

Wir beflügeln Unternehmen


LINDER & GRUBER
www.linder-gruber.at

Linder & Gruber News

08/2020

Inhaltsverzeichnis

1. Linder & Gruber News.....	2
2. Aktuelle Wirtschaftsthemen	
2.1. Der Tourismus ist von allen Branchen am stärksten von der Krise betroffen – Maßnahmenpaket für Tourismus Stand 01.07.2020.....	3
2.2. Deloitte Millennial Survey Jugend Studie 2020	3
3. Unterstützung bei Erlangung diverser Covid-19 Förderungen.....	3 - 4
4. Investitions- und Entlastungspaket für Unternehmen.....	4 - 5
5. Entlastungsmaßnahmen für Selbstständige und Arbeitnehmer.....	5 - 6
6. Maßnahmenpaket für Gastronomiebetriebe.....	6
7. Ferialpraktikanten – Was ist zu beachten?.....	7
8. Betriebliche Sommerfeste – steuerlich abzugsfähig?.....	8
9. Vermietung: Optimierung der Abschreibungen.....	9
10. Vermietung von Wohnungen auf Onlineplattformen als Gastgewerbe?.....	10

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*

Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf STEUERASSISTENTIN bestanden

MARIJANA BRKIC hat, unter Anrechnung ihrer kaufmännischen Ausbildung, an der Ski Handelsschule Schladming, innerhalb eines Jahres, den Lehrabschluss an der Landesberufsschule Mitterdorf bestanden.

Wir gratulieren ihr dazu auch auf diesem Weg sehr herzlich!

Ferialpraktika

Wir verstärken im August unsere Reihen mit 2 Ferialpraktikanten:

LENA MARIA LINDER – Schülerin am Bundesgymnasium Stainach (AHS Oberstufe)

CHRISTOPH PENATZER - Student der Betriebswirtschaft an der WU Wien



Ausbildungen

Neuerungen in Linde Online, Wien

Diplom BH mit BMD – Modul 1, Wien

Schulung Linde Verlag

2. Aktuelle Wirtschaftsthemen *

2.1. Der Tourismus ist von allen Branchen am stärksten von der Krise betroffen - Maßnahmenpaket für Tourismus – Stand 01.07.2020

In der Anlage ein aktualisierter Überblick bezüglich der aktuell geltenden Maßnahmen, die der Tourismuswirtschaft helfen sollen, ihre Liquidität zu sichern

(BMLRT – Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus)

Link: <https://www.bmlrt.gv.at/tourismus/corona-tourismus/corona-ma%C3%9Fnahmenpaket.html>

2.2. Deloitte Millennial Survey Jugend Studie 2020

Hohes Stresslevel und Zukunftssorgen beschäftigen die Jugend der Welt

Die aktuelle Millennial Survey Studie 2020 fasst die Einstellung einer ganzen Generation über die Zukunft zusammen.

18.400 Jugendliche aus 43 Ländern wurden bezüglich ihrer aktuellen Stimmungslage befragt.

Weltweit blicken die Jungen sorgenvoll in die Zukunft, in der Corona-Krise sehen viele aber auch eine Chance für einen Neustart

Link: <https://www2.deloitte.com/at/de/seiten/human-capital/artikel/millennial-survey.html>

3. Unterstützung bei Erlangung diverser Covid-19 Förderungen *

Unterstützung bei der Erlangung diverser Covid-19 Förderungen

Detailinformationen zu den in Österreich aktuell angebotenen Unterstützungsleistungen finden sie unter <https://www.bmlrt.gv.at/tourismus/corona-tourismus/corona-ma%C3%9Fnahmenpaket.html>

Treten sie im Fall von Schwierigkeiten bzw. Unklarheiten an unsere Mitarbeiter heran!

Wir unterstützen sie sehr gerne!

HÄRTEFALL-FONDS

Seit 16. Juli kann Unterstützung aus dem Härtefall-Fonds für das vierte "Corona-Monat" (von 16. Juni bis 15. Juli) beantragt werden.

Die Beantragung ist bis **31.01.2021**, vorbehaltlich der budgetären Bedeckung möglich.

FIXKOSTENZUSCHUSS

Anträge für die 1. Tranche konnten bereits ab 20. Mai 2020 eingereicht werden.

