

## Inhaltsübersicht

1. Linder & Gruber News ..... Seite 2
2. Aktuelle Wirtschaftsthemen auf unserer Homepage..... Seite 2
3. Die Module der Gastgewerbepauschalierung..... Seite 2
4. Hohe steuerliche Gewinne legal kürzen ..... Seite 3
5. Geänderter Vorsteuerabzug bei Nächtigungsgeldern..... Seite 4
6. Gewerblicher Grundstückshändler – Chancen und Risiken..... Seite 5
7. Gewinnausschüttungen abweichend von den Beteiligungsverhältnissen..... Seite 6
8. Gesellschafter-Geschäftsführer mietet Gebäude von eigener GmbH..... Seite 7
9. Linktipp - Entsendeplattform ..... Seite 8
10. Zinsbarometer ..... Seite 8

*Herausgeber:* Linder & Gruber  
Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Martin-Luther-Straße 160, 8970 Schladming  
[www.linder-gruber.at](http://www.linder-gruber.at)

*Quelle:* Linder & Gruber | Infomedia

## 1. Linder & Gruber News\*

Nachstehende **Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen** wurden von unserem Team im Juni 2016 besucht:

- Facebook für Leicht-Fortgeschrittene
- ÖGWT „Attraktive Perspektiven“- Wien
- Seminar D1G1TOTAL

## 2. Aktuelle Wirtschaftsthemen auf unserer Homepage\*

### ● **2b AHEAD-ThinkTank**

Deutschlands innovativste Denkfabrik, Deutschlands modernstes Trendinstitut.

Sven Gabor Jansky, der Leiter des 2b AHEAD-ThinkTanks war Spitzenredner beim Zukunftstag der steirischen Wirtschaft, am 27. Juni 2016, Im Congress Graz. Für seine Kunden analysiert der 2b AHEAD ThinkTank in wissenschaftlichen Trendstudien die Chancen und Risiken der Trendentwicklungen für deren Geschäft.

[mehr auf unserer Homepage](#)

### ● **RS Regionale Shops**

Ziel des Projekts „RS Regionale Shops“ ist, in der Region angesiedelten Betrieben einen einfachen und kostengünstigen Zugang zum stark wachsenden E-Commerce und damit Wachstum zu ermöglichen. Die gesamte technische Umsetzung wird bereitgestellt. Die Betriebe können über diese Plattform vollwertige Onlineshops mieten und die gesamte Administration wird von RS abgewickelt.

[mehr auf unserer Homepage](#)

### ● **Anmeldung einer Handysignatur durch neue App vereinfacht**

Derzeit nutzen bereits 640.000 Österreicher die Vorzüge einer digitalen Signatur. Eine vor kurzem von A-Trust vorgestellte Smartphone-App ermöglicht künftig mittels „speed sign“ eine noch raschere Bearbeitung digitaler Dokumente. Mittels Handysignatur kann man sich kostenfrei mittels Mobiltelefon ausweisen und Dokumente und sogar Verträge rechtsgültig elektronisch unterschreiben.

[mehr auf unserer Homepage](#)

### ● **Neues aws-Förderprogramm - „Gründung am Land“**

Nicht rückzahlbare Förderbeträge bis zu EURO 50.000,-, das entspricht einem Zuschuss von max. 55 % anfallender Kosten, werden im Rahmen einer neuen Förderaktion des Austria Wirtschaftservice gewährt. Gefördert und österreichweit ausgewählt werden technisch-innovative Projekte junger, innovativer Unternehmer im ländlichen Raum, die im Einklang mit dem Regionalkonzept bzw. der Regionalstrategie stehen.

