



Newsletter 10/2017

Inhaltsübersicht

1.	Linder & Gruber News	Seite 2
2.	Aktuelle Wirtschaftsthemen	Seite 2
3.	Registrierkasse: Fehler auf Belegen oder im Datenerfassungsprotokoll	Seite 3
4.	Aktuelle Zuverdienstgrenzen für Studierende	Seite 3
5.	Geschäftsraummieten: Befristete Verträge können zu hohen Gebührenvorschreibungen führen	Seite 4
6.	Vorsteuern bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage	Seite 5
7.	Entgeltliche Ablöse eines Fruchtgenussrechts	Seite 6
8.	Wiedereingliederungsteilzeit für Arbeitnehmer ab 1.7.2017	Seite 7
9.	Sanierungsarbeiten einer Arztpraxis	Seite 8
10.	Literaturtipp – Der große Umbruch bei den Immobilienkrediten	Seite 9
11.	Onlinetool - Nebengebührenermittler	Seite 9

Herausgeber: Linder & Gruber
Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Martin-Luther-Straße 160, 8970 Schladming
www.linder-gruber.at

Quelle: Linder & Gruber | Infomedia

1. Linder & Gruber News *

Fr. 6. Oktober 2017

Ab 14.00 Uhr

Einladung zum HERBST DIALOG 2017

In den Räumlichkeiten von
Steuer- und Wirtschaftsberatung Linder & Gruber

Das Team von Steuer- und Wirtschaftsberatung
Linder & Gruber lädt Kunden, Geschäftspartner
und Freunde zum traditionellen HERBST DIALOG ein.



Herbstliches Kulinarium

mit Unterstützung von SPAR-Markt Aich

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen im September 2017

Nachstehende Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen wurden von unserem Team im September 2017 besucht:

- ÖGWT – Spezialseminar Altersvorsorge – Schloss Pichlarn
- Die Besteuerung von Reiseleistungen nach dem UStG 1994 – Wien
- Symposium Zukunft Digital – Wien
- BMD Seminar „Fit für jedes Paket“ - Salzburg

2. Aktuelle Wirtschaftsthemen auf unserer Homepage*

- **Anfrage via oevp.at zur künftigen Besteuerung nicht entnommener Gewinne**
Da eine Umsetzung dieses Punktes aus dem Parteiprogramm der Liste Kurz künftig zu einer gravierenden Veränderung bei der Auswahl steuerlich optimaler Rechtsformen führen könnte, erfolgte per 21.09.2017 eine Anfrage an die OEVP.
[mehr auf unserer Homepage](#)
- **Österreichische Tourismustage 2017 – Ein Livestream zum Nachsehen**
Mehr als 400 Touristiker, Unternehmer und sonstige Interessenten verfolgten die 1. Österreichischen Tourismustage, am 11. und 12. September in Linz. Das BM für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, die Bundessparte Tourismus und Freizeitwirtschaft der WKO und die Österreich Werbung versammelten hochkarätige Vortragende zu einer interaktiven Auseinandersetzung mit den Herausforderungen der Digitalisierung von Gesellschaft und Tourismus.
[mehr auf unserer Homepage](#)
- **Lehrlinge dringend gesucht!**
Erfreuliche Initiativen zur Verbesserung des Images von Lehrberufen, wie auch neue Wege bei der Lehrlingssuche werden aktuell seitens der Landeswirtschaftskammern Salzburg und Steiermark angeboten.
Über 2 zeitgemäße Medienplattformen, die auch in den Bereich von Social Media eingebunden sind, erhalten Betriebe und an einem Lehrberuf interessierte Personen, umfassende Informationen angeboten.
[mehr auf unserer Homepage](#)

- **Gründertraining 2017 in Salzburg**

Die Wirtschaftskammer Salzburg (WKS) in Kooperation mit dem Gründerservice veranstaltet für Unternehmer in der Startphase in die Selbstständigkeit im Plenarsaal der WKS zu 4 Terminen "Gründertrainings".