Anträge für die 2. Tranche können ab 19. August 2020 eingereicht werden.

Der Antrag auf Gewährung eines Fixkostenzuschusses muss spätestens per **31. August 2021** eingereicht werden.

Im Rahmen der Erstellung der Jahresabschlüsse für Wirtschaftsjahre 2019/2020, sowie für das Kalenderjahr 2020 werden wir ihre möglichen Ansprüche selbstverständlich überprüfen und im Bedarfsfall für sie einen entsprechenden Antrag aufbereiten und einreichen!

Steuererleichterungen, Stundungen, Sozialversicherungsbeiträge

Berücksichtigen sie für den Fall von Stundungen, dass bei Fälligkeit eine entsprechende Liquidität gewährleistet sein sollte!

4. Investitions- und Entlastungspaket für Unternehmen **

Der Nationalrat hat mehrere Maßnahmen zur Stärkung der Kaufkraft und zu einer Belebung der Konjunktur beschlossen, um Unternehmer zu entlasten und Investitionen anzukurbeln.

Erhöhte Abschreibung von 30%

Für Wirtschaftsgüter, die nach dem 30.6.2020 angeschafft werden, wird als Alternative zur linearen Abschreibung die Möglichkeit einer degressiven Abschreibung eingeführt. Diese neue Form der Absetzung für Abnutzung (AfA) erfolgt nach einem unveränderlichen Prozentsatz von **höchstens 30% vom jeweiligen (Rest-)Buchwert** und kann sowohl im betrieblichen als auch im außerbetrieblichen Bereich (z.B. Vermietung) angewendet werden.

Beispiel: Eine Maschine wird im Februar 2021 um 200 angeschafft und in Betrieb genommen, die Abschreibung pro Jahr soll degressiv 30% betragen. Daraus ergibt sich im ersten Jahr eine AfA von 60 (30% von 200), Restbuchwert: 140. Im zweiten Jahr beträgt die AfA 42 (30% von 140), Restbuchwert: 98; usw. **Ausgeschlossen** von einer degressiven Abschreibung werden u.a. gebrauchte Wirtschaftsgüter, Gebäude einschließlich Mieterinvestitionen und Pkw (ausgenommen Fahrschulautos, Taxis und E-Autos).

Beschleunigte Abschreibung für Gebäude

Für Gebäude, die nach dem 30.6.2020 angeschafft oder hergestellt werden, ist eine beschleunigte Abschreibung vorgesehen: im ersten Jahr in Höhe des **Dreifachen** und im zweiten Jahr in Höhe des **Zweifachen** des gesetzlich vorgesehenen Prozentsatzes. Darüber hinaus entfällt im ersten Jahr die Halbjahres-AfA bei Gebäuden. Die Regelung gilt auch hier sowohl im betrieblichen als auch im außerbetrieblichen Bereich.

Verlustrücktrag

Ausschließlich für das Veranlagungsjahr 2020 wird die Möglichkeit eines Verlustrücktrages auf das Veranlagungsjahr 2019 und unter bestimmten Umständen auf das Veranlagungsjahr 2018 geschaffen, der mit € 5 Mio. gedeckelt ist. Zwecks Verbesserung der Liquidität wird die Möglichkeit geschaffen, einen Verlustrücktrag auf 2018/19 bereits vor Durchführung der Veranlagung 2020 zu berücksichtigen. Die näheren Details zu diesem Verlustrücktrag werden im Rahmen einer Verordnung geregelt werden.

Erleichterungen in der Land- und Forstwirtschaft

Bei Ertragsschwankungen wird die Möglichkeit einer Drei-Jahres-Verteilung für Gewinne aus Land- und Forstwirtschaft vorgesehen. Die Umsatzgrenze für den Eintritt der Buchführungspflicht wird ab 1.1.2020 – unter Entfall der Einheitswertgrenze – von € 550.000 auf den allgemein geltenden Schwellenwert von € 700.000 erhöht.

Investitionsprämie

Durch Investitionsprämien in Form von Zuschüssen sollen neue Investitionsanreize für Unternehmer aller Größen und Branchen mit Sitz oder Betriebsstätte in Österreich geschaffen werden. Die Gewährung der Förderungen wird vom aws abgewickelt.

