steuerupdate 2019

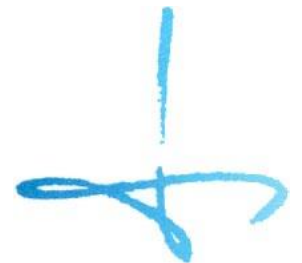
Wirtschaftskammer Österreich

StB Univ. Lekt. Mag Bernhard Woschnagg MSc

STINGL - TOP AUDIT Steuerberatung

Überblick

- Überblick Begutachtungsentwürfe
- EStR-Wartungserlass 2019
- Erlass Luxusimmobilien
- Steuer-Beiblätter 2018





Überblick Begutachtungsentwürfe

Begutachtungsentwürfe

- “Entlastung Österreich“

- Vereinfachungen für **Kleinunternehmer**
 - Pauschalierungen & Umsatzgrenze € 35.000,-
- Erhöhung **GWG**-Grenze auf € 1.000,-
- Maßnahmen **Umweltbereich**
 - NoVA, motorbezogene Versicherungssteuer
 - 10 % USt bei E-Books & Online-Magazinen

- **EU-Streitbeilegungsgesetz**

- Schiedsverfahren zwischen 2 Staaten in Fällen der Doppelbesteuerung



Begutachtungsentwürfe

- **EU-Meldepflichtgesetz**
 - Meldung von steuerlichen Gestaltungen
- **Digitalpaket**
 - Besteuerung von **Online-Werbung**
 - **Meldepflicht** von Online-**Plattformen**
- **Betrugsbekämpfungsgesetz**
- **Modernisierung Finanzverwaltung**
 - Finanzamt Österreich

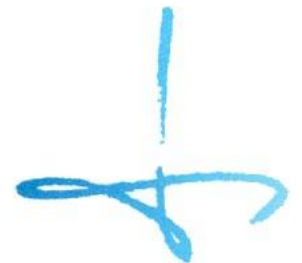




EStR-Wartungserlass 2019

EStR-Wartungserlass 2019

- **Abzugsteuer für Leitungsrechte**
 - **Zurverfügungstellung** von **Grund & Boden** für **Infrastrukturprojekte** ist essentiell für deren Umsetzung
 - **10%ige Abzugssteuer** mit **Abgeltungswirkung**
 - bei **natürlichen Personen**
 - **8,25 %** bei **Körperschaften**
 - **Option** zur **Regelbesteuerung**
 - **pauschale Bemessungsgrundlage** in Höhe von **33 % der Einnahmen**



EStR-Wartungserlass 2019

- wenn **Infrastrukturbetreiber**
Zahlungen für die Einräumung von
Leitungsrechten leisten
 - diese sind im Gesetz **taxativ** aufgezählt
 - **Elektrizitäts-, Erdgas-, Erdöl- & Fernwärmeunternehmen**
 - **NICHT: Gebietskörperschaften** (z.B. bei **Wasser**versorgung), **Telekom**, Projektentwicklungsgesellschaften
 - > in **Veranlagung** zu erfassen!



EStR-Wartungserlass 2019

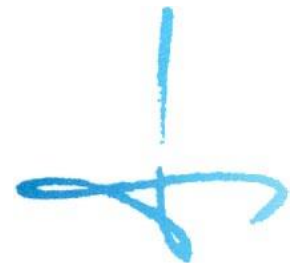
- **Infrastrukturbetreiber** hat **Steuer einzubehalten** und an das Finanzamt abzuführen
- alle Zahlungen an **unmittelbar betroffene Grundeigentümer**
 - auch **Arbeitsstreifen** auf **Nachbargrund**
 - auch **Optionsentgelte**



**Steuerliche Behandlung
von für Anteilsinhaber
angeschafften bzw.
hergestellten Immobilien**

Problemstellung

- Kapitalgesellschaften errichtet / erwirbt Gebäude & vermietet an den Gesellschafter
 - aus fremdüblicher Überlassung einer Immobilie kann **kein wirtschaftliches Eigentum** des **Anteilsinhabers** abgeleitet werden! (VwGH)
 - → keine Wurzelausschüttung!
 - Konsequenzen einer **nicht** dem fremdüblichen Nutzungsüberlassung
 - verdeckte Gewinnausschüttung
 - kein Vorsteuerabzug