[mehr auf unserer Homepage](#)

3. Registrierkasse: Fehler auf Belegen oder im Datenerfassungsprotokoll **

Seit 1.4.2017 müssen Registrierkassen verpflichtend mit einer technischen Sicherheitseinrichtung zum Schutz gegen Manipulation ausgestattet sein.

Die Registrierkassensicherheitsverordnung legt fest, welche Eigenschaften die Registrierkasse und der damit erzeugte Kassenbeleg sowie das Datenerfassungsprotokoll haben müssen. Weisen der Beleg oder das Datenerfassungsprotokoll Fehler auf, so ist rasches Handeln geboten und eine entsprechende Korrektur vorzunehmen.

Kassenbelege müssen folgende Angaben enthalten:

- Bezeichnung des liefernden oder leistenden Unternehmens
- fortlaufende Nummer, die zur Identifizierung des Geschäftsvorfalles einmalig vergeben wird
- Datum und Uhrzeit der Belegausstellung
- Menge und handelsübliche Bezeichnung der Ware oder Dienstleistung
- Betrag der Barzahlung getrennt nach Steuersätzen
- Kassenidentifikationsnummer
- maschinenlesbarer Code (QR-Code oder Link in maschinenlesbarer Form)

Darüber hinaus sind im **maschinenlesbaren QR-Code** bestimmte Werte korrekt zu speichern. Im Datenerfassungsprotokoll ist zudem jeder einzelne Barumsatz samt Belegdaten zu erfassen und zu speichern. Die Erfüllung der Belegmerkmale sowie der technischen Voraussetzungen ist für die Anerkennung der Ordnungsmäßigkeit der Kassenbelege bzw. der Buchhaltung und damit einhergehend für die **Vermeidung etwaiger nachteiliger Rechtsfolgen** (z.B. Schätzung der Barumsätze durch die Finanzverwaltung) notwendig.

Registrierkasse außer Betrieb nehmen?

Werden Fehler - insbesondere am gedruckten Beleg (z.B. falscher USt-Satz, fehlende Nummerierung), im maschinenlesbaren QR-Code oder im Datenerfassungsprotokoll (z.B. Verkettungsfehler, Summierungsfehler) - erkannt, sind diese **rasch zu korrigieren** und entsprechend zu dokumentieren (z.B. exakter Zeitpunkt der Korrektur). Nach Ansicht des Finanzministeriums führen etwa Fehler im Datenerfassungsprotokoll unter Umständen sogar dazu, dass keine gesetzeskonforme Registrierkasse mehr vorliegt. Ist eine unmittelbare Fehlerbehebung nicht möglich, wäre eine solche Registrierkasse daher außer Betrieb zu nehmen.

Überdies empfiehlt es sich in jedem Fall, auch **mit Ihrem steuerlichen Vertreter Rücksprache** zu halten. Wir stehen Ihnen dafür selbstverständlich gerne zur Verfügung!

4. Aktuelle Zuverdienstgrenzen für Studierende **

Studenten müssen gewisse Grenzen beim Zuverdienst beachten, um nicht Familienbeihilfe oder Studienbeihilfe zurückzahlen zu müssen.

Nachdem in den Sommermonaten viele Studierende einen Ferienjob absolvieren, ergibt sich oft die Möglichkeit, weiterhin beschäftigt zu sein. Dies geschieht meist auf Basis einer Teilzeitarbeit im Ausmaß zwischen 10 bis 20 Arbeitsstunden pro Woche. Allerdings müssen gewisse Grenzen bei diesem Zuverdienst beachtet werden, damit nicht eine etwaig zustehende Familienbeihilfe oder Studienbeihilfe (teilweise) zurückgezahlt werden muss.

