Juli - August 2019 / Nr 4

Heike Riedel
Steuerberatung

Steuerblatt

Ihr Berater informiert ...

Airbnb - das sollte man wissen

ab Seite 1

Private Grundstücks-veräußerung & Haupt-wohnsitz

Seite 4

AUSBLICK - RÜCKBLICK

Steuerreform war gestern...

Die geplante Steuerreform ist wegen der politischen Veränderung ein Fall für die Ablage geworden, obwohl sie teilweise bereits im Detail ausgearbeitet war. Der „große Traum von der Steuerreform" ist vorerst vorbei.

Nicht auf einem einzigen Schlag, sondern in mehreren Teilen hätte die Steuerreform wirksam werden sollen. Im bereits in Gesetzestext gegossenen Vorschlag und als „Steuerreformgesetz I" titulierten Plan sind einige Änderungen im Bereich des Umsatzsteuergesetzes eingearbeitet worden, die auf Basis von EU-Vorgaben per Jahresanfang 2020 umgesetzt werden müssen. Mitunter verlangt die EU eine Senkung des Mehrwertsteuersatzes für elektronische Zeitungen und Bücher (e-books) und davon würden die Leser solcher elektronischen Medien profitieren (10 % anstatt 20 % USt). Außerdem müssen Regelungen zum Reihengeschäft und zur Behandlung von Konsignationslagern auf eine einheitliche Schiene in der gesamten EU gebracht werden.

Spannend wird ein zweiter Themenbereich, weil mit dem kommenden Jahresanfang die Messmethode für den CO_2-Ausstoß bei den Kfz geändert wird. Das ist eine Folge des sog Dieselabgas-Skandals. Die neue WTLP-Messmethode bringt aber um ca 25 % höhere Messwerte mit sich und wenn keine Anpassungen für die NoVA (Normverbrauchsabgabe) und sonstigen Kfz-Abgaben vorgenommen werden, kommt es zu einer spürbaren Steuererhöhung rund um das Kfz. So wären im geplanten Reformvorhaben entsprechende Adaptierungen vorgesehen gewesen, weil die „alte Regierung" keine zusätzliche Steuerbelastung wollte.

Beide Themenbereiche könnten demnächst im Parlament beschlossen werden oder vorerst (noch) nicht. Hier bleibt es spannend, bis zum Redaktionsschluss dieser Ausgabe war noch nichts vorhersehbar.

DAS SOLLTE MAN WISSEN

Airbnb – das unbekannte Wesen

Zahlreiche Betten, Zimmer und Wohnungen werden in Österreich inzwischen über die Internet-Plattform Airbnb vermarktet. Welche Konsequenzen hat so eine „Vermietung" überhaupt und ist das eigentlich eine Vermietungstätigkeit? In diesem Beitrag finden Sie eine grundsätzliche Analyse dazu.

Vor etwas mehr als zehn Jahren wurde in den USA im Internet eine Buchungsplattform zur Vermietung von Unterkünften gegründet. Der ursprüngliche Name war Airbed and breakfast (was übersetzt Luftmatratze und Frühstück bedeutet), daraus wurde dann die Kurzbezeichnung Airbnb. Während anfangs nur eine Schlafmöglichkeit auf einer Couch oder ein Zimmer in einer Wohnung angeboten wurde, werden mittlerweile ganze Wohnungen und Häuser angeboten. Liegenschaften werden inzwischen auch ausschließlich zur Ausübung von Airbnb erworben, weil die Nachfrage ständig zunimmt und damit die Umsätze in diesem Bereich steigend sind.

Im weitesten Sinn werden die vorhin beschriebenen Leistungen nicht nur von Airbnb angeboten, sondern auch von ähnlichen Buchungsportalen wie 9flats oder booking.com.

Fortsetzung auf Seite 2

Inhalt dieser Ausgabe:

Steuerreform war gestern..... Seite 1
Aribnb - das unbekannte Wesen ..... ab Seite 1
Zinssätze beim Fiskus ..... Seite 3
Wie wird die Nutzungsdauer für die AfA festgelegt ... Seite 3
Private Grundstücksveräußerung & Hauptwohnsitz .. Seite 4

Alle Fragen zu den Themen dieser Ausgabe beantwortet unsere Kanzlei sehr gerne.

