

S.I.B. - STEUER-INFORMATIONEN

Ausgabe 02/2017

Inhaltsverzeichnis

Steuerrecht / Sozialversicherungsrecht

1. Inbetriebnahme der Sicherheitseinrichtung bei Registrierkassen nicht vergessen
2. Unternehmensrechtliche Berechnung von Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen mit einem „Nettozinssatz“ weiterhin zulässig
3. BMF-Information zur antragslosen Arbeitnehmerveranlagung
4. Meldepflicht bestimmter Vorjahreszahlungen bis 28.2.2017
5. Nützliche Werte ab 2017
6. Sozialversicherungswerte für 2017 (siehe Beilage)

Immobiliensteuerrecht

7. Eigentumswohnung im Privatvermögen
– einkommensteuerliche Rahmenbedingungen ab 2016

1. Inbetriebnahme der Sicherheitseinrichtung bei Registrierkassen nicht vergessen

Seit Einführung der **Registrierkassenpflicht** haben wir regelmäßig über Erleichterungen, Probleme und Verschärfungen im Zusammenhang mit diesem Thema berichtet. Spätestens **bis Ende März 2017** besteht wiederum Handlungsbedarf, da ab 1. April 2017 die Registrierkassen mit einer besonderen **Sicherheitseinrichtung** ausgestattet sein müssen, um Manipulationen zu verhindern. Dies soll insbesondere durch die **kryptographische Signatur** jedes Barumsatzes und durch die **Nachprüfbarkeit** in Form der Erfassung der Signatur auf den einzelnen Belegen gewährleistet werden.

Die **Sicherheitseinrichtung** jeder Registrierkasse muss bis spätestens Ende März 2017 mit folgenden **5 Schritten** in Betrieb genommen werden. In Abhängigkeit von der Art der Registrierkassenlösung können diese Schritte auch **automatisch** durchgeführt werden.

1. **Schritt 1** - Beschaffung der Signaturkarte bei einem Vertrauensdiensteanbieter (derzeit A-Trust: <https://www.a-trust.at/>, e-commerce monitoring: <http://www.a-cert.at/> oder PrimeSign: <https://www.prime-sign.com/>).
2. Initialisierung der manipulationssicheren Registrierkasse.
3. Erstellung des Startbelegs.
4. Registrierung der beschafften Signaturkarte und manipulationssicheren Registrierkasse über FinanzOnline.
5. Prüfung des Startbelegs mittels der Prüf-App „BMF Belegcheck“.

Die **Initialisierung der manipulationssicheren Registrierkasse** als **Schritt 2** erfolgt zumeist in Form eines **Softwareupdates** durch den Kassenhersteller oder -händler. Davon umfasst ist auch die Herstellung der Verbindung zwischen Registrierkasse und Signaturkarte. Da im Zuge der **Initialisierung** der manipulationssicheren Registrierkasse alle in der Registrierkasse gespeicherten Aufzeichnungen **gelöscht** werden, ist es wichtig, vor diesem Schritt die bis dahin aufgezeichneten Geschäftsfälle gesondert abzuspeichern.

Der obligatorische **Startbeleg** (**Schritt 3**) wird idealerweise als **Nullbeleg**(Geschäftsfall mit Betrag 0) unmittelbar nach der Initialisierung der manipulationssicheren Registrierkasse erstellt.

In **Schritt 4** sind die **Signaturkarten und Registrierkassen** unabhängig voneinander über **FinanzOnline** zu **registrieren**. Dazu werden in FinanzOnline **Eingabemasken** und elektronische Übermittlungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Sehr einfach geht dies, wenn die Registrierkasse mit Internetzugang und entsprechenden Softwarekomponenten ausgestattet ist und das Unternehmen über einen eigenen **FinanzOnline Zugang** verfügt. Via Eingabemaske in FinanzOnline müssen **pro Signaturkarte** die **Seriennummer des Signatur- bzw. Siegelzertifikats** sowie der Name des Vertrauensdiensteanbieters angegeben werden. Pro Registrierkasse sind die angeforderten Informationen die **Kassenidentifikationsnummer** und der **AES-Schlüssel** (AES steht für Advanced Encryption Standard). Die frei zu vergebende **Kassenidentifikationsnummer** kennzeichnet eine Registrierkasse innerhalb eines Unternehmens – sie muss daher **einzigartig** sein. Der **AES-Schlüssel** kann vom Unternehmen frei gewählt werden bzw. wird er in vielen Fällen von der Registrierkasse selbst erzeugt. Er wird für die **Anonymisierung des Umsatzzählers in der Registrierkasse** benötigt, da damit beliebige Daten unlesbar und bei Bedarf wieder lesbar gemacht werden können.