Die Förderung ist insbesondere an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Es handelt sich um aktivierungspflichtige Neuinvestitionen in das (materielle oder immaterielle) abnutzbare Anlagevermögen;
- Das Vermögen befindet sich an Standorten in Österreich;
- Die Investitionen (bzw. erste Maßnahmen) erfolgen zwischen 1.8.2020 und 28.2.2021;
- Die Beantragung der Förderung erfolgt zwischen 1.9.2020 und 28.2.2021.

Die **Prämie beträgt allgemein 7 %, jedoch 14 % bei der Neuinvestition** in den Bereichen Klimaschutz, Digitalisierung und Gesundheit/Life-Science. Klimaschädliche Investitionen, Finanzanlagen und Unternehmensübernahmen und aktivierte Eigenleistungen (Selbsterstellungen) sind von der Förderung ausgeschlossen.

5. Entlastungsmaßnahmen für Selbständige und Arbeitnehmer **

Rückwirkend ab 1.1.2020 wurde der Eingangsteuersatz der Einkommensteuer auf 20% gesenkt. Zudem wurden die Zahlungserleichterungen ausgeweitet.

- Der Eingangsteuersatz der Lohn- und Einkommensteuer wird rückwirkend ab 1.1.2020 für Einkommensteile über € 11.000 bis € 18.000 von 25% auf 20% gesenkt. Arbeitgeber sollten nun darauf achten, dass bei Lohn- und Gehaltszahlungen an Arbeitnehmer in der Lohnverrechnung bis spätestens 30.9.2020 eine „Aufrollung“ bereits vergangener Monate zu erfolgen hat, auf welche seit Jänner 2020 der noch höhere (Eingangs-)Steuersatz angewendet wird.
- Arbeitnehmer, die keine Einkommensteuer zahlen, werden mit einer höheren Sozialversicherungsrückerstattung (früher: Negativsteuer) im Ausmaß von bis € 400 (vorher € 300) entlastet.
- Der Höchststeuersatz von 55 % für Spitzenverdiener wird bis 2025 verlängert.

Automatische Verlängerung von Zahlungserleichterungen

Die Finanzämter haben Stundungen zu Beginn der Krise in der Regel bis zum 1.10.2020 gewährt, die nun bis zum 15.1.2021 verlängert werden. Eine neuerliche Antragstellung ist nicht notwendig. Alternativ zur Stundung kann auf Antrag (bis 30.9.2020) eine begünstigte Ratenzahlung erfolgen.

Stundungszinsen und Säumniszuschläge

Im Zeitraum 15.3.2020 bis 15.1.2021 fallen keine Stundungszinsen an. Danach erfolgt eine Verzinsung ausgehend von 2 Prozent über dem Basiszinssatz. Dieser Zinssatz steigt kontinuierlich an, sodass ab 1.11.2021 der vorgesehene Normalzinssatz von 4,5 Prozent über dem Basiszinssatz wieder zur Anwendung kommt. Bei Abgaben mit Fälligkeiten zwischen 15.3.2020 und 31.10.2020 sind keine Säumniszuschläge zu entrichten. Für die Veranlagung 2020 werden keine Anspruchszinsen vorgeschrieben.

6. Maßnahmenpaket für Gastronomiebetriebe **

Das Wirtshaus-Paket enthält ein Maßnahmenbündel aus steuerlicher Entlastung sowie Anreize zur Steigerung des Konsums. Eine Nachbesserung des ursprünglichen geplanten Hilfspakets hat es bereits bezüglich der Umsatzsteuer gegeben.

Senkung der Umsatzsteuer auf 5 %

Der Steuersatz ermäßigt sich auf die Abgabe von Speisen und Getränken (alkoholische und nicht-alkoholische) für den Zeitraum von 1.7.2020 bis 31.12.2020 auf 5 %. Diese Reduktion des Steuersatzes kann neben den Gastronomiebetrieben auch die Abgabe von Speisen und Getränken in Konditoreien, Bäckereien, Fleischereibetrieben oder Schutzhütten betreffen. Ebenso wird die Umsatzsteuer für Übernachtungen in Hotels, anderen Beherbergungsbetrieben und auf Campingplätzen auf 5 % gesenkt. Eine Weitergabe der Umsatzsteuersenkung an den Kunden ist nicht zwingend notwendig.