Fortsetzung von Seite 1

Die Plattformen verdienen ihr Geld durch die Vermittlungsprovision, die bei einer Buchung anfallen.

Airbnb & Steuerrecht

Im Steuerrecht unterscheidet man zwischen Einkünften aus einer Vermietung bzw Verpachtung und einer gewerblichen Tätigkeit (Gewerbebetrieb). Eine „Vermietung“ kann dabei auch als gewerbliche Vermietung – und somit als Gewerbebetrieb – angesehen werden. Denken Sie nur an die Vermietung von Zimmern in einem Hotel – das ist die klassische gewerbliche Vermietung und führt zu Einkünften aus einem Gewerbebetrieb (Beherbergungsgewerbe).

Abgrenzung Vermietung zu Gewerbe

Der Kunde eines Hotels schätzt den Service, den ein gutes Hotel bietet. Das sind die Nebenleistungen, die zusätzlich zur eigentlichen Überlassung eines Raumes hinzutreten und charakteristisch für eine gewerbliche Vermietung sind:

- Die tägliche Reinigung des Zimmers,
- Austausch der Handtücher,
- das täglich frisch gemachte Bett,
- der voll gedeckte Frühstückstisch,
- das Zeitungsservice,
- der Hotelshuttledienst und
- vielleicht sogar die Übernahme und Verteilung der Post oder die Verwahrung von wertvollen Gegenständen.

Werden auch nur einige der aufgezählten Nebenleistungen als Zusatzleistung erbracht, dann liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor, ansonsten sind es „nur“ Einkünfte aus Vermietung bzw Verpachtung.

Das macht einen großen Unterschied aus, weil Gewerbebetriebe Betriebsvermögen begründen und bei Einstellung einer solchen gewerblichen Tätigkeit kommt es zur Betriebsaufgabe und der Entnahmebesteuerung samt Aufdeckung der stillen Reserven. So etwas gibt es bei der reinen Vermietung nicht.

Die Abgrenzung zwischen der gewerblichen Vermietung (also Gewerbebetrieb) und der bloßen Vermietung (sog vermögensverwaltende Vermietung) erfolgt über das Vorhandensein oder eben Nichtvorhandensein von Zusatzleistungen und ist nicht immer so einfach, wie hier dargestellt. Als Faustregel zieht das Finanzministerium folgende Grenzlinien: bloße Vermietung liegt vor

- bei Zimmervermietung: bis zu 10 Betten
- bei Appartementvermietung: bis zu 5 Appartements

sofern bei beiden keine „erheblichen“ Nebenleistungen erbracht werden.

Soweit einmal zur Einkommensteuer. Bei der Umsatzsteuer werden beide Arten grundsätzlich gleich behandelt. Der Steuersatz beträgt 10 %. Bis zum Erreichen der Kleinunternehmergrenze kann bei beiden umsatzsteuerfrei vermietet werden.

Airbnb & Sozialversicherung

Während es für eine betriebliche Tätigkeit eine Sozialversicherungspflicht gibt, unterliegt die bloße Vermögensverwaltung keinen Sozialversicherungsbeiträgen.

Wer Arbeitslosengeld oder einen Pensionsbezug vor Erreichen des regulären Pensionsantrittsalters erreicht, darf nur bis zur Geringfügigkeitsgrenze dazu verdienen. Das gilt nur für eine sog „aktive Erwerbstätigkeit“, nicht hingegen für eine vermögensverwaltende Tätigkeit.

Airbnb & Gewerberecht

Für eine gewerbliche Tätigkeit benötigt man grundsätzlich eine Gewerbeberechtigung, bei gebundenen Gewerben sogar eine Befähigungsprüfung. Für Privatzimmervermieter gibt es eigene Regeln. Die Abgrenzung erfolgt ähnlich wie im Steuerrecht, aber eben nur ähnlich.