In **Schritt 5** wird bei der **Startbelegprüfung** mithilfe der **BMF Belegcheck-App** festgestellt, ob die **Inbetriebnahme** der Sicherheitseinrichtung der Registrierkasse **ordnungsgemäß** durchgeführt wurde. Vor der ersten Verwendung muss die **BMF Belegcheck-App** jedoch durch Eingabe des **Authentifizierungscodes** aus der FinanzOnline-Registrierung (der Registrierkasse) **freigeschaltet** werden. Die **Prüfung des Startbelegs** mittels App hat **bis spätestens 31. März 2017** zu erfolgen. Bei **Inbetriebnahme** einer Registrierkasse **ab dem 1. April 2017** darf zwischen der Registrierung über FinanzOnline und der Prüfung des Startbelegs **nur eine Woche liegen**. Der **Startbeleg** muss überdies – entsprechend BAO-Anforderungen – **zumindest für 7 Jahre aufbewahrt** werden.

Für den **laufenden Betrieb** der mit der Sicherheitseinrichtung versehenen Registrierkasse sind noch **zwei Punkte** zu beachten. Das **Datenerfassungsprotokoll** war schon bisher zumindest **vierteljährlich** auf einem elektronischen externen Datenträger zu sichern und für zumindest 7

Jahre **aufzubewahren**. Ab **1. April 2017** muss es überdies **jederzeit** auf einen **externen Datenträger exportiert** werden können und z.B. auf Verlangen einem Organ der **Abgabenbehörde bereitgestellt** werden. Im **Datenerfassungsprotokoll** wird **jeder** mit der Registrierkasse zu erfassende **Barumsatz** (auch Trainings- und Stornobuchungen) **abgespeichert**. Bei **technischem oder faktischem Ausfall** der **Registrierkasse** hat eine **Meldung** an die **Finanz** zu erfolgen. So müssen bei einem 48 Stunden übersteigenden Ausfall der Signaturkarte grundsätzlich Beginn und Ende des Ausfalls sowie eine allfällige Außerbetriebnahme (der Signaturkarte bzw. der Registrierkasse) **binnen einer Woche** über FinanzOnline **gemeldet** werden.

2. Unternehmensrechtliche Berechnung von Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen mit einem „Nettozinssatz“ weiterhin zulässig

Eine **finanzmathematische Berechnung** der Verpflichtungen für **Abfertigungen und Jubiläumsgelder** wird auch nach dem **RÄG 2014** weiterhin als **zulässig** erachtet. Diese wichtige **Vereinfachung** wurde nun durch eine **Stellungnahme** des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der **Kammer der Wirtschaftstreuhänder** ergänzt, wonach bei der Ableitung des Zinssatzes **unter bestimmten Voraussetzungen** die in der Praxis bei Software-Personalverrechnungsprogrammen oftmals vorgesehene „**Nettozinssatzmethode**“ weiter herangezogen werden kann. Bei der Nettozinssatzmethode wird vom Nominalzins ein **Abschlag** für **Bezugserhöhungen direkt beim Zinssatz** vorgenommen. Diese Vorgehensweise steht **grundsätzlich im Widerspruch** zu dem in der **AFRAC-Stellungnahme 27** enthaltenen Konzept der Ermittlung der Rückstellungen: Dieses Konzept erfordert im **ersten Schritt** die Ermittlung des Wertes der künftigen Leistung (**Erfüllungsbetrag** = erwartete Auszahlung auf Basis des zum Auszahlungszeitpunktes relevanten Gehaltes). Im **zweiten Schritt** erfolgt die **Verteilung** des Erfüllungsbetrages **über die Dienstzeit** nach einer gemäß AFRAC 27 zulässigen Methode (Teilwertverfahren oder Verfahren der laufenden Einmalprämien) und unter Anwendung des nach AFRAC 27 ermittelten Zinssatzes (**Stichtags- oder Durchschnittzinssatz**).

Sofern der Nettozinssatz ordnungsgemäß aus dem Nominalzinssatz und den erwarteten Bezugssteigerungen abgeleitet wird, hält der Fachsenat für Unternehmensrecht diese **vereinfachte Berechnung** dennoch für **zulässig**. Zu beachten ist dabei, dass sich der Nettozinssatz nicht einfach durch Subtraktion von Nominalzinssatz und Bezugssteigerungen ergibt, sondern nach folgender **Formel** zu berechnen ist:

$$z = \frac{1 + i}{1 + s} - 1$$

z = Nettozinssatz; i = Nominalzinssatz; s = Bezugssteigerungen.

Bei einem unterstellten Nominalzinssatz von 4% und Bezugssteigerungen von 2% ergibt sich ein Nettozinssatz von rd 1,96%. Dieser Zinssatz ist im Berechnungsprogramm einzutragen.