Familienbeihilfe und Kinderabsetzbetrag

Die **Familienbeihilfe** beträgt für jedes studierende Kind monatlich mindestens **€ 138,80** (Erhöhung ab 2018 um 1,9 %). Der Kinderabsetzbetrag, welcher an die Beziehung der Familienbeihilfe gekoppelt ist, beträgt **€ 58,40** pro Monat. Familienbeihilfe bekommen jene Studierende, die das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet (d.h. bis zum 24. Geburtstag) und die vorgesehene Studienzeit pro Studienabschnitt um nicht mehr als ein Semester überschritten haben.

€ 10.000 verdienen ohne Familienbeihilfe zu verlieren

Bis zum vollendeten 19. Lebensjahr bleibt das Einkommen für den Bezug der Familienbeihilfe außer Betracht. **Ab dem 20. Lebensjahr** dürfen Studierende pro Jahr **bis zu € 10.000 verdienen**, ohne die zustehende Familienbeihilfe zu verlieren. Relevant für diese Grenze ist die Bemessungsgrundlage für die Lohn- bzw. Einkommensteuer (Bruttobezüge abzüglich Sozialversicherungsbeträge, ohne Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration). Nicht zum Einkommen zählen **Lehrlingsentschädigungen, Waisenpension und Waisenversorgungsgenüsse** sowie einkommensteuerfreie Bezüge (z.B. **Sozialhilfe, Pflegegeld, Studienbeihilfe**).

Übersteigt das Jahreseinkommen die Grenze von EUR 10.000, verringert sich die Familienbeihilfe anteilig um diesen Betrag.

Studienbeihilfe

Voraussetzung für den Bezug von Studienbeihilfe ist, dass der Studierende **sozial förderungswürdig** sein muss. Bestimmungsfaktoren der sozialen Förderungswürdigkeit sind Einkommen, Familienstand und Familiengröße.

Eine Kürzung der Studienbeihilfe kann erfolgen, wenn der Studierende parallel zur Beihilfe Einkommen bezieht, sofern die Zuverdienstgrenze überschritten wird. Die **Zuverdienstgrenze** beträgt **€ 10.000 jährlich**. Diese kann sich erhöhen, wenn für eigene Kinder Unterhalt geleistet wird (um mindestens € 3.000 je Kind).

Laut Studienförderungsgesetz gelten neben den steuerpflichtigen Einkünften auch Pensionen (Waisenpension), Krankengeld, Kinderbetreuungsgeld, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld und Notstandshilfe als Einkünfte.

Tipp: Auf Basis einer Vorscheurechnung beraten wir Sie gerne, wie Sie Ihre Einnahmen planen und die Zuverdienstgrenzen bestmöglich nutzen können, ohne Ihre Familienbeihilfe oder Studienbeihilfe zu verlieren.

5. Geschäftsraumieten: Befristete Verträge können zu hohen Gebührensanschreibungen führen **

Bei befristeten Geschäftsraummietverträgen kann die Bemessungsgrundlage der Gebühr bis zum 18-fachen der Jahresbruttomiete betragen. Der Formulierung von Bestandverträgen kommt daher wesentliche Bedeutung zu.

Werden Miet- oder Pachtverträge über Geschäftsräumlichkeiten abgeschlossen, so unterliegen diese, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, der Bestandvertragsgebühr, die von der Mietdauer abhängig ist. Die Gebühr beträgt im Allgemeinen **1% der Bemessungsgrundlage**. Die Höhe der Bemessungsgrundlage ist von den vertraglich vereinbarten wiederkehrenden und/oder einmaligen Leistungen (wie etwa von der monatlichen Miete, Baukostenbeiträgen oder Mietzinsvorauszahlungen) und von der Vertragsdauer abhängig.

Aus gebührenrechtlicher Sicht ist bei der Vertragsdauer zwischen auf bestimmte und auf unbestimmte Dauer abgeschlossene Bestandverträge zu unterscheiden.