Nicht zu vergessen sind die behördlichen Auflagen, die eine Betriebsanlagengenehmigung zur Ausübung eines Gewerbebetriebes mit sich bringt!

Airbnb & Raumordnung/Bauordnung

Wer eine gewerbliche Tätigkeit auf einem bestimmten Grundstück betreiben will, benötigt dafür eine entsprechende Widmung der Fläche. Für diese Zwecke erlässt die jeweilige Gemeinde Flächenwidmungspläne. Bei fehlender Widmung kann es große Probleme geben!

Und wer ein Gebäude auf einem Grundstück errichten möchte, muss die jeweilige Bauordnung (je nach Bundesland verschieden) beachten...

Zinssätze beim Fiskus

Die Höhe der Stundungs-, Aussetzungs-, Anspruchs- und Beschwerdezinsen ist vom jeweils geltenden Basiszinssatz der EZB abhängig. Schon lange ist der Zinssatz unverändert geblieben.

Der Basiszinssatz verändert sich entsprechend dem von der Europäischen Zentralbank (kurz: EZB) auf ihre Hauptrefinanzierungsoperationen angewendeten Zinssatz. Veränderungen von insgesamt weniger als 0,5 Prozentpunkten seit der jeweils letzten Änderung des Basiszinssatzes bleiben dabei außer Betracht.

Seit einiger Zeit gibt es keine vom EZB-Rat beschlossenen Zinssatzänderungen des Basiszinssatzes.

Wirksamkeit ab	Basiszinssatz	Stundungszinsen	Aussetzungszinsen	Anspruchzinsen	Beschwerdezinsen
zB 11.3.2009	0,88 %	5,38 %	2,88 %	2,88 %	seit 2014
Seit 16. 3. 2016	**-0,62 %**	**3,88 %**	**1,38 %**	**1,38 %**	**1,38 %**

Stundungszinsen fallen dann an, wenn beim Fiskus eine Stundung oder eine ratenweise Entrichtung von Abgaben bewerkstelligt wird.

Aussetzungszinsen kommen nur in Verbindung mit einer Berufung gegen einen Bescheid vor. Wenn im Rahmen dieser Berufung die vorgeschriebene Abgabe nicht sofort bezahlt werden soll, sondern zunächst einmal das Ergebnis des Berufungsverfahrens abgewartet wird, kann die sog „Aussetzung der Einhebung“ beantragt werden. In diesen Fällen werden – sofern das Rechtsmittelverfahren nicht „gewonnen“ wird - die Aussetzungszinsen vorgeschrieben.

Anspruchszinsen sind bei einer Nachzahlung zur Einkommen- oder Körperschaftsteuer im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu entrichten.

Beschwerdezinsen werden seit 2014 auf Antrag nach einer gewonnenen Beschwerde gegen einen Bescheid für eine zu unrecht eingehobene Abgabe gewährt.

Zinsen bis zu einem Betrag von maximal € 50,- (sog Bagatellgrenze) werden vom Fiskus großzügigerweise nicht vorgeschrieben bzw gewährt. ■

AUS DEM MINISTERIUM

Wie wird die Nutzungsdauer für die AfA festgelegt?

Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens sind durch ihren mehrjährigen Einsatz im Betrieb gekennzeichnet. Die jährliche Wertminderung wird als Abschreibung bezeichnet und macht die Schätzung einer Nutzungsdauer notwendig. Hierbei können sich Fehler ergeben.

Die Frage der Bezifferung der Nutzungsdauer stellt sich für das Jahr der Anschaffung bzw der Herstellung eines Wirtschaftsgutes im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses. Zur Berechnung der (jährlichen) Abschreibung (kurz: AfA – Absetzung für Abnutzung) muss diese Nutzungsdauer geschätzt werden. Nur in wenigen Ausnahmefällen gibt es Nutzungsdauern, die vom Gesetz vorgegeben sind. Im Rahmen dieser Schätzung müssen alle Umstände und Eigenheiten des betreffenden Wirtschaftsgutes und die Begleitumstände für den konkreten Einsatz dieses Wirtschaftsgutes individuell in die Überlegungen einfließen. Als Hilfsmittel für die Schätzung können laut Meinung des Finanzministeriums in Wien die Österreichische Baugeräteliste 2015 (anzuwenden mit Faktor 1,5) sowie die sog AfA-Tabellen des deutschen Fiskus herangezogen werden.

