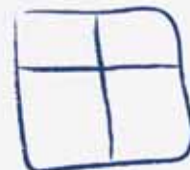
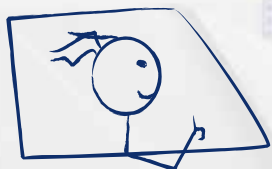


4 Die Anerkennung von Verträgen
zwischen nahen Angehörigen

11 Wissenswertes über Einkünfte
aus Vermietung und Verpachtung

14 Stil auf vier Rädern:
die Südsteiermark-Classic
ist im Anrollen



7 Die besten Anlagen:
BM Ing. Rudolf Leitner
über Vorsorgeimmobilien

IMPRESSUM

Herausgeber und Medieninhaber:

THT Treuhand Team Graz
Wirtschaftstreuhand und
Steuerberatung GmbH
8010 Graz
Münzgrabenstraße 36
+43 316 80 58 4-0

www.tht-graz.at
office@tht-graz.at

Layout/Konzept:
Madison Werbeagentur, Graz

Satz: print-verlag, Graz
Druck: Universitätsdruckerei
Klampfer GmbH

Erscheinungsweise:
4-mal jährlich

INHALT

- 3** Editorial
Mag. Walter Messner
- 4** Die Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen
Ein zentrales Thema des Abgabenrechts
- 7** Die besten Anlagen
Interview mit BM Ing. Rudolf Leitner
- 11** Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Interessantes und Wissenswertes
- 13** Bemerkenswerte Entscheidungen vom VwGH
- 14** Berg- und Talfahrt
Startschuss zur 11. Südsteiermark-Classic
- 15** Abkürzungen

Bildnachweise:

S. 3 Scheriau | S. 5 Kzenon/Fotolia.com | S. 7 Furgler | S. 9 BM Leitner

S. 12 M&S Fotodesign/Fotolia.com | S. 14 Madison und 2x Südsteiermark-Classic

EDITORIAL



DIE WELT IM WANDEL

Schon die (überstandene) Wirtschafts- und Finanzkrise hat fundamentale Werte und Grundfesten erschüttert und vieles wird seither hinterfragt und nichts scheint mehr unmöglich. Aber seit einigen Wochen ist scheinbar nichts mehr wie früher.

Seit eine der Wirtschaftssupermächte dieser Erde, Japan, von einem verheerenden Erdbeben gefolgt von einem Tsunami heimgesucht wurde und seitdem gegen den atomaren Supergau kämpft, fragt sich wohl die gesamte Finanz- und Wirtschaftswelt, welche globalen Auswirkungen diese Katastrophen auf die Weltwirtschaft und Finanzmärkte dieser Welt haben wird – nur, eine gesicherte Antwort darauf weiß derzeit wohl niemand.

Eines gilt jedoch als sicher, sollte Japan diese Krise meistern und überleben, was sollte dann diese Wirtschaftsmacht noch zerstören können und diese Aussicht lassen wohl auch die Experten und die Finanzmärkte für die Zukunft hoffen.

Aber auch die Krisen im Nahen Osten, im arabischen Raum bzw. in Nordafrika haben Fundamentales erschüttert.

Die Auflehnung in diesen Diktaturen bzw. diktatorischen Ländern gegen die Souveräne scheint erst der Anfang eines Flächenbrandes zu sein.

Wen wundert es da, dass die nationalen Gesinnungen in Europa bzw. im EU-Raum immer stärker werden und an Einfluss in den Ländern gewinnen, denn auch in Europa scheint die Sehnsucht nach mehr Souveränität und Eigenbestimmung immer stärker zu werden. Gerade in (überstandenen) Krisenzeiten wünscht man sich mehr Selbstbestimmung, da man wohl meint, in dieser einen Schutz vor Krisen zu finden. Auch in Österreich wächst das Lager der nationalen Bewegung. Dies und vor allem wohl auch die Krisenländer, die Schutz unter dem „EURO-Schutzschirm“ suchen und auch schon gefunden haben, stellen die EU und den EURO vor eine Zerreißprobe. Können wir auch behaupten, wenn die EU diese Krise bewältigt, was soll sie dann zerstören? 📌

Ihr Mag. Walter Messner

DIE ANERKENNUNG VON VERTRÄGEN ZWISCHEN NAHEN ANGEHÖRIGEN – EIN ZENTRALES THEMA DES ABGABENRECHTS

Verträge zwischen nahen Angehörigen werden von der **Finanzverwaltung** kritisch(er) untersucht.

Die **Abgabenbehörden** fordern von den Vertragspartnern bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen eine erhöhte Mitwirkungs- und Publizitätspflicht und sind dabei Einkunftserzielung und Einkommensverwendung strikt zu trennen.

Der **Verfassungsgerichtshof** (VfGH) fordert hingegen eine konstante Gleichbehandlung aufgrund des Art. 7 B-VG **auch** bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen und lässt eine abgabenrechtliche und/oder sozialversicherungsrechtliche Schlechterstellung allein aufgrund der Familienbande **nicht** zu.

Eine Falluntersuchung soll diese Konfliktlösung erläutern.