[mehr auf unserer Homepage](#)

## 3. Die Module der Gastgewerbepauschalierung\*\*

**Unter bestimmten Voraussetzungen können Betreiber eines Gastgewerbes ihre steuerpflichtigen Einkünfte pauschal nach Maßgabe der Gastgewerbepauschalierungsverordnung ermitteln.**

Erforderlich für die Inanspruchnahme der Gastgewerbepauschalierung ist, dass eine **Gewerbeberechtigung** für das Gastgewerbe während des gesamten Wirtschaftsjahres vorliegt und keine Buchführungspflicht besteht bzw. auch nicht freiwillig Bücher geführt werden. Zudem dürfen die Umsätze des vorangegangenen Wirtschaftsjahres nicht mehr als € 255.000 betragen. Wird ein Betrieb neu eröffnet und kann somit nicht auf den entsprechenden Vorjahresumsatz zurückgegriffen werden, so sind die Umsätze des Jahres der Betriebseröffnung maßgeblich.

---

\* © Linder & Gruber | Mag. Norbert Linder

\*\* © Linder & Gruber | Infomedia

## Ausgabenpauschalierung auf Basis Modulsystem

Die Verordnung sieht eine reine Ausgabenpauschalierung auf Basis der erzielten Umsätze in Form eines Modulsystems vor. Gastgewerbetreibende, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen, können die Betriebsausgaben entweder in tatsächlicher Höhe oder unter Zugrundelegung eines **Grundpauschales**, eines **Mobilitätspauschales** und eines **Energie- und Raumpauschales** ermitteln. Diese können wahlweise einzeln oder in Kombination in Anspruch genommen werden. Das Grundpauschale stellt jedoch die „Eingangsschranke“ für die übrigen Module dar. Bei Geltendmachung sämtlicher Pauschalien betragen die Betriebsausgaben 20% des Umsatzes. Im Detail sind die einzelnen Module wie folgt ausgestaltet:

**Grundpauschale:** Das Grundpauschale beträgt 10% des Umsatzes, mindestens jedoch € 3.000 und höchstens € 25.500. Beträgt der Umsatz weniger als € 30.000, darf durch den Ansatz des Pauschalbetrages von € 3.000 kein Verlust entstehen. Zu beachten ist, dass damit sämtliche Ausgaben abgedeckt sind - etwa auch Aufwendung für ein Arbeitszimmer im privaten Wohnbereich. Dies gilt insofern, als die Ausgaben nicht unter eine der beiden anderen Pauschalien fallen oder zusätzlich berücksichtigt werden dürfen, wie beispielsweise Ausgaben für Wareneinsatz, Löhne, Lohnnebenkosten, Sozialversicherungsbeiträge des Gastwirts, Abschreibungen oder Miete und Pacht.

**Mobilitätspauschale:** Dieses beträgt 2% des Umsatzes und kann nur bei Inanspruchnahme des Grundpauschales berücksichtigt werden. Aktuell ist das Mobilitätspauschale mit dem Höchstbetrag von € 3.672 begrenzt und umfasst sämtliche KFZ- sowie Reisekosten des Unternehmers wie etwa die Abschreibung für das betrieblich genutzte Fahrzeug oder Mehraufwendungen für Verpflegung und Unterkunft im Rahmen von Dienstreisen. Nicht inkludiert sind hingegen Reisekosten der Mitarbeiter.

**Energie- und Raumpauschale:** Dieses Pauschale beträgt 8% des Umsatzes, höchstens jedoch € 20.400. Damit werden sämtliche Ausgaben und Aufwendungen aus Anlass der betrieblichen Nutzung von Gastgewerberäumlichkeiten abgegolten. Zusätzlich absetzbar sind Abschreibungen, Ausgaben für Miete und Pacht sowie Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung. Voraussetzung ist ebenfalls die Inanspruchnahme des Grundpauschales.

Zu beachten ist, dass im Falle einer Inanspruchnahme der Pauschalierung eine **Bindung für das laufende und die zwei nachfolgenden Wirtschaftsjahre** besteht. Eine Entscheidungsfindung kann anhand einer Gegenüberstellung der einzelnen Varianten erfolgen. Wir beraten Sie dabei gerne!