Beim Kauf gebrauchter Wirtschaftsgüter ist der AfA-Berechnung die noch zu erwartende tatsächliche Nutzungsdauer (sog Restnutzungsdauer) zu Grunde zu legen, unabhängig von der Nutzungsdauer des Vorgängers. Beim Kauf eines vom Verkäufer voll abgeschriebenen Wirtschaftsgutes darf daher nicht eine Nutzungsdauer von Null angenommen werden.

Wurde vom Finanzamt im Ermittlungs- und Veranlagungsverfahren, im Zuge einer Betriebsprüfung oder im Rechtsmittelverfahren die Frage der AfA im Einzelfall bei Kenntnis der für die Beurteilung der AfA maßgeblichen Umstände in einer Art und Weise geprüft, dass der Steuerpflichtige mit gutem Grund die Anerkennung der AfA und damit der Nutzungsdauer annehmen durfte, sollen die AfA-Sätze und die Nutzungsdauer bei den Veranlagungen oder Betriebsprüfungen der folgenden Jahre grundsätzlich nicht geändert werden, es sei denn, die Angaben des Steuerpflichtigen waren unrichtig oder die Verhältnisse haben sich wesentlich geändert.

Wurde die Nutzungsdauer mit entsprechender Sorgfalt (zB aufgrund der amtlichen deutschen AfA-Tabelle) geschätzt, hat sie zunächst die Vermutung der Richtigkeit für sich. Stellt sich später heraus, dass die Nutzungsdauer objektiv falsch war, liegen keine unrichtigen „bis zur Wurzel“ zu korrigierende weil fehlerhafte Abschlüsse vor.

Die Berichtigung der Nutzungsdauer ist hingegen notwendig, wenn von vornherein von einer (objektiv) falschen Nutzungsdauer ausgegangen worden ist. Das gilt nur, wenn die Abweichung erheblich (jedenfalls mind 20%) ist.

Eine Änderung der vom Steuerpflichtigen ursprünglich zutreffend geschätzten Nutzungsdauer ist nur zulässig, wenn sich die für die Nutzungsdauer maßgebenden Verhältnisse wesentlich und dauernd ändern – beispielsweise einer Änderung der Einsatzdauer (eine Anlage wird statt acht Stunden in Zukunft sechzehn Stunden eingesetzt). ■

DER AKTUELLE RICHTERSPRUCH

Private Grundstücksveräußerung & Hauptwohnsitz

Beim Verkauf eines Grundstücks des Privatvermögens gibt es gesetzlich festgelegte Steuerbefreiungen. Diese werden nur bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wirksam. Hier kommt dem Begriff des „Hauptwohnsitzes“ enorme Bedeutung zu.

Die **Immobilienertragsteuer** (kurz: ImmoESt) wurde im April 2012 eingeführt. Seither werden Gewinne beim Verkauf eines privaten Grundstücks mit diesem fixen Steuersatz besteuert. Seit einigen Jahren liegt dieser „besondere Steuersatz“ für die ImmoESt bei 30 %. Ein solcher Grundstückveräußerungsgewinn wird grundsätzlich unabhängig von der Höhe des anderen Einkommens eingehoben. Für Grundstücke, die schon seit sehr langer Zeit im Besitz sind, sieht das Gesetz im Rahmen einer Übergangsbestimmung eine moderate Steuerbelastung im Rahmen einer Pauschalierung vor.