Sachverhalt:

Die Ehefrau erwirbt von einem Bauträger Geschäftsräumlichkeiten und wird als Wohnungseigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Kaufpreis wird zum Teil durch einen Bankkredit fremdfinanziert und zum Teil aus (gemeinsamen) Ersparnissen finanziert. Der Ehemann haftet bzw. bürgt für den Bankkredit seiner Frau.

Die Ehefrau vermietet die Geschäftsräume marktkonform an ihren Ehemann (Rechtsanwalt). Die Mietzinse fließen Monat für Monat vom Bankkonto des

Betriebes des Ehegatten auf das Bankkonto der Ehefrau. Dieser nutzt die Räumlichkeiten zur Gänze für seinen Betrieb als Rechtsanwaltskanzlei. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nicht vor, dadurch wurden Bestandsvertragsgebühren gemäß § 33 TP 5 GebG gespart.

Für die Vermietung der Geschäftsräume wurde eine von der LVO geforderte Prognoserechnung erstellt und diese lässt einen Totalüberschuss innerhalb von 20 Jahren bei plausiblen, nachvollziehbaren Einnahmen erwarten.

Die Ehegattin hält die Geschäftsräume im Privatvermögen und optiert gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit a iVm § 6 Abs. 2 UStG in die Umsatzsteuerpflicht und stellt das Mietentgelt zuzüglich 20 % USt mittels Dauerrechnung in Rechnung. Gleichzeitig beansprucht sie den Vorsteuerabzug aus dem Erwerb der Räumlichkeiten gemäß § 12 UStG.

Frage:

Wie ist diese Vermietung abgabenrechtlich und sozialversicherungsrechtlich zu beurteilen?

Das Gleichheitsgebot gemäß Art. 7 B-VG:

Nach ständiger Rechtsprechung des VfGH „reicht das Abstellen auf ein Angehörigkeitsverhältnis **nicht** aus,



eine steuerliche oder sozialversicherungsrechtliche **Schlechterstellung** sachlich zu begründen“.

Demnach ist es mit dem Grundgesetz nicht zu vereinbaren, allein an den Umstand der Eheschließung eine – wenn auch widerlegbare – Vermutung gleichgerichteter wirtschaftlicher Interessen der Ehegatten zu knüpfen. Das Grundgesetz verbietet es „Ehegatten im Vergleich zu Ledigen allein deshalb schlechter zu stellen, weil sie verheiratet sind“.

Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist somit klargestellt, dass das Angehörigkeitsverhältnis kein sachlich gerechtfertigter Grund ist, Verträge steuerrechtlich nicht anzuerkennen bzw. die Vertragsfreiheit auf das zwischen Fremden „Übliche“ einzuschränken.

Das Gleichheitsrecht erfordert es, die Privatautonomie zwischen nahen Angehörigen ebenso zu achten, wie unter „Fremden“.

Der Gleichheitssatz (Art. 7 B-VG und § 114 BAO) führt also zu klaren Vorgaben für die Vollziehung. Demnach sind Verträge zwischen Familienangehörigen ebenso anzuerkennen wie zwischen Familienfremden, wenn sie tatsächlich gelebt und vollzogen werden.

Die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung ist im Sinne der notwendigen Trennung der Einkommensverwendung von der Einkunftszerzielung im Ertragssteuerrecht und in der Umsatzsteuer zu prüfen. Das Kriterium der rechtlichen Angemessenheit bildet den Maßstab für eine Missbrauchsbeurteilung nach § 22 BAO.

„Nichts anderes als die rechtliche Angemessenheit ist es schließlich auch, was das Gesetz in der Regelung des § 22 Abs. 2 BAO als Kriterium der Rechtsfolge einer Missbrauchsbeurteilung bestimmt hat.“ (VwGH 19.01.2005, 2000/13/0176)

Lösungen aus einkommensteuerlicher und umsatzsteuerlicher Sicht:

a) bei der Ehefrau

Die Vermietung führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG.

Aufgrund der vorliegenden (überprüften) Prognoserechnung liegt Liebhaberei nicht vor.

Das für die steuerliche Anerkennung entscheidende Kriterium ist die Frage der marktkonformen Gestaltung und Vollziehung der Geschäftsraummieta.

Die marktkonformen (fremdüblichen) Mieten werden Monat für Monat bezahlt und der tatsächliche Geldfluss ist durch die Bankkonten dokumentiert. Weiters wurden (Dauer)Rechnungen im Sinne des § 11 UStG gestellt. Die Räumlichkeiten werden vom Mieter (Ehemann) betrieblich genutzt. Dies ist nach außen klar erkennbar.

Der Bankkredit der Ehefrau ist durch die Anschaffung der vermieteten Geschäftsräumlichkeiten veranlasst und die Finanzierung dient der Immobilienanschaffung und wird im Grundbuch dokumentiert.

Ein schriftlicher Mietvertrag ist bei einer solchen objektiv leicht nachprüfaren Sachlage **nicht** notwendig.

Dazu kann ergänzend ausgeführt werden, dass ein schriftlicher Vertrag bei Dauerschuldverhältnissen nicht entscheidend ist. Maßgebend ist vielmehr die tatsächliche Durchführung (Vollziehung) des (mündlich) vereinbarten Rahmens der angemessenen Mieten. Diese können von der Finanzverwaltung auch ohne schriftlichen Bestandsvertrag überprüft werden.