## 4. Hohe steuerliche Gewinne legal kürzen\*\*

**Einzelunternehmer oder Gesellschafter von Personengesellschaften können in Form eines steuerlichen Gewinnfreibetrags einen Teil ihres Gewinns aus einer betrieblichen Tätigkeit steuerfrei belassen.**

Der Gewinnfreibetrag besteht aus zwei Komponenten: Der **Grundfreibetrag** wird vom Finanzamt automatisch berücksichtigt, die Inanspruchnahme ist an keine Voraussetzung gebunden und beträgt 13% von der maximal zulässigen Bemessungsgrundlage von € 30.000 (somit bleiben max. **€ 3.900 Ihres Gewinnes steuerfrei**). Der Grundfreibetrag kann auch von Steuerpflichtigen, die ihren Gewinn bzw. ihre Betriebsausgaben pauschal ermitteln, in Anspruch genommen werden.

### **Gestaffelter Gewinnfreibetrag**

Bei Gewinnen, die € 30.000 übersteigen, kann für den über die € 30.000 hinausreichenden Betrag ein gestaffelter investitionsbedingter Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden. Bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 175.000 steht der Gewinnfreibetrag in Höhe von 13% zu, für Gewinne, die darüber liegen, schleift sich der Prozentsatz des Gewinnfreibetrages ein. Der maximal begünstigungsfähige Gewinn beträgt € 580.000, der **maximale Gewinnfreibetrag** dadurch **€ 45.350** (inkl. Grundfreibetrag).

\* © Linder & Gruber | Mag. Norbert Linder

\*\* © Linder & Gruber | Infomedica

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des investitionsbedingten Gewinnfreibetrags ist, dass dieser durch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von begünstigten Wirtschaftsgütern gedeckt ist. Unter die begünstigten Wirtschaftsgüter fallen Anschaffungen von ungebrauchtem, körperlichem und abnutzbarem Anlagevermögen mit mindestens 4-jähriger Nutzungsdauer und/oder von Wohnbauanleihen (ausgenommen z.B. PKWs, die nicht dem Betrieb als Fahrschulfahrzeug oder nicht zu mindestens 80% der gewerblichen Personenbeförderung dienen).

### Gewinn-Vorschaurechnung

Um den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag bestmöglich ausnützen zu können und um zu erkennen, ob geplante Investitionen noch im aktuellen Jahr getätigt oder auf das nächste Jahr verschoben werden sollen, **sollte bereits in der zweiten Jahreshälfte eine Gewinn-Vorschaurechnung erstellt** werden. Dabei müssen bei der Vorschaurechnung für das Jahr 2016 die Änderungen aufgrund der Steuerreform 2015/16 beachtet werden, wie etwa der neue Gebäude-AfA-Satz oder höhere Ausgleichsfähigkeit des Verlustes aus der Veräußerung von Grundstücken. Ebenfalls ist die bereits seit 2014 gültige 100%ige Verrechnung von Vorjahresverlusten zu berücksichtigen. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschaurechnung unterstützen wir Sie gerne.

### 5. Geänderter Vorsteuerabzug bei Nächtigungsgeldern\*\*

**Seit dem 1.5.2016 ist der 13%ige Umsatzsteuersatz auf Beherbergungsleistungen anzuwenden. Aufgrund dieser Erhöhung muss die Berechnung des Vorsteuerabzuges bei Nächtigungsgeldern angepasst werden.**

Generell gilt, dass für im Inland durchgeführte, ausschließlich durch den Betrieb veranlasste Reisen die Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges besteht. Der Vorsteuerabzug kann dabei von den tatsächlichen Aufwendungen für die Übernachtungen bzw. für das Frühstück bei Übernachtungen inklusive Frühstück geltend gemacht werden. Hierfür ist eine **Rechnung, die die gesetzlichen Anforderungen erfüllt**, erforderlich. Unerheblich für den Vorsteuerabzug ist es, ob die Rechnung für die Unterkunft auf den Namen des Unternehmers oder des Arbeitnehmers ausgestellt wird.