3. BMF-Info zur antragslosen Arbeitnehmerveranlagung

Wohl auch, weil erstmals in der **zweiten Jahreshälfte 2017** antragslose Arbeitnehmerveranlagungen für das **Jahr 2016** durchgeführt werden, hat das BMF häufige Fragen dazu in einer Information zusammengefasst. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die **antragslose Arbeitnehmerveranlagung** nur solche Konstellationen betrifft, die zu einer **Steuergutschrift** führen und überdies **immer** die **Möglichkeit** besteht, von sich aus eine

Arbeitnehmerveranlagung durchzuführen und dadurch Werbungskosten geltend zu machen, welche vom Finanzamt bisher nicht automatisch berücksichtigt werden konnten.

Sinn und Zweck der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung, welche im Rahmen des **Steuerreformgesetzes 2015/2016** eingeführt wurde, ist eine **automatische Veranlagung** (von Amts wegen) jener Arbeitnehmer, welche nach **Datenlage des Finanzamts** (insbesondere aus Lohnzetteln) aus einer Arbeitnehmerveranlagung Anspruch auf eine **Steuerzugschrift** hätten. Dies ist, **lohnsteuerpflichtige Einkünfte** vorausgesetzt, regelmäßig dann der Fall, wenn man **nicht ganzjährig beschäftigt** war oder unterschiedlich hohe Bezüge hatte und folglich **zu viel Lohnsteuer bezahlt** hat. Ein weiterer Anwendungsbereich der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung ergibt sich bei Anspruch auf Rückerstattung von Sozialversicherungsbeiträgen („**Negativsteuer**“). Umgekehrt bringt die antragslose Arbeitnehmerveranlagung **keine Vereinfachung**, sofern in dem entsprechenden Jahr **Werbungskosten** angefallen sind oder Kosten als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht werden sollen. Solche **Abzugsposten** müssen im Rahmen einer **Arbeitnehmerveranlagung** (Formular L 1) angegeben werden, da sie ja dem **Finanzamt nicht automatisch bekannt sein können**. Ebenso wird es aufwendiger, wenn neben lohnsteuerpflichtigen Einkünften **noch andere steuerpflichtige Einkünfte** wie z.B. aus Vermietung und Verpachtung oder aus selbständiger Arbeit erzielt wurden. In solchen Situationen muss eine **Einkommensteuererklärung** (Formular E 1) abgegeben werden – die antragslose Arbeitnehmerveranlagung würde zu einem unrichtigen Ergebnis führen.

Grundsätzlich hat man **5 Jahre Zeit** für die Abgabe einer Arbeitnehmerveranlagung. Die **antragslose** und somit automatische **Arbeitnehmerveranlagung** soll zu **schnelleren Steuerzugschriften** führen und wird daher vom Finanzamt erstmals auf jene Fälle angewendet, bei denen anzunehmen ist, dass die **Steuerzugschrift** auch tatsächlich in der **vorausgerechneten Höhe** anfällt. Dies liegt dann vor, wenn der Vergleich zwischen der auf Grundlage der Lohnzettel ermittelten Einkommensteuer und der einbehaltenen Lohnsteuer des entsprechenden Jahres eine Zugschrift zeigt. Folglich werden jene **Steuerpflichtige nicht ausgewählt**, die in den beiden Vorjahren Werbungskosten oder außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht haben bzw. noch weitere als unselbständige Einkünfte erklärt haben. Sofern **bis zum 31.12.2018** noch immer **keine Steueranmeldung** für 2016 erfolgt ist, wird laut BMF-Info das Finanzamt im Falle einer Steuerzugschrift jedenfalls eine **antragslose Arbeitnehmerveranlagung für 2016** durchführen.

Kommt die **antragslose Arbeitnehmerveranlagung** zum **ersten Mal** in Betracht, wird der BMF-Info folgend das Finanzamt den Steuerpflichtigen vor Bescheiderlassung schriftlich verständigen, um auch die **richtige Kontonummer** zwecks Überweisung der Zugschrift sicherzustellen. Die aus der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung resultierende Zugschrift wird freilich nur nach Verrechnung mit einem allfälligen Steuerrückstand überwiesen. Sollte man mit der **Zugschrift** aus der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung **nicht einverstanden** sein, da etwa Werbungskosten oder außergewöhnliche Belastungen noch nicht berücksichtigt wurden, muss nur eine **Steuererklärung** (Formular L 1 oder E 1) **abgegeben** werden. Das Finanzamt hebt dann den Bescheid aus der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung auf und erlässt einen Bescheid basierend auf den tatsächlichen Begebenheiten. Vergleichbares gilt, wenn man z.B. erstmals auch andere Einkünfte als nichtselbständige Einkünfte erzielt hat und der Steuerbescheid aus der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung deshalb nicht korrekt ist – es muss dann eine **Einkommensteuererklärung** abgegeben werden.