Die Bürgschaft des Ehemannes für den Bankkredit der Ehefrau mag privat veranlasst sein, das ändert jedoch nichts an der Funktion des Bankkredites.

Auch wenn die Bürgschaft familiär veranlasst ist, dient der Bankkredit der Finanzierung der Einkunftsquelle „Vermietung und Verpachtung“ der Ehefrau und somit sind Schuldzinsen und Spesen bei der Überschussermittlung abzugsfähig.

Die marktkonforme Vermietung begründet außerdem die Unternehmereigenschaft im Sinne des UStG und lässt diese den sofortigen Vorsteuerabzug aus dem Erwerb der Immobilie nach § 12 UStG zu.

b) beim Ehemann

Der Ehemann nutzt die Geschäftsräume (nachweislich) für seinen Betrieb als Rechtsanwalt.

Diese Nutzung ist in der Regel für Angestellte und Kunden ersichtlich und somit nachvollziehbar.

Die Bezahlung der Mieten sind Betriebsausgaben und da der Ehemann die gemieteten Räumlichkeiten zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze nutzt, hat er den Vorsteuerabzug für die in (Dauer)Rechnung gestellte Umsatzsteuer.

Die Bürgschaft für den Bankkredit seiner Ehefrau ist privat veranlasst. Eine eventuelle Zahlung aus der Inanspruchnahme dieser Bürgschaft würde unter das Abzugsverbot des § 20 EStG fallen und somit nicht zu Betriebsausgaben führen.

Conclusio:

Das Recht auf Gleichbehandlung nach Art. 7 B-VG lässt eine abgabenrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Diskriminierung naher Angehöriger nicht zu. Werden Verträge zwischen Familienangehörigen in den Bandbreiten eines angemessenen und somit marktkonformen (fremdüblichen) Austausches von Leistung und Gegenleistung geschlossen und vollzogen, so sind solche Vertragsverhältnisse zwischen nahen Angehörigen abgabenrechtlich und sozialversicherungsrechtlich gleich zu behandeln wie zwischen Familienfremden.

Das Kriterium der Angemessenheit/Fremdüblichkeit/Marktkonformität schließt einen Missbrauch (§ 22 BAO) aus.

Eine nach außen erkennbare (nachvollziehbare) Abwicklung von Leistung und Gegenleistung dokumentiert einen Leistungsaustausch auch **ohne** schriftlichen Vertrag. 📄

DIE BESTEN ANLAGEN

Interview mit BM Ing. Rudolf Leitner, Geschäftsführer der Alt & Neu Bauträger Gesellschaft mbH

Immobilien sind aufgrund des Substanzwertes und der stets gegebenen Nachfrage nach wie vor die sicherste und wertbeständigste Form der Veranlagung. Welche Immobilien werden von Ihnen angeboten?

Wir bieten in erster Linie Wohnprojekte, oft auch in Verbindung mit Geschäfts- und Büroflächen an, bei denen auch entsprechende Tiefgaragenplätze vorhanden sind.

Das Angebot reicht vom klassischen Zinshaus in Innenstadtlage bis zu Dachbodenausbauten, historischen Palais oder ehemaligen Gewerbe- und Industriebauten. Sogar ehemalige Mühlenanlagen oder Schlösser sind darunter. Im Vordergrund steht dabei immer die Lage der Immobilie, aber auch deren Substanz und Historie.

Angeboten werden diese Projekte zum Großteil in Form von sogenannten „Bauherrenmodellen“. Das bedeutet, jedes Projekt wird von einer eigenen Gesellschaft abgewickelt. So hat der Investor die Möglichkeit Immobilienvermögen zu erwerben, ohne sich dabei um Details wie Ankauf, Finanzierung, Planung, Bauaufsicht oder die laufende Vermietung kümmern zu müssen.

Sämtliche dieser Agenden werden von unserer Unternehmensgruppe hausintern erledigt – das bietet neben Sicherheit und bestmöglicher Transparenz jederzeit einen kompetenten Ansprechpartner für den Investor.

Befinden sich diese Objekte vorwiegend in der Steiermark bzw. in Graz oder bieten Sie diese auch österreichweit an?

Der Großteil unserer Projekte liegt ohne Zweifel in der Steiermark und hier vor allem in Graz und Graz-Umgebung. In den letzten Jahren haben wir unsere Aktivitäten aber auch nach Wien und über die Grenzen Österreichs hinaus bis nach Bulgarien ausgedehnt.



Baumeister Ing. Rudolf Leitner

Sind Sie selbst auch Bauträger oder ist Ihr Unternehmen eher in der Projektentwicklung tätig?

Sowohl als auch – wir befassen uns mit einer Immobilie von der Bestandsaufnahme, über die Projektentwicklung und Generalplanung bis hin zur Verwertung einzelner Einheiten oder ganzer Projekte.

Sie beschäftigen sich auch mit der thermischen Sanierung und Revitalisierung von Immobilien. Worauf muss man dabei besonders achten?

Unser Motto lautet: „Altes erhalten, mit Neuem gestalten“. Wir wollen den unbestritten einmaligen Flair historischer Gebäude erhalten und nutzen sowie diese gleichzeitig „fit“ für die Anforderungen an moderne Lebensformen machen. Das ist zwar nicht immer möglich, wir sind aber stolz in der umfassenden Sanierung nicht nur Niedrigenergiestandard, sondern mit zwei Häusern sogar echte Passivhäuser realisiert zu haben. Ein Beispiel dafür ist das Projekt „Zanklhof“ in Graz-Gösting.