Beispiel: Ein Gastwirt mit Gewerbeberechtigung gem. § 111 GewO verkauft einem Kunden ein Glas Bier und ein Wiener Schnitzel mit Erdäpfelsalat. Sowohl das Getränk als auch die Speise unterliegen dem ermäßigten Steuersatz von 5 %.

Essensgutscheine

Gutscheine für Mahlzeiten, die Arbeitgeber ihren Arbeitnehmern zur Verfügung stellen, sind seit 1.7.2020 bis zu einem Wert von € 8 (vorher € 4,40) pro Arbeitstag steuerfrei, wenn die Gutscheine nur am Arbeitsplatz oder in einer Gaststätte zur dortigen Konsumation eingelöst werden können. Können die Gutscheine auch zur Bezahlung von Lebensmitteln verwendet werden, sind sie bis zu einem Betrag von € 2 (vorher € 1,10) pro Arbeitstag steuerfrei. Für diese Maßnahme ist keine zeitliche Befristung vorgesehen.

Absetzbarkeit von Geschäftsessen

Geschäftsessen, die bisher unter bestimmten Voraussetzungen in Höhe von 50 % als Betriebsausgabe geltend gemacht werden konnten, sind nun vom 1.7.2020 bis 31.12.2020 im Ausmaß von 75 % absetzbar.

Gastgewerbepauschalierungsverordnung

Weiters ist eine Änderung der Gastgewerbepauschalierungsverordnung in Begutachtung. So soll die Pauschalierungsgrenze von € 255.000 auf € 400.000 Jahresumsatz erhöht werden. Ebenso ist im Verordnungs-Entwurf unter anderem angedacht, das Grundpauschale von 10 % auf 15 % anzuheben.

Schaumweinsteuer

Sekt und Champagner waren von der Schaumweinsteuer in Höhe von € 100 je Hektoliter umfasst. Seit dem 1.7.2020 ist ein Nullsatz für Schaumweine vorgesehen.

7. Ferialpraktikanten – Was ist zu beachten? **

In den Sommermonaten nutzen viele Schüler und Studenten die Gelegenheit, erste berufliche Erfahrungen zu sammeln und sich ihr Taschengeld durch einen Ferialjob aufzubessern. Für den Dienstgeber stellt sich dabei die Frage, ob solche Praktikanten bei der Sozialversicherung anzumelden sind.

Hierzu ist zu unterscheiden ob eine Beschäftigung als ein Pflichtpraktikant mit oder ohne Taschengeld, ein Volontär oder ein Ferialarbeitnehmer vorliegt. Zusätzlich kann auch die Branche des Betriebes ausschlaggebend sein.

Pflichtpraktikanten

Pflichtpraktikanten sind Schüler oder Studenten, die als Ergänzung zu ihrer schulischen Ausbildung ein vorgeschriebenes Praktikum in einem Betrieb absolvieren. Der Ausbildungszweck steht dabei im Vordergrund. Der Pflichtpraktikant ist kein Arbeitnehmer im arbeitsrechtlichen Sinn. Es gelten für ihn daher auch keine arbeitsrechtlichen Bestimmungen, wie Urlaubsgesetz, Entgeltfortzahlungsgesetz, Angestelltengesetz oder Kollektivvertrag. Ein reguläres Arbeitsentgelt gebührt daher nicht. Ob ein Entgelt bezahlt wird bzw. wie hoch dieses ist, unterliegt der freien Vereinbarung.

Wird Unentgeltlichkeit vereinbart, ist keine Anmeldung zur Sozialversicherung erforderlich. Der Praktikant ist diesfalls, ohne Beitragsleistung des Arbeitgebers, im Rahmen der **Schüler- und Studentenunfallversicherung** teilversichert. Bezahlte Pflichtpraktika hingegen unterliegen der Pflichtversicherung nach dem ASVG. Übersteigen die Bezüge von Praktikanten die Geringfügigkeitsgrenze, sind sie nach dem ASVG vollversichert (d.h. pflichtversichert in der Kranken-, Unfall- und Pensionsversicherung).