4. Meldepflicht bestimmter Vorjahreszahlungen bis 28.2.2017

Bis spätestens **Ende Februar 2017** müssen bestimmte im Jahr **2016 getätigte** Zahlungen **elektronisch** gemeldet werden. Dies betrifft etwa Zahlungen an natürliche Personen **außerhalb eines Dienstverhältnisses**, wenn diese Personen zB als **Aufsichtsrat**, Stiftungsvorstand, selbständiger Vortragender, Versicherungsvertreter usw. tätig waren. Eine solche Meldung gem. **§ 109a EStG** – analog zu einem **Lohnzettel** bei Angestellten - muss Name, Anschrift sowie Versicherungs- bzw. Steuernummer des Empfängers enthalten und kann über Statistik Austria

oder über <http://www.elda.at/> vorgenommen werden. Auf eine **Meldung** kann unter gewissen **Betragsgrenzen verzichtet** werden.

Bestimmte **ins Ausland getätigte Zahlungen 2016** sind ebenso elektronisch zu melden (gem. **§ 109b EStG**). Es handelt sich dabei grundsätzlich um Zahlungen für in Österreich ausgeübte selbständige Arbeit iSd § 22 EStG, außerdem um Zahlungen für bestimmte **Vermittlungsleistungen** sowie bei **kaufmännischer und technischer Beratung** im Inland. Zweck der Regelung ist die **steuerliche Erfassung von Zahlungen**, wobei es irrelevant ist, ob die Zahlung an beschränkt oder unbeschränkt Steuerpflichtige erfolgte oder sogar durch ein DBA freigestellt wurde. Aus weiteren **Grenzen** und Besonderheiten der Mitteilungspflicht von Auslandszahlungen (z.B. besteht **keine Mitteilungspflicht** für Zahlungen von **unter 100.000 €** an einen ausländischen Leistungserbringer) ist hervorzuheben, dass bei **vorsätzlich** unterlassener Meldung eine **Finanzordnungswidrigkeit** vorliegt, die bis zu **20.000 € Geldstrafe** führen kann.

5. Nützliche Werte ab 2017

Sachbezug Dienstauto für 2017

Sachbezug	Fahrzeugtyp	CO2-Wert	max p.m.	Vorsteuerabzug
2%	alle PKW und Hybridfahrzeuge	über 127 g/km	€960	nein
1,5%	ökologische PKW u Hybridfahrzeuge	bis 127 g/km Anschaffungen vor 2017: bis 130 g/km	€ 720	nein
0%	Elektroautos		€ 0	ja

Regelbedarfsätze für 2017

Kindesalter	0-3 J.	3-6 J.	6-10 J.	10-15 J.	15-19 J.	19-28 J.
Regelbedarfsatz 2016	€199	€255	€329	€376	€443	€555
Regelbedarfsatz 2017	€ 200	€ 257	€ 331	€ 378	€ 446	€ 558

Familienbeihilfe für 2017

Familienbeihilfe für ein Kind	seit 1.1.2016	ab 1.1.2018	Mehrkindzuschlag	seit 1.1.2016	ab 1.1.2018
0-2 Jahre	€111,80	€ 114,00	2 Kinder	€ 6,90	€ 7,10
3-9 Jahre	€119,60	€ 121,90	3 Kinder	€17,00	€ 17,40
10-18 Jahre	€138,80	€ 141,50	4 Kinder	€26,00	€ 26,50
19 -24 Jahre	€162,00	€ 165,10	5 Kinder	€31,40	€ 32,00
Zuschlag bei Behinderung	€152,90	€ 155,90	6 Kinder	€35,00	€ 35,70
			jedes weitere K.	€51,00	€ 52,00
Schulstartgeld	€ 100 einmalig im September für alle 6-15 Jährigen				
Mehrkindzuschlag	€ 20 / Monat ab dem 3. Kind (Familieneinkommen bis max. € 55.000)				

6. Sozialversicherungswerte für 2017: siehe Beilage

7. Eigentumswohnung im Privatvermögen – einkommensteuerliche Rahmenbedingungen ab 2016

Für viele unserer Mandanten wird die Investition in Immobilien immer attraktiver. Die Anschaffung eines ganzen Zinshauses ist für viele finanziell nicht möglich. Die Investition in eine Eigentumswohnung wird eher in Erwägung gezogen. Dieses Investitionsobjekt wird auch oft als „Vorsorgewohnung“ bezeichnet. Dieser Marketingbegriff beschreibt einen möglichen Zweck der Investition, nämlich den der Altersvorsorge.