Uneingeschränkte Kündigungsmöglichkeit

Bestandverträge sind dann auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen, wenn die Vereinbarung auf unbestimmte Zeit lautet oder eine Vereinbarung über die Dauer fehlt und auch sonst im Vertrag kein An-

haltspunkt enthalten ist, auf welche Dauer sich die Vertragsparteien binden wollten. Das liegt nach Ansicht der Finanzverwaltung etwa dann vor, wenn – trotz mietrechtlicher Befristung des Vertrages – eine uneingeschränkte Kündigungsmöglichkeit besteht.

Ein gebührenrechtlich unbefristeter Vertrag ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes etwa bei Vereinbarung aller denkmöglichen wichtigen Kündigungsgründe gegeben. **Bemessungsgrundlage** für die Bestandvertragsgebühr bildet bei gebührenrechtlich unbefristeten Verträgen der **3-fache Jahreswert** der wiederkehrenden Leistungen.

Beide Vertragsteile auf bestimmte Zeit gebunden

Eine **bestimmte Dauer** liegt hingegen dann vor, wenn nach dem Vertragsinhalt beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit an das Vertragsverhältnis gebunden sind. Bei derartig befristeten Bestandverträgen ist die **Bemessungsgrundlage** der Wert der vom Bestandnehmer während der gesamten vorgesehenen Vertragsdauer geschuldeten Leistungen, im Fall von Geschäftsraummieten **höchstens** jedoch das **18-fache des Jahreswertes** (bei Wohnraummieten höchstens der 3-fache Jahreswert).

Beispiel: Ein Geschäftsraummietvertrag wird auf bestimmte Zeit von 23 Jahren abgeschlossen. Monatlicher Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) € 1.400. Jahreswert € 16.800 (1.400*12). Vergütung: € 3.024 (€ 16.800 x 18 = € 302.400 x 1%). Wäre der Vertrag hingegen auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, würde die Bestandvertragsgebühr lediglich € 504 betragen (€ 16.800 x 3 = € 50.400 x 1%).

Sind Bestandverträge aus gebührenrechtlicher Sicht auf mehr als 3 Jahre befristet abgeschlossen, zahlt man daher in der Regel eine höhere Gebühr als bei unbefristeten Verträgen.

Höhere Gebührenbelastung vermeiden

Derzeit gibt es Fälle, in denen das Bundesfinanzgericht (BFG) trotz Vereinbarung aller denkmöglichen wichtigen Kündigungsgründe das Vorliegen gebührenrechtlich befristeter Verträge annimmt, womit es zu einer höheren Gebührenbelastung kommt. Ob bei Geschäftsraummieten aus gebührenrechtlicher Sicht daher auf unbestimmte oder auf bestimmte Dauer abgeschlossene Bestandverträge (die zu einer höheren Gebührenpflicht führen können) vorliegen, ist stets **anhand der Umstände und vertraglichen Vereinbarungen im jeweiligen Einzelfall** zu beurteilen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!

6. Vorsteuern bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage **

Der Verwaltungsgerichtshof hat vor kurzem zu der Frage, inwieweit Vorsteuern im Zusammenhang mit einer Dachsanierung anlässlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) geltend gemacht werden können, Stellung genommen.

Bei der errichteten PV-Anlage handelte es sich im Fall um eine Volleinspeisung. Als Volleinspeiser wird eine PV-Anlage genannt, die die gesamte erzeugte Energie direkt in das Ortsnetz einspeist und an ein Energieversorgungsunternehmen oder die OeMAG (Abwicklungsstelle für Ökostrom Österreich) verkauft. Der für den Eigenbedarf benötigte Strom wird dabei zur Gänze von einem Energieversorgungsunternehmen aus dem Ortsnetz bezogen.