### Vorsteuerabzugsbetrag aufgrund pauschaler Nächtigungsgelder

Alternativ kann vereinfacht der Vorsteuerabzugsbetrag auch aufgrund der einkommensteuerrechtlich pauschalen Nächtigungsgelder berechnet werden. Der im Einkommensteuergesetz festgesetzte pauschale Höchstbetrag der Nächtigungsgelder stellt einen Bruttobetrag dar, aus dem der Vorsteueranteil herauszurechnen ist. Der pauschale Betrag für Nächtigungen beträgt **pro Tag € 15** und ist als Gesamtentgelt für die Übernachtung und das Frühstück zu verstehen.

Bei Zimmern mit Frühstück ist folglich nunmehr darauf zu achten, dass zwei unterschiedliche Steuersätze zur Anwendung gelangen. Das **Frühstück** unterliegt dem begünstigten **Umsatzsteuersatz von 10%** und die **Beherbergung** einem **Umsatzsteuersatz von 13%**. Nach derzeitiger Ansicht der Finanzverwaltung beträgt das Aufteilungsverhältnis des Zimmers zum Frühstück fix 80:20.

### Demnach gelangt folgende Berechnung bei Übernachtungen inklusive Frühstück zur Anwendung:

Zimmer: € 15 x 80% = € 12/1,13 = € 10,62 (Nettobetrag) x 13% USt = € 1,38  
Frühstück: € 15 x 20% = € 3/1,1 = € 2,73 (Nettobetrag) x 10% USt = € 0,27

Der Vorsteuerbetrag - berechnet aus dem pauschalen Nächtigungsgeld - beträgt somit insgesamt € 1,65 für ein Zimmer inklusive Frühstück.

Der Vorsteuerabzug für Nächtigungen (pauschal oder aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen be-

rechnet) **steht allerdings nur dann zu, wenn ein Beleg ausgestellt wird**, welcher über Zeit, Ziel und Zweck der Reise, die betroffene Person und über den Betrag Aufschluss gibt, aus dem die Vorsteuer errechnet wird.

## 6. Gewerblicher Grundstückshändler – Chancen und Risiken\*\*

**Die Grenzen zwischen gelegentlichen Immobilienveräußerungen und gewerblichem Grundstückshandel sind fließend. Im Hinblick auf die ertragsteuerlichen Konsequenzen ist eine fachkundige Beurteilung jedenfalls ratsam.**

In der Regel unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuer. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang oftmals die Frage, ob „private Grundstücksveräußerungen“ vorliegen, auf die der **30%ige Sondersteuersatz** anzuwenden ist, oder ob bereits gewerbliche Einkünfte erzielt werden, die mit dem bis zu 50%igen Einkommensteuertarif zu besteuern sind.

Das Gesetz nimmt Gewerblichkeit dann an, wenn die aus dem Grundstücksverkauf erzielten Einkünfte

- aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung stammen,
- Gewinnabsicht vorliegt,
- eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr erfolgt und
- weder Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft noch Einkünfte aus selbständiger Arbeit erzielt werden.

Der Umfang der Betätigung muss dabei den Rahmen der sogenannten Vermögensverwaltung überschreiten. Als **Abgrenzungskriterium zwischen bloßer Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit** kommt der Art und dem Umfang des tatsächlichen Tätigwerdens entscheidende Bedeutung zu, wobei stets die Gesamtumstände im jeweiligen Einzelfall maßgeblich sind.

### „Gedankliche Entnahme“ der Liegenschaft

Wird durch die Grundstücksveräußerungen die Grenze zur gewerblichen Tätigkeit überschritten, so kommt es „gedanklich“ zunächst zu einer Entnahme der Liegenschaft aus dem Privatvermögen und zu einer Einlage in den Gewerbebetrieb. Als Einlagewert kann nach Ansicht der Finanzverwaltung der Baulandpreis des gesamten Grundes und Bodens vor Parzellierung und Aufschließung herangezogen werden. Sofern es anschließend zur Veräußerung der Liegenschaft kommt, ist dabei zu beachten, dass im Veräußerungszeitpunkt die stillen Reserven, die bereits im privaten Bereich entstanden sind (Wertsteigerung, die bis zum Zeitpunkt der Einlage in den Gewerbebetrieb entstanden ist), mit dem **Sondersteuersatz in Höhe von 30%** zu besteuern sind. Jener Gewinn, der erst nach der Einlage des Grundstücks in den Gewerbebetrieb entstanden ist, unterliegt dem bis zu **50%igen Einkommensteuertarif**.