Die folgende Darstellung der steuerlichen Rahmenbedingungen geht auf den in der Praxis häufigsten Fall der Immobilieninvestition ein, nämlich jene Investition, welche **im Privatvermögen** gehalten und zur **Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** herangezogen wird.

Zu allererst ist bei einer Investition in eine Eigentumswohnung zu unterscheiden, ob in eine Altbauwohnung oder in eine Neubauwohnung investiert wird. **Altbauwohnungen** liegen dann vor, wenn sich Wohnungen in einem Objekt befinden, welches vor dem 9. Mai 1945 baubewilligt worden ist. Diese Objekte unterliegen der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes, also der Mietzinsbildungs- und Verrechnungsvorschriften. **Neubauwohnungen** (Baubewilligung nach dem 8.5.1945) unterliegen nur teilweise dem Mietrechtsgesetz; insbesondere unterliegen sie nicht den Bestimmungen über die Mietzinsbildungsvorschriften.

Das einkommensteuerliche Ergebnis wird durch eine **Einnahmen-Werbungskosten-Überschussrechnung** ermittelt. Ertragssteuerlich sind die Einnahmen und Werbungskosten dem Jahr zuzuordnen, in dem sie zu- oder abgeflossen sind. Die einschränkenden Bestimmungen des § 19 (3) EStG sind zu beachten.

7.1. Einnahmen

Alle Einnahmen im Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung der Immobilie sind in die Überschussermittlung aufzunehmen. Bei Objekten, die der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes unterliegen, können Einnahmen und Ausgaben aus (verrechneten) Betriebskosten bei der Überschussermittlung außer Ansatz gelassen werden.

7.2. Werbungskosten

7.2.1. Absetzung für Abnutzung

Wird das Vermietungsobjekt entgeltlich angeschafft, sind als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Absetzung für Abnutzung die Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Notar-, Rechtsanwalts- und Maklerkosten) unter Abzug eines Anteils für Grund und Boden anzusetzen.

Grundsätzlich konnte bis 31.12.2015 der Grundanteil gem. EStR Rz 6447 vereinfachend mit 20 % von den Anschaffungskosten berechnet werden.

Neue Rechtslage ab 1.1.2016 für Grundstücke im Privatvermögen:

Mit dem StRefG 2015/2016 wird im § 16 (1) Z 8 d EStG ein fingiertes Aufteilungsverhältnis für Grund und Boden in Höhe von 40 % der Anschaffungskosten festgelegt.

Dieses fingierte Aufteilungsverhältnis in Höhe von 40 % der Anschaffungskosten für den Anteil des Grund und Bodens kommt nicht zur Anwendung, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen oder das tatsächliche Aufteilungsverhältnis nachgewiesen wird (gem. BMF-Info kann der Grundanteil nach der GrundstückswertVO glaubhaft gemacht werden).

Weiters ist im EStG eine Ermächtigung des BMF vorgesehen, anhand geeigneter Kriterien (z.B. Lage, Bebauung) abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im

Verordnungsweg festzulegen. Diese ist im Rahmen der Grundanteilverordnung 2016, BGBl Nr. II 92/2016, erfolgt.

Grundanteilverordnung (GrundanteilV 2016)

Gemeinden unter 100.000 Einwohner **und** durchschnittlicher Preis für Bauland unter 400 €/m²:

- Grundanteil 20 %

Gemeinden über 100.000 Einwohner (Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck) **oder** Preis für Bauland über 400 €/m² (zum Beispiel: Baden, Krems Stadt, Mödling, Wien – Umgebung):

- Gebäude mit mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten – Grundanteil: 30 %
- Gebäude bis zu 10 Wohn- und Geschäftseinheiten – Grundanteil: 40 %

Eine eigene Wohn- oder Geschäftseinheit liegt pro angefangenen 400 m² Nutzfläche vor. Der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens ist nicht pauschal zu ermitteln, wenn er nachgewiesen wird. Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde. Dieses Gutachten muss die Verhältnisse im Zeitpunkt der Anschaffung darlegen bzw auf den Anschaffungszeitpunkt zurückgehen (Ansicht des BMF). Ein weiterer Ansatzpunkt für eine davon abweichende Aufteilung kann aufgrund einer bereits erfolgten Feststellung im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Der Anteil des Grund und Bodens ist gem. § 16 (1) Z 8 lit. d, 3. Satz EStG 1988 dann nicht pauschal auszuscheiden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Eine erhebliche Abweichung ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Grund und Boden um mind. 50 % abweicht.