Stromlieferungen sind umsatzsteuerpflichtig

Der Betrieb einer PV-Anlage bei Volleinspeisung stellt eine eigene **gewerbliche Einkunftsquelle** dar, unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige daneben noch eine andere betriebliche (z.B. land- und forstwirtschaftliche) Tätigkeit betreibt. Darüber hinaus handle es sich beim Betrieb der PV-Anlage um eine unternehmerische Tätigkeit, die zum **Vorsteuerabzug** berechtigt.

Bei Volleinspeisung sind daher sämtliche Stromlieferungen an das Energieversorgungsunternehmen umsatzsteuerpflichtig. Dem Anlagenbetreiber steht dafür der **volle Vorsteuerabzug für die Errichtung und den Betrieb der Anlage** zu.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes

Anlassfall für die gegenständliche Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) war die von

* © Linder & Gruber | Mag. Norbert Linder

** © Linder & Gruber | Infomedica

einem umsatzsteuerpauschalierten Land- und Forstwirt geltend gemachte Vorsteuer für die Dachsanierung, welche für die Errichtung der PV-Anlage erforderlich war. Der Land- und Forstwirt konnte die Vorsteuern im Zusammenhang mit der Anschaffung der PV-Anlage inklusive Montageschienen und der Inbetriebnahme durch den Energieversorger unstrittig geltend machen. Fraglich war hingegen, ob eine **Geltendmachung von Vorsteuern für die Dachsanierung**, welche für die Errichtung der PV-Anlage erforderlich war, dem Anlagenbetreiber ebenfalls zusteht.

Laut dem VwGH sind aufgrund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes (Stallgebäude) die Umsätze im Zusammenhang mit der Dachsanierung dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen und nicht dem gewerblichen Betreiben der PV-Anlage, da eine Dachsanierung nicht im ursächlichen Zusammenhang mit dem Betreiben einer PV-Anlage steht.

Betriebliches Gebäude oder Privathaus?

Die Leistungen für die Dachsanierung und somit der Vorsteuerabzug für diese stehen demjenigen zu, der das Gebäude nutzt. Wird daher eine PV-Anlage auf einem betrieblichen Gebäude eines vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmers errichtet, so kann der Unternehmer die Vorsteuern im Zusammenhang mit der für die Errichtung der PV-Anlage erforderlichen Dachsanierung im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit, für die er das Gebäude verwendet, geltend machen. Wird die PV-Anlage auf einem für private Zwecke genutzten Gebäude (z.B. Wohnhaus) errichtet, steht hingegen kein Vorsteuerabzug zu.

Der umsatzsteuerpauschalierte Land- und Forstwirt konnte jedoch im gegenständlichen Fall keine Vorsteuern geltend machen, da die Vorsteuern bereits **im Rahmen der Vorsteuerpauschalierung berücksichtigt** werden.

7. Wiedereingliederungsteilzeit für Arbeitnehmer ab 1.7.2017 **

Seit dem 1.7.2017 besteht die Möglichkeit, zur Erleichterung der Wiedereingliederung nach einem Krankenstand die Herabsetzung der bisherigen Arbeitszeit im Rahmen einer Wiedereingliederungsteilzeit zu vereinbaren.

Nach längerer physischer oder psychischer Krankheit ist eine sofortige Rückkehr zur vollen Arbeitszeit oft nicht sinnvoll. Mithilfe der Wiedereingliederungsteilzeit soll der Arbeitnehmer schrittweise in den Arbeitsprozess zurückkehren. Dies hat **Vorteile** für Arbeitgeber und Arbeitnehmer.

Für den **Arbeitgeber** besteht die Möglichkeit, durch die schrittweise Heranführung des Arbeitnehmers das Know How des Mitarbeiters nicht vollständig zu verlieren und im Idealfall die Festigung der Arbeitsfähigkeit zu bewirken.

Der **Arbeitnehmer** kann sich wieder einarbeiten, wobei ihm entsprechend der Arbeitszeitreduktion ein anteiliges Entgelt zusteht. Zusätzlich hat der Arbeitnehmer während der Wiedereingliederungsteilzeit Anspruch auf ein Wiedereingliederungsgeld aus Mitteln der Krankenversicherung.