### Aufwendungen steuerlich absetzen

Im Unterschied zu privaten Grundstücksveräußerungen kann der **gewerbliche Grundstückshändler** aber dafür **Aufwendungen**, die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit stehen (wie etwa Vermarktungskosten), **steuerlich gewinnmindernd absetzen**. Es ist allerdings im Einzelfall zu ermitteln, ob sich überhaupt ein wesentlicher Veräußerungsgewinn ergibt, wenn man berücksichtigt, dass einerseits der Teilwert im Zeitpunkt der Einlage dem Baulandpreis vor

\* © Linder & Gruber | Mag. Norbert Linder

\*\* © Linder & Gruber | Infomedia

Parzellierung und Aufschließung entspricht und andererseits von einer etwaigen Wertsteigerung Aufwendungen, wie etwa Vermarktungskosten, abgezogen werden können.

## 7. Gewinnausschüttungen abweichend von den Beteiligungsverhältnissen\*\*

**Grundsätzlich bemisst sich der Gewinnanspruch der Gesellschafter nach der Höhe der Beteiligung am Grundkapital, allerdings kann es auch zu einer von den Beteiligungsverhältnissen abweichenden Ausschüttung kommen.**

In Fällen einer vom Beteiligungsverhältnis abweichenden Verteilung der Gewinne spricht man von einer alineaen Gewinnausschüttung. Eine alineaen Gewinnausschüttung ist wie eine lineare Gewinnausschüttung zu behandeln. Demnach ist die alineaen Ausschüttung auf Ebene der GmbH als Gewinnverwendung und auf Ebene der Gesellschafter als Einkünfte aus Kapitalvermögen, welche mit 27,5% der Kapitalertragsteuer unterliegen, anzusehen. Eine alineaen Gewinnausschüttung ist steuerrechtlich nur dann zulässig, wenn diese **gesellschaftlich gedeckt und wirtschaftlich begründet** ist. Von einer gesellschaftlichen Deckung ist insbesondere dann auszugehen, wenn die alineaen Gewinnausschüttung **im Gesellschaftsvertrag geregelt** ist.

**Eine wirtschaftliche Begründung liegt beispielsweise in folgendem Fall vor:**

An einer GmbH sind die beiden Gesellschafter A und B zu jeweils 50% beteiligt. Der Gesellschafter A leistet einen Zuschuss an die GmbH. Der Zuschuss ist in einer Kapitalrücklage in der Bilanz auszuweisen. Nach Auflösung der Kapitalrücklage soll der vom Gesellschafter A als Zuschuss geleistete Betrag wieder zu 100% dem Gesellschafter A zukommen. Bei einer nach den Beteiligungsverhältnissen durchgeführten Gewinnausschüttung würden allerdings nur 50% des Betrages dem Gesellschafter A zufließen. Die gewünschte Ausschüttung des Betrages in Höhe von 100% an den Gesellschafter A ist nur mithilfe einer alineaen Ausschüttung möglich. Da A den Zuschuss leistete, ist die Gewinnausschüttung auch wirtschaftlich begründet.

### **Weitere wirtschaftliche Begründung**

Eine wirtschaftliche Begründung für eine alineaen Gewinnausschüttung wäre auch gegeben, wenn der Gesellschafter-Geschäftsführer für seine unentgeltliche oder zu niedrig entlohnte Arbeitsleistung im Rahmen einer Geschäftsführervergütung eine Gewinnausschüttung erhält. Fraglich ist in diesem Zusammenhang stets, ob die alineaen Gewinnausschüttung aus betrieblichen oder aus gesellschaftsrechtlichen Gründen veranlasst ist. Diese Einstufung ist entscheidend dafür, ob die alineaen Gewinnausschüttung als Einkünfte aus Kapitalvermögen oder als Einkünfte aus selbständiger Arbeit qualifiziert wird.