Natürlich gibt es bei der ImmoESt auch einige Tatbestände der Steuerbefreiung: So unter anderem für selbst errichtete Gebäude (sog **Herstellerbefreiung**) oder etwa für Wohnungen und Eigenheime, in denen über bestimmte Zeitspannen der Hauptwohnsitz gelegen ist (sog **Hauptwohnsitzbefreiungen**), wobei es hier mehrere Varianten gibt. Die klassische Variante der Hauptwohnsitzbefreiung ist für jene Fälle, bei denen der Hauptwohnsitz vom Erwerb bis zum Verkauf in dieser Wohnung lag – und zwar durchgehend, also ohne Unterbrechungen! Im Gesetz ist das sehr „streng“ festgelegt mit den Worten

„… ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird…“

Beim Höchstgericht (VwGH) war vor wenigen Wochen ein Fall zu entscheiden, in dem der Sachverhalt so war:

Eine Privatperson verkaufte im Jänner 2013 eine Wohnung. Der Parteienvertreter musste die Steuererklärung für die ImmoESt an das Finanzamt melden und beantragte darin eine Steuerbefreiung, und zwar die erwähnte Variante der Hauptwohnsitzbefreiung.

Das Finanzamt nahm daraufhin eine Abfrage im zentralen Melderegister vor und stellte aufgrund der Meldedaten fest, dass der Verkäufer zwar seinen Wohnsitz dort hatte, allerdings nicht durchgehend bis zum Verkauf. Im Jahr vor der Veräußerung wurde für ungefähr fünf Wochen der Hauptwohnsitz im Zuge seiner Scheidung kurzfristig zu seinem Vater verlegt. Für diese kurze Zeitspanne war aus dem Melderegister ersichtlich, dass er seinen Hauptwohnsitz an der Adresse seines Vaters gemeldet hatte.

Das Finanzamt kam daher zum Ergebnis, dass die Steuerbefreiung nicht gewährt werden kann, weil der Steuerpflichtige nicht für die vom Gesetz geforderte Frist von mindestens 24 Monaten seinen Hauptwohnsitz dort hatte.

Daraufhin wurde die Steuer vorgeschrieben, gegen diesen Bescheid wurde ein Rechtsmittel erhoben und schließlich landete der Akt beim Höchstgericht.

Die Richter mussten sich nun mit dem Begriff des Hauptwohnsitzes beschäftigen, weil im Einkommensteuergesetz selbst dieser Begriff gar nicht definiert wird, obwohl er Voraussetzung für das Zutreffen der Steuerbefreiung ist.

„Einen Wohnsitz im Sinne der Abgabenvorschriften hat jemand dort, wo er eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird“, so lautet die Definition in einem anderen Steuergesetz. Wenn der Steuerpflichtige über mehrere Wohnsitze verfügt, dann wird jener zum **Hauptwohnsitz**, zu dem die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen. Dabei kommt der polizeilichen Meldung (also laut Melderegistereintragungen) eine bloße Indizwirkung zu.

Im Zuge des Verfahrens hat der Verkäufer selbst zu Protokoll gegeben, dass der für den besagten fünfwöchigen Zeitraum lediglich kurzfristig zu seinem Vater gezogen sei, aber die Kinder hätten durchgehend in der Wohnung gewohnt und er hätte seinen Hauptwohnsitz in der verkauften Wohnung eigentlich nie aufgegeben gehabt.

Im Endergebnis stellt sich dieser kurzfristige Umzug für die paar Wochen als „sehr teuer“ heraus, weil dadurch die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht mehr vorlagen.

Praxishinweis

Das Übersiedeln in eine andere Wohnung sollte man sich auch unter dem steuerlichen Aspekt immer wohl überlegen. Auch ein Ausziehen in eine Seniorenresidenz oder eine längere (Faustregel: 6 Monate oder noch länger) berufsbedingte Abwesenheit könnte negative steuerliche Folgen haben, wenn die Liegenschaft später verkauft wird. Ein gleichzeitiger Verkauf der Wohnung im Rahmen der Übersiedlung wäre steuerlich unter Umständen die bessere Variante … Alle Aspekte unter einem Hut zu bekommen, ist wirklich nicht immer einfach.

Impressum: Medieninhaber, Herausgeber: MMag Dr Klaus Hilber, A-6162, Mutters, Rauschgraben 14, E-Mail: office@buch-hilber.at