Kein Rechtsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausübung der Wiedereingliederungsteilzeit. Dem Arbeitgeber sowie dem Arbeitnehmer steht es frei, sich für oder gegen das Modell der Wiedereingliederungsteilzeit zu entscheiden.

Voraussetzungen

1. Die Wiedereingliederungsteilzeit kann nach einem **mindestens sechswöchigen Krankenstand** des Arbeitnehmers vereinbart werden, wenn das Arbeitsverhältnis bereits drei Monate vor Abschluss der Wiedereingliederungsvereinbarung gedauert hat.
2. Die Ausübung der Wiedereingliederungsteilzeit setzt eine vorhergehende Beratung des Arbeitnehmers und des Arbeitgebers über die Gestaltung der Wiedereingliederungsteilzeit durch fit2work (www.fit2work.at) voraus.
3. Es ist zunächst ein Wiedereingliederungsplan zu vereinbaren.
4. Die konkrete Ausgestaltung der Reduktion der Arbeitszeit ist schriftlich zu vereinbaren – Wiedereingliederungsvereinbarung.

5. Zum Zeitpunkt des Antritts der Wiedereingliederungsteilzeit muss der Arbeitnehmer arbeitsfähig und der Krankenstand beendet sein.
6. Der Antritt der Wiedereingliederungsteilzeit setzt die Bewilligung des Wiedereingliederungsgeldes durch den Krankenversicherungsträger voraus.

Wiedereingliederungsvereinbarung

Die Vereinbarung hat Beginn, Dauer, Stundenausmaß der Teilzeitbeschäftigung sowie die Lage der Arbeitsbeschäftigung zu enthalten. Die Wiedereingliederungsteilzeit kann zwischen den Arbeitsvertragsparteien zunächst für **ein bis sechs Monate** vereinbart werden. Eine einmalige Verlängerung der Vereinbarung ist, sofern die arbeitsmedizinische Zweckmäßigkeit vorliegt, von ein bis drei Monaten möglich.

Die **Herabsetzung der Arbeitszeit** muss um mindestens ein Viertel und darf **höchstens um die Hälfte** erfolgen. Darüber hinaus dürfen die vereinbarte wöchentliche Normalarbeitszeit von 12 Stunden und das monatliche Entgelt die Geringfügigkeitsgrenze (2017 € 425,70 monatlich) nicht unterschreiten.

8. Entgeltliche Ablöse eines Fruchtgenussrechts **

Aufgrund der vielfachen Ausgestaltungsmöglichkeiten kommt Fruchtgenussvereinbarungen bei der Übertragung von Liegenschaften erhebliche praktische Bedeutung zu.

Bisher war die Frage der ertragsteuerlichen Behandlung der entgeltlichen Ablöse eines Fruchtgenussrechts im außerbetrieblichen Bereich strittig. Ein dazu ergangenes Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) bringt in diesem Zusammenhang nunmehr Rechtssicherheit, wobei die Entscheidung des VwGH aus Sicht des Steuerpflichtigen durchaus positiv zu bewerten ist.

Aus steuerlicher Sicht ist bei Fruchtgenussvereinbarungen insbesondere zwischen dem Vorbehaltsfruchtgenuss und dem Zuwendungsfruchtgenuss zu unterscheiden.

Beim **Zuwendungsfruchtgenuss** erfolgt die Einräumung des Fruchtgenussrechts an der Fruchtgenuss Sache durch den Eigentümer (Fruchtgenussbelasteten), ohne damit zugleich das zivilrechtliche Eigentum (etwa an der Liegenschaft) zu übertragen.