Erstellen Sie auch Energieausweise?

Natürlich gehört auch diese Dienstleistung zu unserem breit gefächerten Angebot. Das ist gerade in der Althausanierung ein wichtiges Thema.

Kommen wir zur Abwicklung der Projekte. Können Sie uns das von Ihnen angebotene Vorsorgemodell genauer beschreiben?

Private Investoren erwerben in Form einer Beteiligung an einer Projektgesellschaft Eigentum an der Immobilie, sanieren diese – wenn möglich mithilfe von Wohnbaufördermitteln des Landes Steiermark – und können sie in weiterer Folge langfristig vermieten.

Einerseits bieten sich dem Investor steuerliche Vorteile, weil er als sogenannter „großer Bauherr“ begünstigte Abschreibungen nutzen kann, andererseits hat er als Mitgesellschafter die Möglichkeit vom langjährigen Know-how unserer Unternehmensgruppe zu profitieren.

Gibt es auch gruppeneignete Modelle?

Solche Bauherrenmodelle können theoretisch von Einzelperson bis hin zu großen Personengruppen in Anspruch genommen werden. Unsere größte Gesellschaft hat insgesamt 50 Gesellschafter.

Wieviel Grundkapital sollte man zur Verfügung haben, um eine Investition zu tätigen?

Die laufenden Einzahlungen werden über den Projektzeitraum – üblicherweise 15 bis 17 Jahre – aus dem jährlichen Einkommen des Investors bestritten. Darüber hinaus besteht aber auch die Möglichkeit seine Einzahlung einmalig zu tätigen. Die Höhe des erforderlichen Grundkapitals hängt dabei von der Höhe der Beteiligung ab und kann auf seine individuellen Möglichkeiten und Erfordernisse abgestimmt werden.

Wie lange ist die durchschnittliche Laufzeit der Projekte?

Im Durchschnitt vergehen – je nach Projekt – von der Erstbesichtigung rund zwei bis drei Jahre bis zur Baufertigstellung und Vermietung. In Folge wird das Projekt während des Förderzeitraumes von 15 Jahren von uns begleitet – und dies nicht nur kaufmännisch,

sondern natürlich auch technisch. Die Befassung dauert somit rund 17 bis 18 Jahre.

Werden diese über die gesamte Laufzeit von Ihnen betreut?

So ist es. Kaufmännisch betreuen wir die Immobilie als Geschäftsführung über den gesamten Finanzierungszeitraum. Überdies kennen wir jeden Winkel in unseren Objekten und haben alle Details auf Plänen und EDV-mäßig erfasst. Damit ist gewährleistet, dass im Notfall rasch Hilfe geleistet werden kann.

Investoren, die sich für Ihr Vorsorgemodell entscheiden, können dafür Förderungen des Landes Steiermark beantragen. Wie hoch fallen diese durchschnittlich aus?

Grundsätzlich kann ein Förderungswerber für eine sogenannte „Umfassende Sanierung“ ein Förderdarlehen zwischen EURO 1.130,- bis EURO 1.275,- pro m² Wohnfläche erhalten. Die Förderung besteht derzeit aus einem 45%igen Annuitätenzuschuss. Sprich, 45 % dieses Darlehens werden von Land gefördert, die restlichen 55 % werden von den Mietern in Form des Mietzinses getragen.

Der Bereich Objektsanierung bringt – wie Sie bereits erwähnt haben – auch steuerliche Vorteile. Welche sind das genau und um wie viel reduziert sich die Investitionssumme dadurch maximal?

Das Einkommensteuergesetz sieht für den Eigentümer einer Immobilie in § 28 die Möglichkeit der begünstigten Abschreibung vor. Kann man Investitionen in eine Immobilie – etwa im Neubaubereich – nur über einen Zeitraum von 67 Jahren steuerlich absetzen, besteht bei unseren Projekten die Möglichkeit diese Kosten über 15 Jahre zu verteilen. Sinn dieser gesetzlichen Regelung ist u. a. der Erhalt historischer und vor allem auch innerstädtischer Bausubstanz. Eigentümern derartiger Immobilien soll ein Anreiz geboten werden, sanierungsbedürftige Immobilien „in Schuss zu halten“.

Stichwort „Wohnbeihilfe“ – kann diese für Ihre Objekte in Anspruch genommen werden?

Ja, die Wohnbeihilfe kann von Mietern in Abhängigkeit



Vorzeigeprojekt: Der Zankhof in Graz-Göding wurde vorbildlich revitalisiert und beherbergt heute 145 Wohnungen. Die historische Substanz weist sogar Niedrigenergie- bzw. Passivhauscharakter auf.

von deren Einkommensverhältnissen beansprucht werden. Mit ein Grund für die hervorragende Auslastung unserer Projekte – der Auslastungsgrad liegt nahezu bei jedem Projekt zwischen 95 bis 100 %.

An welchen Projekten arbeiten Sie gerade?