Auf Grund der Übergangsbestimmung des § 124b Z 284 EStG ist festgelegt, dass der Grundanteil mit 1.1.2016 auch für bereits vermietete Gebäude anzupassen ist.

Im § 16 Abs. 1 Zi 8 EStG ist festgelegt, dass jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung angesetzt werden kann. Bei Gebäuden, welche vor dem Jahr 1915 erbaut worden sind, kann gemäß Einkommensteuerrichtlinien ein AfA-Satz von 2 % angesetzt werden.

Dieser im Gesetz angeführte Abschreibungssatz ist eine widerlegbare Vermutung. Das bedeutet, dass eine kürzere Abschreibungsdauer angesetzt werden kann, soweit man in der Lage ist, dies mit einem Gutachten zu untermauern.

Wird ein bereits früher angeschafftes oder hergestelltes Grundstück, das am 31.3.2012 nicht mehr steueranfällig war (Altgrundstück), ab 2013 erstmals vermietet, so können für die Berechnung der Absetzung für Abnutzung die fiktiven Anschaffungskosten des Mietobjektes als Basis für die steuerlich absetzbare Gebäudeabschreibung angesetzt werden (§ 124b Z 227 EStG).

Wird ein Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben, ist die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen (§ 16 (1) Z 8 b) EStG) (**Buchwertfortführung**). Es ist weder eine neue Bemessungsgrundlage noch ein neuer AfA-Satz zu ermitteln.

Liegt in derartigen Fällen zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger oder der im Zuge eines unentgeltlichen Erwerbes erfolgten Beendigung des Mietverhältnisses und dem neuerlichen Beginn der Vermietung durch den Steuerpflichtigen ein Zeitraum von **mehr als zehn Jahren**, bestehen keine Bedenken, für die AfA-Bemessung die fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen (siehe **EStR Rz 6433 f**).

7.2.2. Erhaltungsaufwand

Im Falle einer Eigentumswohnung, die **für Wohnzwecke vermietet wird**, muss beim Erhaltungsaufwand eine Trennung in Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand durchgeführt werden (§ 28 (2) EStG).

Ein **Instandhaltungsaufwand** liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden bzw. wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt. Der Instandhaltungsaufwand ist sofort als Werbungskosten anzusetzen, wobei ein Wahlrecht besteht, insofern als dieser Instandhaltungsaufwand (wenn nicht jährlich anfallend) auch auf 15 Jahre verteilt werden kann (bis 31.12.2015 bestand das Wahlrecht, den Instandhaltungsaufwand auf 10 Jahre zu verteilen).

Instandsetzungsaufwand liegt vor, wenn es zu einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer kommt. Eine wesentliche Erhöhung ist dann zu unterstellen, wenn die unselbständigen Gebäudeteile zur Gänze bzw. zu mehr als 25 % ausgetauscht werden (EStR 6463). Bei Vermietung einer Eigentumswohnung wird als Bezugsgröße die gesamte Wohnung angesetzt. Der Instandsetzungsaufwand ist - nach Saldierung mit steuerfreien Subventionen - ab 2016 zwingend auf 15 Jahre verteilt abzusetzen (bis 31.12.2015: Verteilung auf 10 Jahre möglich).

Aufgrund der Übergangsbestimmung müssen sogenannte Alt-1/10-tel-Absetzungen ab 1.1.2016 auf einen Verteilungszeitraum von 15 Jahren umgerechnet werden. Jene Alt-1/10-tel-Absetzungen, die freiwillig gebildet wurden, sind nicht auf 15 Jahre umzurechnen.

Hängt der Erhaltungsaufwand mit einem Vermietungsobjekt zusammen, welches **nicht für Wohnzwecke vermietet wird**, kann der Erhaltungsaufwand sofort als Werbungskosten angesetzt werden. Es besteht auch hier ein Wahlrecht, diese Beträge auf 15 Jahre verteilt abzusetzen.

7.2.3. Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand sind Aufwendungen für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes sowie dessen Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung (z.B. erstmaliger Einbau eines Bades oder einer Zentralheizung, Versetzen von Fenstern und Türen).

Grundsätzlich ist ein Herstellungsaufwand auf die Restnutzungsdauer zu verteilen.

Über Antrag können gem. § 28 (3) EStG unter anderem Aufwendungen im Sinne des § 3-5 Mietrechtsgesetzes auf 15 Jahre verteilt beschleunigt abgesetzt werden, wenn eine Altbauwohnung vorliegt.