Volontäre

Auch Volontäre absolvieren zu Ausbildungszwecken ein betriebliches Praktikum - allerdings ohne, dass eine schulische Verpflichtung dazu besteht. Erhält der Volontär kein Entgelt, ist er in der Unfallversicherung pflichtversichert. Er ist daher bei der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA) anzumelden.

Ferialarbeitnehmer

Bei Ferialarbeitnehmern handelt es sich um Schüler oder Studenten, die während der Ferien Geld verdienen wollen, wobei diese Arbeit nicht als Pflichtpraktikum von der Schule bzw. Hochschule gefordert wird. Mit solchen Ferialarbeitnehmern **muss ein reguläres Arbeitsverhältnis** abgeschlossen werden, welches auch allen arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Bestimmungen unterliegt.

Wegen der vollen Anwendbarkeit des Arbeitsrechts und des Kollektivvertrages haben Ferialarbeitnehmer auch Anspruch auf aliquote Sonderzahlungen und eine etwaige Urlaubersatzleistung. Sie sind, wie alle anderen Arbeitnehmer, zur Pflichtversicherung bei der Gebietskrankenkasse anzumelden und für sie sind auch Lohnsteuer und die üblichen Lohnnebenkosten in voller Höhe abzuführen.

Tipp: Verrichtet der Ferialarbeitnehmer Angestelltentätigkeit, ist aufgrund der zwingenden und relativ langen Kündigungsfristen der Abschluss eines befristeten Dienstverhältnisses von Vorteil.

Ein Praktikum im **Hotel- und Gastgewerbe** kann ausschließlich im Rahmen eines Dienstverhältnisses erbracht werden. Der Praktikant hat zumindest Anspruch auf ein Entgelt in der Höhe der jeweils geltenden kollektivvertraglichen Bestimmungen.

8. Betriebliche Sommerfeste – steuerlich abzugsfähig? **

Für betriebliche Sommerfeste können Aufwendungen oder Ausgaben anlässlich der Bewirtung von Geschäftsfreunden unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich abgesetzt werden

Die Lockerungen der österreichischen Bundesregierung in den letzten Wochen erlauben unter Einhaltung der dafür vorgesehenen Sicherheitsbestimmungen auch die Veranstaltung von Festen. Ein geplantes betriebliches Sommerfest kann daher auch in Zeiten der „Corona-Krise“ stattfinden und bietet eine Gelegenheit, um die Beziehungen mit Geschäftspartnern gerade in Krisenzeiten zu intensivieren und die Basis für eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit zu schaffen.

In welchem Ausmaß die Kosten für die Bewirtung von Geschäftsfreunden abzugsfähig sind, hängt entscheidend von der jeweiligen Repräsentationskomponente ab. Denkbar ist die steuerliche Abzugsfähigkeit zu 100%, 50% (bzw. derzeit 75%) oder 0%.

Zur Gänze steuerlich abzugsfähig sind Bewirtungskosten, die (nahezu) keine Repräsentationskomponente aufweisen oder den unmittelbaren Bestandteil der Leistung sind bzw. in unmittelbarem Zusammenhang mit der Leistung des Steuerpflichtigen stehen, wie etwa

- die Bewirtung in Zusammenhang mit einer Betriebsbesichtigung, wobei fast ausschließlich betriebliche Gründe oder Werbung für den Betrieb ausschlaggebend sind,
- die Verpflegungskosten anlässlich einer Schulung, wenn die Verpflegungskosten im Schulungspreis enthalten sind oder
- die Bewirtung im Rahmen von Events, wenn derartiges Event-Marketing im Rahmen eines professionellen Marketingkonzeptes eingesetzt wird.

Fallen Bewirtungsaufwendungen an, bei denen die Repräsentationskomponente untergeordnet ist, so sind diese Kosten nach Ansicht der Finanzverwaltung **zur Hälfte, aufgrund aktueller Corona-Erleichterungen aber bis 31.12.2020 zu 75% abzugsfähig**. Das ist vor allem dann der Fall, wenn Sie nachweisen können, dass die Bewirtung der Geschäftsfreunde einen eindeutigen Werbezweck hat und die betriebliche oder berufliche Veranlassung weitaus überwiegt. Darunter fallen etwa Bewirtungsaufwendungen in Zusammenhang mit einem "Arbeitsessen" im Vorfeld eines konkret angestrebten Geschäftsabschlusses.