Aktuell revitalisieren wir gerade einen großen Gebäudekomplex in der Innenstadt von Leoben, direkt neben dem Schwammerlturm. Ein künftig gemischt genutztes Objekt, unter Denkmalschutz stehend und mit weit zurückreichender Historie – bis ins 13. Jahrhundert. Weiters bauen wir in Feldkirchen bei Graz eine ehemalige Mühlenanlage zu 25 Wohnungen um.

In Kürze werden wir in der Grazer Färbergasse die Revitalisierung des Hauses Färbergasse 7 starten – das benachbarte Haus Färbergasse 9 wurde ebenfalls vor rund 2 Jahren von uns umfassend saniert, nunmehr können diese beiden Häuser im Innenhof zusammengeführt werden.

Im heurigen Sommer beginnt auch die Revitalisierung des ehemaligen Wohnhauses der Grafen Attems in Graz-Göding. Auch hier werden geförderte Mietwohnungen angeboten.

Schließlich stehen wir auch im 4. Bezirk in Wien, Argentinierstraße, kurz vor der Fertigstellung, wo wir hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen in einem generalsanierten Zinshaus anbieten.

Als ganz besondere Immobilie ist noch das Schloss Klaffenau in Hartberg hervorzuheben. Auch dort entstehen herrliche Schlosswohnungen in alten Gebäuden.

Sind bei diesen Projekten bereits alle Wohnungen vermietet oder suchen Sie noch nach geeigneten Investoren?

Vermietet werden diese Projekte meist während der Bauphase. Die Investoren, also die Miteigentümer, die

quasi hinter der Immobilie stehen, sind während der Bauphase bereits als Bauherrngesellschaft konstituiert. Trotzdem freuen wir uns über „Neuzugänge“, die sich zur immer größer werdenden Schar unserer Kunden dazu gesellen.

Zum Abschluss noch einige persönliche Fragen: Sie setzen sich beruflich sehr intensiv mit historischen Objekten auseinander – leben Sie diese „Leidenschaft“ auch in Ihrem Privatleben aus? Beispielsweise in Form von Oldtimern oder Antiquitäten?

Auch alte Autos haben schöne Augen (lacht). Wie Sie richtig sagen, Oldtimer sind eine meiner großen Leidenschaften. Wie alte Häuser oder Objekte üben sie eine magische Wirkung auf mich aus. Sie sind meist nicht nur sehr schön, sondern auch einzigartig und unwiederbringlich. Und gerade jetzt im Frühjahr packt einen die Lust, damit eine gemütliche Tour zu unternehmen.

Nebenbei interessiere ich mich auch für Kunst – denn auch für viele Bilder ist das eben Gesagte gültig. Und es bedeutet für mich Lebensqualität, zurückgelehnt in einem Sessel ein Bild auf mich wirken zu lassen – wengleich die Momente zeitbedingt sehr rar sind.

Was war – beruflich gesehen – Ihr schönster Moment?

Sicherlich die Verleihung des steirischen Landeswappens an mein Planungsbüro. Auch wenn es für andere vielleicht „nur“ eine Auszeichnung darstellt, empfinde ich es als Bestätigung für ständige Weiterentwicklung und gleichzeitige Konstanz auf einem Markt, der einem täglich alles abverlangt.

Was bedeutet „Erfolg“ für Sie?

Erfolg bedeutet für mich, die gestellten Aufgaben mit Erfahrung, Visionen und Kreativität erfüllen zu dürfen und können. Nach 30 Jahren Selbstständigkeit darf ich dabei allen danken, die mir und meinen Mitarbeitern vertraut haben. Die vielen Auszeichnungen, die wir für unsere Projekte erhalten haben, teile ich gerne mit unseren Auftraggebern, Mitarbeitern und vor allem auch den Handwerkern, ohne die sich dieser Erfolg nicht eingestellt hätte.

Man sagt, ein Unternehmen ist nur so gut, wie seine Mitarbeiter – stimmen Sie dem zu?

Dem stimme ich voll und ganz zu. Schon immer war und ist es mein Bestreben meinen Mitarbeitern entsprechendes Verantwortungsbewusstsein mitzugeben. Nur dann haben sie auch die Möglichkeit sich zu entfalten und letztendlich das notwendige Potenzial den Erfolg der einzelnen Büros weiter mit auszubauen. Selbstverantwortung gepaart mit ständigem büro-internen Gedankenaustausch ist letztendlich Garant für höchste Qualität.

Haben Sie ein Lebensmotto und wenn ja, wie lautet es?

Qualität besteht und darf auch etwas kosten.

Wenn Sie in die Zukunft blicken – welche Ziele möchten Sie noch erreichen?

Abgesehen davon, dass ich mir einmal selbst einen Turm bauen möchte, ist mein Ziel bleibende Werte zu schaffen und als Partner und Unternehmer in Erinnerung zu bleiben.