7.2.4. Sonstige Werbungskosten

Neben den oben angeführten Werbungskosten sind bei der Überschussermittlung folgende Werbungskosten zu berücksichtigen:

- Zinsen und Finanzierungskosten für Darlehen zur Finanzierung der Immobilie
- Aufwand für steuerliche und rechtliche Beratung, welche nicht im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie steht
- sonstige Werbungskosten, die mit der Bewirtschaftung der Immobilie in Zusammenhang stehen

Neben der steueroptimalen Erfassung der Werbungskosten ist immer zu überprüfen, ob die Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle oder als Liebhaberei einzustufen ist. Im Sinne der **Liebhaberei-Verordnung** liegt Liebhaberei dann vor, wenn die Eigentumswohnung nicht innerhalb von 20 Jahren (zuzüglich 3 Jahre für Anlaufverluste) einen Totalüberschuss (aufsummierte Einnahmen abzüglich aufsummierte Werbungskosten) erwirtschaftet hat.

Alle Informationen und Angaben in diesem Rundschreiben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; wir ersuchen aber um Verständnis, dass diese weder eine persönliche Beratung ersetzen können – noch, dass wir irgendeine Haftung für deren Inhalt übernehmen können. Bei Bedarf betreffend einer verbindlichen Beratung setzen Sie sich daher bitte direkt mit uns in Verbindung. Durch das Abonnement dieses Rundschreibens entsteht kein Mandantenverhältnis.

SOZIALVERSICHERUNGSWERTE FÜR 2017 DIENSTNEHMER (ASVG)

Höchstbeitragsgrundlage in €	jährlich	monatlich	täglich
laufende Bezüge	---	4.980,00	166,00
Sonderzahlungen ¹⁾	9.960,00	---	---
Freie Dienstnehmer ohne Sonderzahlungen	---	5.810,00	---
Geringfügigkeitsgrenze	---	425,70	entfällt ab 2017

Beitragsätze je Beitragsgruppe	gesamt	Dienstgeber-Anteil	Dienstnehmer-Anteil
Arbeiter / Angestellte			
Unfallversicherung	1,30 %	1,30 % ³⁾	---
Krankenversicherung	7,65 %	3,78 %	3,87 %
Pensionsversicherung	22,80 % ⁶⁾	12,55 %	10,25 %
Sonstige (AV, KU, WF, IE)	7,85 %	3,85 %	4,00 % ²⁾
Gesamt	39,60 %	21,48 %	18,12 %
BV-Beitrag (ohne Höchstbeitragsgrundlage)	1,53 %	1,53 %	---
Freie Dienstnehmer			
Unfallversicherung	1,30 %	1,30 % ³⁾	---
Krankenversicherung	7,65 %	3,78 %	3,87 %
Pensionsversicherung	22,80 % ⁶⁾	12,55 %	10,25 %
Sonstige (AV, KU, WF, IE)	6,85 %	3,35 %	3,50 % ²⁾
Gesamt	38,60 %	20,98 %	17,62 %
BV-Beitrag (ohne Höchstbeitragsgrundlage)	1,53 %	1,53 %	---
Auflösungsabgabe			
Bei DG-Kündigung /einvernehmlicher Auflösung		124,00 €	----
Pensionisten			
Krankenversicherung = gesamt	5,10 %	-	5,10 %
Geringfügig Beschäftigte		bei Überschreiten der 1,5-fachen Geringfügigkeitsgrenze ⁴⁾	bei Überschreiten der Geringfügigkeitsgrenze aus mehreren Dienstverhältnissen ⁵⁾
Arbeiter		17,70 %	14,12 %
Angestellte		17,70 %	14,12 %
Freie Dienstnehmer		17,70 %	14,12 %
BV-Beitrag („Abfertigung neu“)		1,53 %	---
Selbstversicherung (Opting In)		60,09 € monatlich	

¹⁾ Für Sonderzahlungen verringern sich die Beitragsätze bei Arbeitern und Angestellten um 1 % (DN-Anteil) bzw 0,5 % (DG-Anteil), bei freien Dienstnehmern nur der DN-Anteil um 0,5 %.

²⁾ Der 3 %ige Arbeitslosenversicherungsbeitrag (AV) beträgt für Dienstnehmer mit einem Monatsbezug bis 1.342 € Null, über 1.342 € bis 1.464 €: 1 % und über 1.464 € bis 1.648 €: 2 %.

³⁾ entfällt bei über 60-jährigen Beschäftigten

⁴⁾ UV 1,3 % (entfällt bei über 60-jährigen geringfügig Beschäftigten) zuzügl pauschale Dienstgeberabgabe 16,4 %

⁵⁾ zuzüglich 0,5 % Arbeiterkammerumlage

⁶⁾ Der Beitragssatz zur Pension halbiert sich für Dienstnehmer, die bereits Anspruch auf Alterspension haben, diese aber nicht beanspruchen. Die Halbierung erfolgt bei Frauen zwischen dem 60. und 63. Lj, bei Männern zwischen 65. und 68. Lj.