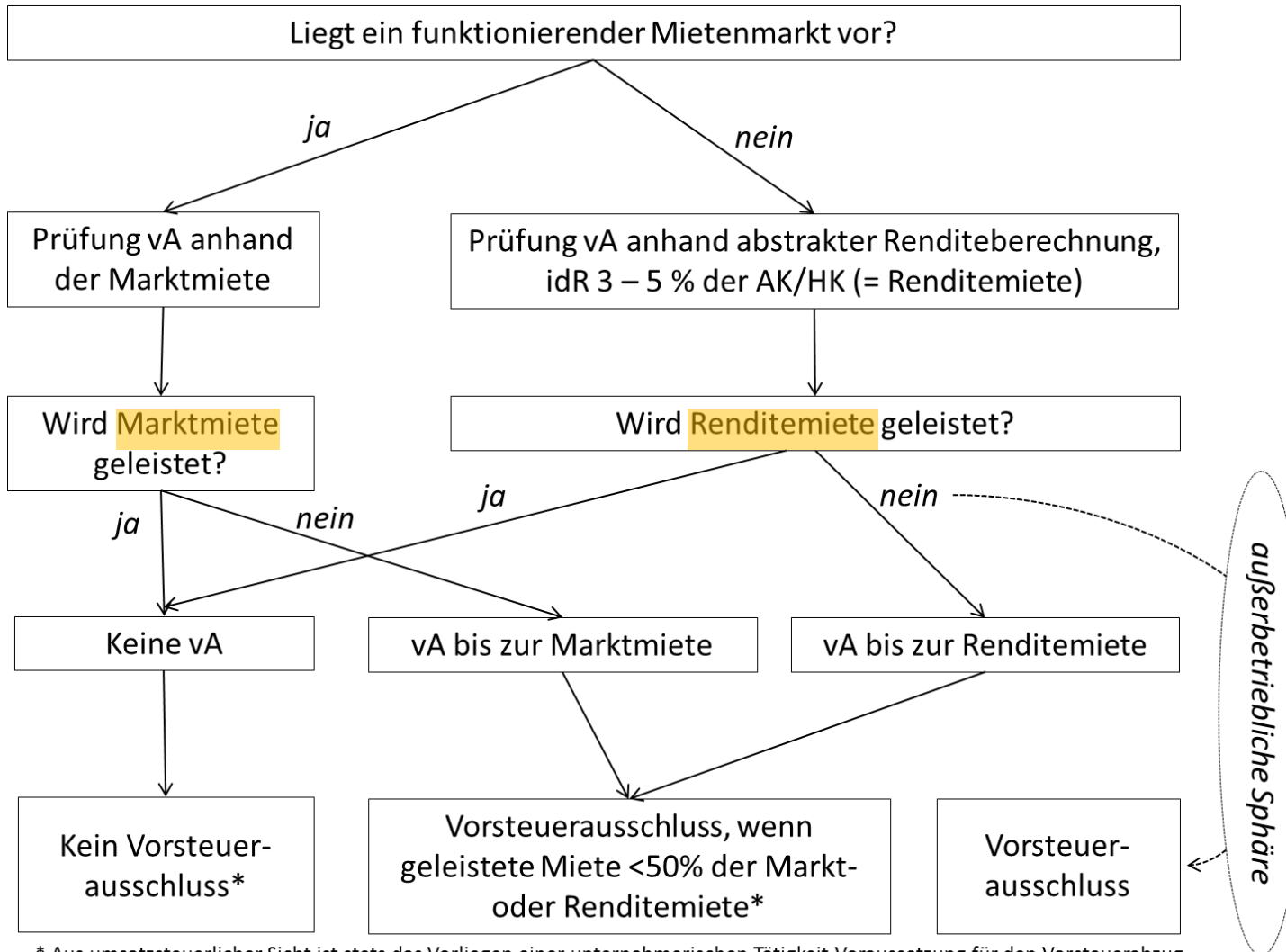


Markt-Miete vs Rendite-Miete

- **Beurteilungsmaßstab** für das Vorliegen einer **verdeckten Gewinn-Ausschüttung**
 - **ortsübliche Markt-Miete** wenn ein **funktionierender Mietenmarkt** vorliegt
 - **abstrakte Rendite-Miete** wenn **kein funktionierender Mietenmarkt** vorliegt
 - **Renditeerwartung** eines marktüblich agierenden **Immobilieninvestors**
 - Rendite idR. **3 bis 5 %**
 - VwGH 15.09.2016, 2013/15/0256



Prüfungs-Schema funktionierender Mietsmarkt



* Aus umsatzsteuerlicher Sicht ist stets das Vorliegen einer unternehmerischen Tätigkeit Voraussetzung für den Vorsteuerabzug

„Außerbetriebliche Sphäre“ einer Kapitalgesellschaft

- Zuordnung einer Immobilie zur „außerbetrieblichen Sphäre“ einer KapGes **nur ausnahmsweise**, wenn diese schon ihrer Erscheinung nach **offensichtlich** für **die private Nutzung durch den Gesellschafter bestimmt** ist
 - besonders repräsentative & luxuriöse Gebäude
 - Gebäude, die speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters abstellen
 - VwGH 20.06.2000, 98/15/0169.



Steuerbeiblätter 2018



Steuerbeiblatt 2018

Grundstück			
Postleitzahl		Ort	
Straße, Platz			
Hausnummer	Stiege	Türnummer	Staat ¹⁾
☐ Bebautes Grundstück		Einheitswert Aktenzeichen (EWAZ) 1	
☒ Unbebautes Grundstück			
☐ Vermieter ist (zivilrechtlicher) Eigentümer			
☐ Vermieter ist Fruchtgenussberechtigter			
☐ Vermieter ist sonstiger Nutzungsberechtigter			
☐ USt-Bruttosystem 2		☐ USt-Nettosystem 2	
☐ Eine Entlastung von der Doppelbesteuerung auf Grund der VO BGBl. II Nr. 474/2002 wird beansprucht 3			
Höhe eines auszuscheidenden Überschusses oder Verlustes		4 9030	



Steuerbeiblatt 2018

Ermittlung der Einkünfte 16		
Einnahmen	17	9460
Werbungskosten		
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 2 (Zehntel-/Fünftehtelabsetzungen)	13	9470
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 3 (Zehntel-/Fünftehtelabsetzungen)	14	9480
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 4 (Zehntelabsetzungen)	15	9490
Absetzung für Abnutzung (AfA)	18	9500
Zahlung für Substanzabgeltung bei Vorbehaltsfruchtgenuss	19	9505
Fremdfinanzierungskosten	20	9510
Sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten		9520
Übrige Werbungskosten		9530
Summe Werbungskosten (<i>muss nicht ausgefüllt werden</i>)		
Zu-/Abschlag gemäß § 28 Abs. 7	21	9414
Einnahmenüberschuss oder Werbungskostenüberschuss (Verlust) [Bitte diesen Betrag im Formular E 1 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (Punkt 17.1) berücksichtigen.]		



Vielen Dank!

StB Univ. Lekt. Mag Bernhard Woschnagg MSc

STINGL - TOP AUDIT Steuerberatung

email: office@stingl.com

tel: 01 604 01 51