Dann wünsche wir Ihnen damit viel Erfolg und bedanken uns für das Gespräch. 🍀



Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht Gesellschaft mbH

8010 Graz, Schönaugasse 4
Tel. +43 316 821389-0
www.baumeister-leitner.at

Leitner Planung & Consulting GmbH

8124 Übelbach, Alter Markt 70
Tel. +43 3125 2465
www.leitnerconsult.at

Alt & Neu Bauvertragesgesellschaft mbH

8010 Graz, Schönaugasse 6
Tel. +43 316 816759
www.altundneu.com

„EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG“

Interessantes und Wissenswertes aus dem Bereich

a) neue Verlustregelung ab der Veranlagung 2010

Wie im Tax-i 2/2010 bereits ausgeführt, hat der VfGH in seinem Erkenntnis G 35/10 vom 30.09.2010 Teile des § 18 Abs. 6 EStG aufgehoben. Diese Teile betreffen den generellen Ausschluss des Verlustvortrages im außerbetrieblichen Bereich, somit auch bzw. vor allem im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Mit dem BBG 2010-2014 (die wesentlichen Inhalte wurden ebenfalls im Tax-i 2/2010 dargestellt) wurde die Sanierung dieses vom VfGH aufgezeigten Gesetzesmangels behoben.

Obwohl der VfGH als Frist zur Gesetzessanierung den 31.12.2011 bestimmt hatte, wurde bereits im BBG 2010-2014 dafür Vorsorge getroffen und eine Gesetzesänderung, die bereits ab dem Veranlagungsjahr 2010 anwendbar ist, beschlossen.

Demnach sind im § 28 Abs. 2 EStG in der Fassung von 1988 Aufwendungen für

- nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten,
- Absetzungen für außergewöhnliche, technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen und
- außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind

über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.

Mit dieser Erweiterung der Möglichkeit zur Verteilung bestimmter Aufwendungen bzw. Ausgaben über zehn Jahre wird die Möglichkeit zur Versteuerzielung vermieden und somit eine Art Ersatzregelung für einen Verlustvortrag geschaffen.

Mit dieser Erweiterung der Aufwandsverteilung auf Antrag können im V&V-Bereich außerordentliche Wertverluste und auch ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereiches besser mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden.

Als außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, sind insbesondere sogenannte Freimachungskosten (Abbruch eines Gebäudes, Restbuchwert, Investablösen usw.) zu verstehen.

b) Liebhabereibeurteilung bei vorzeitigem Verkauf von vermieteten Wohnungen

Der VfGH hat in seinem Erkenntnis vom 24.06.2010 2006/15/0343 über die Liebhaberei einer vermieteten Eigentumswohnung, die vor Erzielung des Gesamtüberschusses verkauft wird, abgesprochen.

Demnach hat die Liebhabereibeurteilung dennoch anhand des Beobachtungszeitraumes von 20 Jahren gemäß § 2 Abs. 4 LVO zu erfolgen, wenn der Steuer-



pflichtige nachweist, dass die Vermietung nicht von **vornherein** auf einen **begrenzten Zeitraum geplant** war.

Gelingt dem Steuerpflichtigen dieser Nachweis, ist es nicht erforderlich, dass ihn ein unvorhersehbares und unabwendbares Ereignis zum **(Not)Verkauf** der Eigentumswohnung gezwungen hat.

Demzufolge muss es der Ertragsfähigkeit einer Vermietungstätigkeit nicht entgegen stehen, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines Gesamtgewinnes übertragen wird. Dies gilt entsprechend für den Fall der Einstellung der Vermietung. Die Behörde hat allerdings in der Regel keine Kenntnis davon, ob der Steuerpflichtige geplant hat, die Vermietung unbegrenzt (bzw. zumindest bis zum Erzielen

eines Gesamtüberschusses) fortzusetzen, oder ob er die Vermietung für einen zeitlich begrenzten Zeitraum geplant hat. Daher wird es an ihm gelegen sein, den Nachweis dafür zu erbringen und sich die Beendigung erst nachträglich, insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten, ergeben hat.

Weiters hat die Finanzbehörde den Verkauf der bis dahin vermieteten Eigentumswohnung als rückwirkendes Ereignis iSd § 295 a BAO qualifiziert und insoweit die Rechtslage verkannt.

Der Verkauf des Mietobjektes kann eine neu hervorgekommene Tatsache iSd § 303 BAO darstellen, die zur amtswegigen Wiederaufnahme des Einkommensteuerverfahrens nach § 303 Abs. 4 BAO, nicht aber zur Abänderung der Einkommensteuerbescheide nach § 295 a BAO berechtigt. 🟡

BEMERKENSWERTE ENTSCHEIDUNGEN

VwGH vom 27.01.2011

Der VwGH hat mit Erkenntnis vom 27. Jänner 2011, 2010/15/0197 über die Entscheidung(en) des UFS (besprochen im Tax-i 2/2010) im Zusammenhang mit gemischt veranlassten Reisen abgesprochen und sich dabei auch mit Mischaufwendungen im Allgemeinen befasst.

Dabei bringt der VwGH zum Ausdruck, dass seine bestehende Rechtsprechung zum § 20 EStG unverändert aufrecht bleibt.

Demnach umfasst die Regelung des § 20 EStG die Ernährung, bürgerliche Kleidung, Befriedigung des allgemeinen Wohnbedürfnisses, Gegenstände des höchstpersönlichen Bedarfes wie Brillen, Prothesen etc. Derartige Aufwendungen sind von vornherein vom Abzug als Betriebsausgaben oder Werbungskosten ausgeschlossen.

Für die übrigen Wirtschaftsgüter des Haushaltes von Steuerpflichtigen (bzw. der Lebensführung) ergibt sich trotz beruflicher Mitveranlassung ein Abzugsverbot, weil bzw. wenn die betriebliche Veranlassung nicht objektiv nachprüfbar ist. Sollte im Einzelfall eine einwandfreie und nachprüfbare Trennbarkeit eines beruflichen Anteils vom Privaten gegeben sein, kommt es zum anteiligen Abzug im Rahmen der Betriebsausgaben oder Werbungskosten.