Die Behandlung als **Einkünfte aus Kapitalvermögen** hat zur Folge, dass beim Gesellschafter die Einkünfte mit 27,5% Kapitalertragsteuer besteuert werden, dafür aber auf Ebene der GmbH keine Betriebsausgabe darstellt und somit die Bemessungsgrundlage, welche einem 25%igen Körperschaftsteuersatz unterliegt, nicht kürzt. Die Qualifizierung als **Einkünfte aus selbständiger Arbeit** hat zur Konsequenz, dass diese Zahlung auf Ebene der GmbH eine Betriebsausgabe darstellt, dafür aber beim Gesellschafter dem bis zu 55%igen progressiven Einkommensteuertarif unterliegt.

### **Einstufung im Einzelfall zu prüfen**

Welche Einstufung beim jeweiligen Gesellschafter-Geschäftsführer vorteilhafter ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Für die Einstufung als Einkünfte aus Kapitalvermögen spricht, wenn die Festlegung der alineaen Gewinnausschüttung losgelöst von einer Vergütung der Geschäftsführungstätigkeit erfolgt, beispielsweise durch einen bestimmten %-Satz vom Gewinn anstelle eines fix vereinbarten Betrages. Wichtig ist, dass aus der Vereinbarung in diesem Zusammenhang klar hervorgeht, dass der Gesell-

---

\* © Linder & Gruber | Mag. Norbert Linder

\*\* © Linder & Gruber | Infomedia

schafter-Geschäftsführer das wirtschaftliche Risiko trägt und beispielsweise in Jahren, in welchen Verluste erzielt werden, somit keine Vergütung für seine Arbeitsleistung erhält.

## 8. Gesellschafter–Geschäftsführer mietet Gebäude von eigener GmbH\*\*

**Um unerwünschte Folgen zu vermeiden, sollten Mietvereinbarungen zwischen GmbH und Gesellschafter-Geschäftsführer noch vor Abschluss aus unternehmensrechtlicher und steuerlicher Sicht geprüft werden. Wir unterstützen Sie dabei gerne!**

Kauft oder baut eine GmbH ein Gebäude und wird dieses in weiterer Folge dem Gesellschafter-Geschäftsführer der GmbH im Rahmen eines Mietvertrags mit einem zu geringen Entgelt zur Verfügung gestellt, so liegt aus unternehmensrechtlicher Sicht eine verbotene Einlagenrückgewähr bzw. aus steuerrechtlicher Sicht eine **verdeckte Gewinnausschüttung** (besteuert mit 27,5% Kapitalertragsteuer) vor. Dies wird damit begründet, dass der GmbH durch das zu geringe Mietentgelt Vermögen ohne Gewinnausschüttungsbeschluss entzogen wird.

### Bemessungsgrundlage für verdeckte Gewinnausschüttung

Fraglich ist die steuerliche Bemessungsgrundlage für die verdeckte Gewinnausschüttung. Dafür kommen entweder der Unterschiedsbetrag zwischen einer fremdüblichen Miete, die auch ein Dritter bezahlen müsste, und der tatsächlich geleisteten Miete oder die gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie in Frage. Ausschlaggebendes Kriterium ist zum einen die **Bauweise der Immobilie** und zum anderen die **Ausgestaltung des Mietvertrags**.