Höchstbeiträge (ohne BV-Beitrag) in €	gesamt	Dienstgeber	Dienstnehmer
Arbeiter/Angestellte			
- monatlich	1.972,08	1.069,70	902,38
- jährlich (inklusive Sonderzahlungen)	27.459,72	14.926,00	12.533,72
Freie Dienstnehmer			
- monatlich	2.242,68	1.218,95	1.023,72
- jährlich (ohne Sonderzahlungen)	26.912,16	14.627,40	12.284,76

SOZIALVERSICHERUNGSWERTE FÜR 2017

GEWERBETREIBENDE / SONSTIGE SELBSTÄNDIGE (GSVG / FSVG)

Mindest- und Höchstbeitragsgrundlagen in €	vorläufige und endgültige Mindestbeitragsgrundlage		vorläufige und endgültige Höchstbeitragsgrundlage	
	monatlich	jährlich	monatlich	jährlich
Gewerbetreibende				
Neuzugänger im 1. bis 2. Jahr - KV ¹⁾	425,70	5.108,40	-----	-----
Neuzugänger im 1. bis 2. Jahr - PV	723,52	8.682,24	5.810,00	69.720,00
ab dem 3. Jahr – in der KV	425,70	5.108,40	5.810,00	69.720,00
ab dem 3. Jahr – in der PV	723,52	8.682,24	5.810,00	69.720,00
Sonstige Selbständige mit oder ohne andere Einkünften ²⁾	425,70	5.108,40	5.810,00	69.720,00

¹⁾ Wenn innerhalb der letzten 120 Kalendermonate keine Kranken- bzw Pensionsversicherung in der GSVG bestanden hat, bleibt die Beitragsgrundlage iHv 425,70 € pm fix, dh es erfolgt keine Nachbemessung.

²⁾ Die große Versicherungsgrenze, wenn keine Nebentätigkeit ausgeübt wird, entfällt ab 2016.

Berechnung der vorläufigen monatlichen Beitragsgrundlage:
(bis zum Vorliegen des Steuerbescheides für 2017):

Einkünfte aus versicherungspflichtiger Tätigkeit lt Steuerbescheid 2014 + in 2014 vorgeschriebene KV- und PV-Beiträge = Summe x 1,077 (Inflationsbereinigung) : Anzahl der Pflichtversicherungsmonate 2014
--

Beitragsätze	Gewerbetreibende	FSVG	Sonstige Selbständige
Unfallversicherung pro Monat	9,33 €	9,33 €	9,33 €
Krankenversicherung	7,65 %	---	7,65 %
Pensionsversicherung	18,50 % ³⁾	20,0 %	18,50 %
Gesamt	26,15 %	20,0 %	26,15 %
BV-Beitrag (bis Beitragsgrundlage)	1,53 %	freiwillig	1,53 %

³⁾ Der Beitragssatz zur Pension halbiert sich für Personen, die bereits Anspruch auf Alterspension haben, diese aber nicht beanspruchen. Die Halbierung erfolgt bei Frauen zwischen dem 60. und 63. Lj, bei Männern zwischen 65. und 68. Lj.

Mindest- und Höchstbeiträge in Absolutbeträgen (inkl UV) in € (ohne BV-Beitrag)	vorläufige Mindestbeiträge		vorläufige und endgültige Höchstbeiträge	
	monatlich	jährlich	monatlich	jährlich
Gewerbetreibende				
Neuzugänger im 1. und 2. Jahr ¹⁾	175,75	2.108,97	1.116,75	13.400,95
ab dem 3. Jahr	175,76	2.108,97	1.528,65	18.343,74
Sonstige Selbständige mit oder ohne andere Einkünfte	120,65	1.447,81	1.528,65	18.343,74

KAMMERUMLAGE 2 – ZUSCHLAG ZUM DIENSTGEBERBEITRAG

Steiermark	Burgenland	Salzburg	Tirol	NÖ	Wien	Kärnten	Vorarlberg	OÖ
0,39 %	0,44 %	0,42 %	0,43 %	0,40 %	0,40 %	0,41 %	0,39 %	0,36 %

AUSGLEICHSTAXE 2017

Dienstgeber sind nach dem Behinderteneinstellungsgesetz verpflichtet, auf je 25 Dienstnehmer mindestens einen begünstigten Behinderten einzustellen oder eine Ausgleichstaxe zu bezahlen. Diese beträgt für jeden begünstigten Behinderten, der zu beschäftigen wäre:

bei	25 bis 99 Dienstnehmer	100 bis 399 Dienstnehmer	ab 400 Dienstnehmer
pm / pro 25 DN	253 €	355 €	377 €