Eine ganz untergeordnete private Nutzung ist unschädlich, soweit bei vielen Arten von Wirtschaftsgütern eine objektive und einwandfreie Trennbarkeit nicht möglich ist, kommt nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH eine Berücksichtigung von Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten nur in Betracht, wenn der Steuerpflichtige den Nachweis für eine berufliche (Mit-)Veranlassung erbringt.

Hingegen hat der VwGH seine Rechtsprechung zu gemischt veranlassten Reisen geändert.

In Anbetracht der unveränderten Beibehaltung der Rechtsprechung zum allgemeinen Mischaufwand gelangt der VwGH zu dem Ergebnis, indem er nunmehr Reisen mit einem betrieblichen Abschnitt und einem privaten Abschnitt als einwandfrei und nachvollziehbar aufteilbar einstuft.

Der VwGH nimmt auch Bedacht auf Fälle, in denen die berufliche Veranlassung im Sinne des für die Reise „auslösenden Moments“ qualitativ in einer solchen Weise im Vordergrund steht, dass die Fahrtkosten zur Gänze abziehbar sind, wiewohl der Aufenthalt auch private Abschnitte mitumfasst.

Ein Hauptanwendungsfall der „fremdbestimmten Reise“ ist jene von Dienstnehmern, die diese vom Arbeitgeber angeordnet bekommen.

Es kann aber auch vorkommen, dass ein privater Umstand als „auslösendes Moment“ für die Reise prägend im Vordergrund steht und bei der qualitativen Gewichtung das berufliche Moment verdrängt.

Wird etwa anlässlich einer Urlaubsreise ein beruflicher Termin wahrgenommen, reicht dies für die Absetzbarkeit eines Teiles der Reisekosten nicht aus.

Zusammengefasst heißt das, wenn die Reise voneinander abgrenzbar, einerseits durch berufliche und andererseits privat veranlasste Zeitanteile enthält, stellen die durch die beruflich veranlassten Teile Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten dar, wenn allerdings berufliche und private Veranlassungsbeiträge ein solches Ineinandergreifen bewirken, dass eine Trennung nicht möglich ist, kommt der Abzug der Reiseaufwendungen insgesamt nicht in Betracht. 📌

BERG UND TALFAHRT

Am 28. April 2011 fällt in Gamlitz der Startschuss zur 11. Südsteiermark-Classic.

Eines vorweg: Teilnehmen kann man leider nicht mehr, denn der Nennschluss für eine der schönsten Oldtimer-Rallyes Österreichs ist bereits im Feber dieses Jahres gefallen – zuschauen lohnt sich aber allemal. Denn was da vom 28. bis 30. April 2011 an einem vorbeirollt sieht man wirklich nicht alle Tage: über 100 blitzblank polierte Boliden aus den Jahren 1925 bis 1973, die von ihren Teams in rasantem Tempo durch die malerische, steirische Hügellandschaft navigiert werden. Und das – wie immer – mit viel Stil, Charme und Esprit.

Ein Rennen, bei dem es nicht um Geschwindigkeit geht

Bei der Südsteiermark-Classic geht es aber, wie die Veranstalter Heinz und Ulrike Haselwander versichern,



Südsteiermark-Classic – Initiatorenpaar Ulli und Heinz Haselwander

nicht nur um die Schnelligkeit, sondern viel eher um den Spaß an schönen Autos – und natürlich auch um den Genuss. Deshalb sind auch heuer wieder einige kulinarische Zwischenstopps geplant, bei denen die Teams mit dem Besten verköstigt werden, was Küche und Keller zu bieten haben. Mit dabei so prominente Stationen wie der „Hoatawirt“, das Schlosshotel Obermayerhofen oder das Falkensteiner Hotel & Spa in Bad Waltersdorf.



Porsche Speedster Baujahr 1955

Auch THT ist wieder hinterm Steuer

Natürlich ist bei der 11. Südsteiermark-Classic auch THT wieder ganz vorne mit dabei – und das nicht nur als Sponsor, sondern auch als Teilnehmer. Diesmal mit einem Austin Healey MK III Baujahr 1965, der von Gabriele Messner und ihrer Teamkollegin Gerti Hofstätter durch den abwechslungsreichen Kurs gelenkt wird. Dabei gilt – wie auch für die anderen Teams – in erster Linie der Grundsatz: Dabei sein ist alles. Denn die Bewältigung der einzelnen Etappenziele, deren Schlusspunkt der „Welsch Grand Prix“ bildet, ist vor allem wegen der malerischen Landschaft interessant, die nicht umsonst als die „steirische Toskana“ bezeichnet wird. Wobei: Ein bisschen Daumen drücken ist natürlich erlaubt. Meint zumindest Walter Messner, der sich die Südsteiermark-Classic auch in diesem Jahr nicht entgehen lassen wird. 📌