Dient die Bewirtung hauptsächlich der Repräsentation oder weist sie Repräsentationsmerkmale in nicht untergeordnetem Ausmaß auf, **ist sie zur Gänze nicht abzugsfähig** (z.B. Bewirtung in Zusammenhang mit dem nicht absetzbaren Besuch von Bällen, Essen nach Konzert, Theater etc. oder Bewirtung in Form von Arbeitsessen nach Geschäftsabschluss, Bewirtung aufgrund des Geburtstages des Unternehmers etc.). Ob bzw. inwieweit Bewirtungskosten im Einzelfall steuermindernd geltend gemacht werden können, ist jedoch stets anhand der konkreten Umstände zu prüfen und zu beurteilen, wobei der Nachweis vom Steuerpflichtigen zu erbringen ist. Wir unterstützen Sie dabei gerne!

9. Vermietung: Optimierung der Abschreibungen **

Wird ein Gebäude (etwa Wohnhäuser, Eigentumswohnungen, Geschäftslokale, etc.) erworben und im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung überlassen, so kann der Wertverzehr, den das Gebäude durch die Nutzung erfährt, durch den Ansatz einer Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht werden.

Bemessungsgrundlage für die steuermindernde AfA bilden die Anschaffungskosten des gesamten Grundstückes abzüglich des enthaltenen Anteiles des nicht abschreibbaren Grund- und Bodens. Die Höhe des Grund- und Bodenanteils kann dabei nach den Bestimmungen der Grundanteil-Verordnung oder alternativ nach der Grundstückswert-Verordnung ermittelt werden.

Da beide Verordnungen für die Ermittlung des Grundanteils unterschiedliche Parameter verwenden, kann es sich im Einzelfall für den Steuerpflichtigen lohnen, eine Vergleichsrechnung vorzunehmen, um so die steuerliche AfA zu optimieren.

- Der Grundanteil nach der sogenannten Grundanteil-Verordnung ermittelt sich wie folgt:
Befindet sich das Gebäude in einer Gemeinde mit weniger als 100.000 Einwohnern und beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land weniger als € 400, dann sind 20% als Grundanteil von den Anschaffungskosten auszuscheiden.

Befindet sich das Gebäude in einer Gemeinde mit zumindest 100.000 Einwohnern oder beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land zumindest € 400, dann sind 30% (wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst) oder 40% (wenn das Gebäude max. 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst) als Grundanteil von der AfA-Bemessungsgrundlage abzuziehen.

- Der Grundanteil nach der (für grunderwerbsteuerliche Zwecke konzipierten) **Grundstückswert-Verordnung** setzt sich demgegenüber aus einem reinen Grundwert und einem Gebäudewert zusammen. Der Grundwert leitet sich dabei aus dem letztgültigen Einheitswertbescheid ab, wobei eine Indexierung mit bestimmten in der Verordnung (nach Gemeinden) festgelegten Hochrechnungsfaktoren erfolgt. Der Gebäudewert hängt im Wesentlichen vom Gebäudetyp, den in der Verordnung festgelegten Baukosten, der Nutzfläche sowie etwaig erfolgten Gebäudesanierungen ab. Das sich daraus ergebende Verhältnis von Grund- zum Gebäudewert kann für die Bestimmung des Grundanteils verwendet werden.

Beispiel

Ein Steuerpflichtiger erwirbt ein saniertes Wohnhaus in Wien mit 10 Wohneinheiten (insgesamt 600 m² Nutzfläche) die er vermieten möchte. Die Anschaffungskosten dafür belaufen sich auf € 1,8 Mio. Der auszuscheidende Grundanteil gemäß Grundanteil-Verordnung beträgt 40%. Die AfA-Bemessungsgrundlage beträgt daher € 1.080.000. Bei einem AfA-Satz von 1,5% p.a. beläuft sich die jährliche AfA auf € 16.200, die steuermindernd geltend gemacht werden kann. Nach der Grundstückswertverordnung errechnet sich ein Grundanteil in Höhe von 25% (Verhältnis Grundwert zu Gebäudewert). Die Bemessungsgrundlage für die AfA beträgt demnach € 1.350.000, wodurch jährlich eine AfA in Höhe von € 20.250 (€ 1.350.000 * 1,5%) steuermindernd verwertet werden kann.