Beispiel: der langjährige zivilrechtliche Eigentümer A räumt einer Person B ein Fruchtgenussrecht an seinem Mietwohnhaus ein. Dem Fruchtnießer B kommt das Recht zu, das Mietwohnhaus mit Schonung der Substanz ohne jegliche Einschränkung zu „genießen“ und etwa die Mieteinnahmen daraus einzunehmen. A bleibt weiterhin zivilrechtlicher Eigentümer der Mietwohnung.

Im Unterschied dazu wird beim **Vorbehaltsfruchtgenussrecht** das **Eigentumsrecht** an der Fruchtgenuss Sache **übertragen**, wobei sich der bisherige zivilrechtliche Eigentümer das Fruchtgenussrecht an dem übertragenen Wirtschaftsgut vorbehält. Der bisherige Eigentümer der Liegenschaft wird daher zum Fruchtnießer der Erträge (z.B. der Mieteinnahmen).

Ablöse des Fruchtgenussrechts

Wird nun das Fruchtgenussrecht vom Eigentümer der Sache (z.B. Liegenschaft) gegen Zahlung eines Entgelts abgelöst, kommt es zu einem teilweisen oder gänzlichen Verzicht des Fruchtnießers auf sein Recht (etwa das Recht, die Mieteinnahmen zu erhalten). Fraglich war bisher, wie eine solche Ablösezahlung aus einkommensteuerlicher Sicht im außerbetrieblichen Bereich (etwa bei einem Fruchtgenussrecht an einem Mietwohnhaus) zu behandeln ist.

Erkenntnis des VwGH

Der VwGH erkannte nun, dass im Falle eines endgültigen Verzichts auf ein Zuwendungsfruchtgenussrecht eine **Veräußerung eines Rechtes** vorliegt. Dies hat zur Folge, dass (entgegen der bisherigen Ansicht der österreichischen Finanzverwaltung, wonach steuerpflichtige Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung vorliegen) eine solche **Ablösezahlung nur in ganz bestimmten Fällen** (im Wesentlichen bei Verzicht innerhalb der 1-jährigen Spekulationsfrist und bei Vorliegen eines vorangegangenen Anschaffungsvorgangs) **einkommensteuerpflichtig** ist. Erfolgt die Ablöse hingegen später als 1 Jahr nach Einräumung des Fruchtgenussrechts, so liegen im Regelfall steuerfreie Einkünfte vor.

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Vereinnahmung eines Entgelts für die Ablöse des Fruchtgenussrechts oder für die Übertragung des Fruchtgenussrechts an einen Dritten tatsächlich einkommensteuerfrei oder doch einkommensteuerpflichtig ist, ist stets im jeweiligen Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Wir beraten Sie dabei gerne!

9. Sanierungsarbeiten einer Arztpraxis stellen sofort abziehbare Betriebsausgaben dar **

Im Zuge eines Erkenntnisses beschäftigte sich das Bundesfinanzgericht (BFG) mit der steuerrechtlichen Qualifikation von Kosten für die Renovierung einer Arztpraxis und kam zu einem für den Steuerpflichtigen vorteilhaften Ergebnis.

Werden in betrieblich genutzten Gebäuden des Anlagevermögens (etwa in den Büroräumlichkeiten des Unternehmers) Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen vorgenommen, so ist hinsichtlich der dafür angefallenen Kosten zwischen aktivierungspflichtigem Herstellungsaufwand und sofort absetzbarem Erhaltungsaufwand zu unterscheiden. In der Praxis bereitet die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand einerseits und Herstellungsaufwand andererseits jedoch häufig Schwierigkeiten.