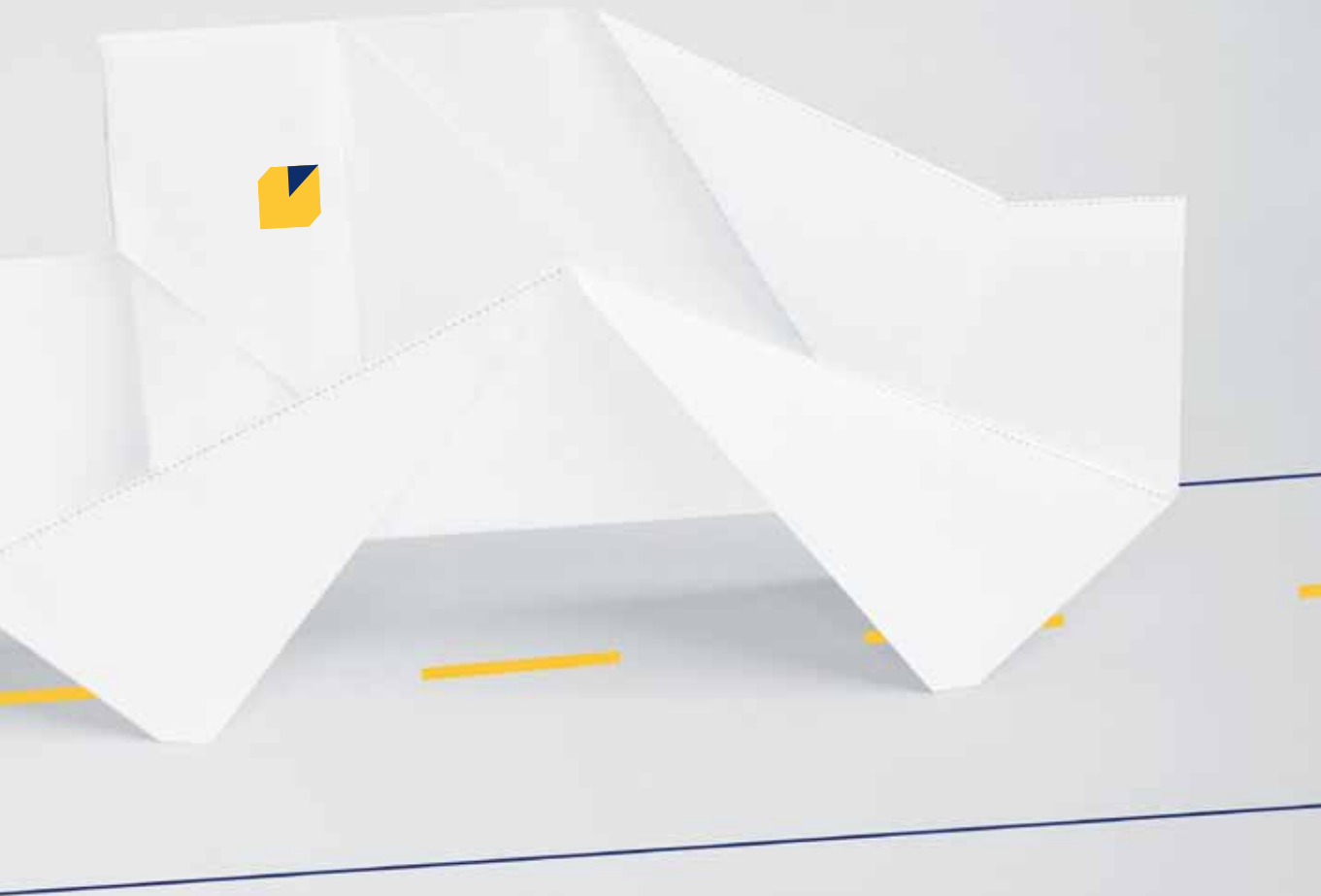
Mit einem Austin Healey MK III erfolgreich unterwegs – Mag. Walter Messner und Gabriele Messner

Abkürzungsverzeichnis:

| | |
|------|----------------------------|
| Art | Artikel |
| BAO | Bundesabgabenordnung |
| BBG | Budgetbegleitgesetz |
| B-VG | Bundesverfassungsgesetz |
| EStG | Einkommensteuergesetz |
| GebG | Gebührengesetz |
| iSd | im Sinne des |
| iVm | in Verbindung mit |
| lit | litera |
| LVO | Liebhabereiverordnung |
| TP | Tarifpost |
| USt | Umsatzsteuer |
| UStG | Umsatzsteuergesetz 1994 |
| VfGH | Verfassungsgerichtshof |
| V&V | Vermietung und Verpachtung |
| VwGH | Verwaltungsgerichtshof |
| Zif | Ziffer |
| § | Paragraf |



WOZU IMMER DER SCHNELLSTE SEIN,
WENN MAN DER ERFOLGREICHSTE SEIN KANN?



Wer sich durch Steuern ausbremsen lässt, kommt nie ans Ziel. Darum bietet das THT Treuhand Team Graz genau die Unterstützung, die Ihr Unternehmen auf dem Erfolgskurs braucht. Damit kein Ziel unerreicht bleibt.

THT Treuhand Team Graz
Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH

A 8010 Graz
Münzgrabenstraße 36
+43 316 80 58 4-0
www.tht-graz.at
office@tht-graz.at



TREUHANDTEAM GRAZ

OFFIZIELLER SPONSOR DER SÜDSTEIERMARK-CLASSIC