### Zweistufige Beurteilung

Wird ein Gebäude an den Gesellschafter-Geschäftsführer vermietet, ist in einem ersten Schritt zu beurteilen, ob die Immobilie jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbar und somit dem wirtschaftlichen Eigentum der Körperschaft zuzurechnen ist, und in einem zweiten, ob die Körperschaft aufgrund der Höhe des Mietentgelts einen Vermögensnachteil erleidet. Ein Gebäude gilt als **jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbar**, wenn es zu Marktkonditionen fremdüblich vermietet werden kann. Ist dies der Fall und mietet der Gesellschafter-Geschäftsführer das Gebäude zu einer fremdüblichen Miete, dann ist die Liegenschaft dem Betriebsvermögen der Körperschaft zuzuordnen und die Aufwendungen, die im Rahmen der Erhaltung anfallen, stellen Betriebsausgaben dar. Zahlt der Gesellschafter-Geschäftsführer eine im Vergleich zum fremdüblichen Mietentgelt geringere Miete, so liegt eine **verdeckte Ausschüttung** in Höhe der Differenz zwischen dem fremdüblichen Mietentgelt und der gezahlten Miete vor, die der 27,5%igen KEST unterliegt. Die Liegenschaft befindet sich aber auch in diesem Fall im wirtschaftlichen Eigentum der GmbH.

### Speziell auf Wohnbedürfnisse des Gesellschafters angepasst?

Kann die Immobilie hingegen nicht zu Marktkonditionen fremdüblich vermietet werden, so gilt sie **nicht als jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbar**. Dies ist zum Beispiel in jenen Fällen gegeben, wenn die Immobilie ihrer Erscheinung nach für die private Nutzung durch den Gesellschafter-Geschäftsführer bestimmt ist oder sie speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters angepasst ist.

Das wirtschaftliche Eigentum liegt in diesem Fall beim Gesellschafter-Geschäftsführer, wodurch es zu einer KEST-pflichtigen verdeckten Ausschüttung „an der Wurzel“, nämlich in Höhe der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie zuzüglich etwaiger Fremdfinanzierungskosten kommt. Leistet der Gesellschafter-Geschäftsführer jedoch zusätzlich zur fremdüblichen Miete noch eine Risikoprämie, so ist die Liegenschaft weiterhin dem wirtschaftlichen Eigentum der Körperschaft zuzurechnen. Die Risikoprämie soll das Mietausfallrisiko abdecken, da nach Beendigung des Mietverhältnisses eine zu Marktkonditionen fremdübliche Vermietung nicht möglich ist.

\* © Linder & Gruber | Mag. Norbert Linder

\*\* © Linder & Gruber | Infomedia

## 9. Linktipp – Entsendeplattform\*\*

Neue Webseite zur Entsendung bzw. Überlassung von Arbeitskräften nach Österreich. Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (BMAK) stellt erstmals zusammenfassende Informationen zum Thema der Überlassung von Arbeitskräften nach Österreich zur Verfügung.

<http://www.entsendeplattform.at>

Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (BMAK) stellt erstmals zusammenfassende Informationen zum Thema der Überlassung von Arbeitskräften nach Österreich zur Verfügung. Sämtliche Anfragen betreffend diese Thematik sind in Zukunft ausschließlich über diese Entsendeplattform an das Sozialministerium zu richten. Auf dieser Webseite finden sie Auskünfte darüber, welche Mindestlohnbedingungen und welche arbeitsrechtlichen Vorschriften in Österreich zu beachten sind.

Themenblöcke

- Arbeitsrecht
- Mindestlohn
- Kollektivverträge
- Bauarbeiten
- Formalitäten
- Rechtsdurchsetzung
- Auskünfte und weiterführende Links

## 10. Zinsbarometer\*\*

### Tageszinssätze vom 1. Juli 2016

	Euribor	CHF-Libor	JPY-Libor
1 Monat	-0.364 %	-0.83560 %	-0.05400 %
3 Monat	-0.282 %	-0.78420 %	-0.02679 %
6 Monat	-0.178 %	-0.70160 %	-0.01850 %

### AWS-Zinssatz Quartal Juli - September 2016

AWS variabel	0,625
AWS fix	0,000

AWS-Zinssatz Historie

Quelle: [www.global-rates.com](http://www.global-rates.com)

[www.linder-gruber.at/de/tools/AWS\\_Zinssaetze.php](http://www.linder-gruber.at/de/tools/AWS_Zinssaetze.php)