Erhaltungsaufwand dient dazu, ein Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Bei regelmäßig in gewissen Zeitabständen wiederkehrenden notwendigen Ausbesserungen, durch die die Wesensart des Gebäudes nicht verändert wird, liegt **sofort abzugsfähiger** Erhaltungsaufwand vor. Der Umstand, dass im Zuge einer Instandsetzung besseres Material oder eine modernere Ausführung gewählt wird, nimmt den Aufwendungen in der Regel nicht den Charakter eines Erhaltungsaufwandes, solange nicht die Wesensart des Hauses verändert wird oder das Gebäude ein größeres Ausmaß erhält.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung liegt beispielsweise in folgenden Fällen **Erhaltungsaufwand** vor:

- Umdeckung des Daches, Ausbesserung der Dachrinne oder des Mauerwerkes,
- Erneuerung des Verputzes und des Anstriches,
- Instandsetzung schadhaft gewordener Türen und Fenster,
- die Reparatur sanitärer Anlagen und der Elektroanlagen,
- Umstellung einer mit festen Brennstoffen beheizten Zentralheizungsanlage auf eine mit Ölfeuerung,
- Erneuerung/Sanierung eines Bades und ähnliche Maßnahmen oder
- Erneuerung von technischen Installationen

Die Kosten von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen derartiger Erhaltungsaufwendungen können im Regelfall zur Gänze steuermindernd als Betriebsausgaben geltend gemacht werden.

Herstellungsaufwand (und damit kein Erhaltungsaufwand) ist hingegen dann gegeben, wenn bauliche Maßnahmen die Wesensart des Wirtschaftsgutes verändern. Das ist nach Ansicht der Finanz etwa bei der Aufstockung eines Gebäudes oder dem Einbau von Badezimmern und WC (Kategorieranhebung) der Fall. Im Gegensatz zu Erhaltungsaufwendungen sind diese Kosten zu aktivieren und auf die Nutzungsdauer des vorhandenen Gebäudes verteilt abzuschreiben.

Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes (BFG)

In dem der Entscheidung des BFG zugrundeliegenden Fall nahm der beschwerdeführende Arzt im Zuge der Errichtung von Ordinationsräumlichkeiten eine Sanierung der seit jeher bestehenden und privat zu Wohnzwecken genutzten Räume durch Abschlagen des Verputzes mit Neuverputz, Auswechseln des bestehenden schadhafte Bodens und eine Sanierung der bestehenden Wasser- und Elektroninstallationen vor. Da durch diese Sanierungsmaßnahmen im Wesentlichen der Grundriss der Räume unverändert geblieben ist und weder ein Zubau noch eine Aufstockung erfolgte, lag keine Änderung der Wesensart des Gebäudes und damit kein Herstellungsaufwand vor. Die Kosten für die angefallenen Sanierungsarbeiten waren daher nach Ansicht des BFG im Zeitpunkt der Bezahlung **sofort steuermindernd als Betriebsausgaben abzuziehen!**

10. Literaturtipp *

GEWINN

Das Wirtschaftsmagazin für ihren persönlichen Vorteil
10/2017/S. 59 ff.

Artikel - **Der große Umbruch bei den Immobilienkrediten**

Der Artikel verschafft einen österreichweiten Überblick, bezüglich aktuell von verschiedenen Banken derzeit angebotener Hypothekarkredite, auf Basis von variablen und fixen Effektivzinssätzen. Die Konditionen für Kredite auf Basis variabler Zinsen sind bereits im Steigen begriffen. Empfehlenswerter als bisher sind Fixzinskredite mit Laufzeiten zwischen 10 bis 25 Jahren!

Kreditzinssatz: Wie setzt er sich zusammen?

Tabellen zum Vergleich unterschiedlicher Anbieter:

Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung: Ab knapp über 1,3 Prozent effektiv!

Hypothekarkredite mit Fixzinsperioden zwischen 10 und 25 Jahren

Bauspardarlehen: Variabel mit Zinsobergrenze oder gleich fix

11. Onlinetool*

Diesen Monat stellen wir den Online-Rechner „Nebengebührenermittlung“ vor.

[https://home.rs-software.at/allinone/\(S\(lhwgq1luux33bp50x12pnwyk\)\)/lindergruber.aspx?id=9](https://home.rs-software.at/allinone/(S(lhwgq1luux33bp50x12pnwyk))/lindergruber.aspx?id=9)