Eine pauschale Berechnung des Grundanteils nach den oben dargestellten Varianten ist jedoch nicht möglich, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Davon abgesehen kann der Steuerpflichtige den **tatsächlichen Grundanteil jedenfalls auch mittels Sachverständigengutachten nachweisen**. Abhängig von den Umständen im Einzelfall kann es sich daher lohnen, eine Vergleichsrechnung vorzunehmen, um so Ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für steuerliche Zwecke zu optimieren. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne.

10. Vermietung von Wohnungen auf Onlineplattformen als Gastgewerbe? **

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschied neuerlich, ob die Vermietung einer Wohnung über eine Onlineplattform eine Raummiete oder eine Beherbergung im Sinne des Gewerberechts darstellt.

Auswirkungen kann die Einstufung als Beherbergung im Sinne des Gewerberechts auf die gewerbliche Sozialversicherung des Vermieters und auf die Umlagen-Zahlungen an die Wirtschaftskammer haben. Weiters können Strafen für die nicht vorhandene Gewerbeberechtigung anfallen.

Vermietung oder Beherbergung?

Für die Abgrenzung der Beherbergung von Gästen zur bloßen Wohnraumvermietung ist - neben anderen Aspekten – maßgeblich, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Es ist dabei immer auf alle Umstände des Einzelfalls Bedacht zu nehmen. Bei einer Entscheidung des VwGH im Jahr 2019 waren für die Einstufung der Vermietung einer Eigentumswohnung als gewerblich folgende Umstände ausschlaggebend:

- Bewerbung auf **einschlägigen Internetportalen**,
- **zusätzliche Leistungen** (Wäsche, W-Lan Zugang, Flachbildfernseher und Endreinigung),
- kurze Mietdauer (**ein bis zwei Nächte**, selten eine Woche),
- zu **Preisen jenseits einer normalen Wohnraummiets**.

Aktuelle VwGH-Entscheidung

Im gegenständlichen Fall bot der Vermieter drei Wohnungen für touristische Zwecke auf einer Website unter dem Motto „... ideal für Wanderer, Mountainbiker, Bergsteiger und auch für Motorradfahrer ...“ an. Die auf der Website angebotenen Leistungen bzw. das vorhandene Inventar beinhaltet (u.a.) eine Küche (samt Küchengeräten), ein TV-Gerät, kostenlosen Internetzugang sowie die Mitbenützung einer Waschküche. Shampoo und Waschmittel wird ebenfalls zur Verfügung gestellt. Als Kontaktperson vor Ort für Notfälle ist die Schwester des Vermieters angegeben. Der Vermieter selbst war seit Beginn der Vermietung kein einziges Mal am Standort der Wohnungen.

Der VwGH kam nach Abwägung aller Umstände zum Schluss, dass die **Grenze zur bloßen Raummiete überschritten** wurde und somit eine Gewerbeberechtigung erforderlich ist. Nach Ansicht des VwGH ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter für die Erbringung von Dienstleistungen vor Ort ist, diese können auch von einem Dritten erbracht werden und fordern nicht zwingend eine persönliche Anwesenheit. Darüber hinaus ist auf die Frage, welche Dienstleistungen üblich sind und somit vom Kunden erwartet werden, nach der Art des Beherbergungsbetriebes zu beurteilen.

Gäste erwarten bei Anmietung einer Wohnung über diese Internetplattform üblicherweise die Erbringung von Dienstleistungen nur in geringem Ausmaß. Weiters weist auch das Anbieten der Wohnungen auf einer Internetplattform zu touristischen Zwecken (und damit in der Regel für eine kurze Aufenthaltsdauer) auf einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb hin.

Die Vermietung von Wohnungen kann jedoch nicht nur gewerberechtliche und sozialversicherungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, sondern ist auch aus **einkommensteuerlicher, umsatzsteuerlicher sowie im Falle der Beschäftigung von Arbeitnehmern auch aus kollektivvertraglicher Sicht** zu beurteilen.