



# KLIENTEN-INFO

Wirtschafts- & Steuerrecht  
für die Praxis

**Nr. 12 / Dezember 2015**  
**23. Jahrgang, Folge 273**

## Themen

Highlights der gesetzlichen  
Neuerungen 2015

Umsatzsteuer bei Garagen nach  
der Steuerreform 2015/2016

Die Privatstiftung nach der  
Steuerreform 2015/2016

Vignettenpreisverordnung 2016

[www.klientenservice.at](http://www.klientenservice.at)



## Inhalt

- 2 Highlights der gesetzlichen Neuerungen 2015
- 4 Umsatzsteuer bei Garagen nach der Steuerreform 2015/2016

- 6 Die Privatstiftung nach der Steuerreform 2015/2016
- 7 Vignettenpreisverordnung 2016
- 7 Vorschau

# Highlights der gesetzlichen Neuerungen 2015

## Informationsstand Mitte November 2015

■ **Lohndumping** BGBl I 94/ 2014 vom 16.12.2014 (KI 2/15 und 9/15)

Seit **1.1.2015** ist die **Lohnkontrolle** auf Sonderzahlungen und Zulagen **ausgeweitet**. Strafverschärfungen: Geldstrafe pro Arbeitnehmer, Zahlungsstopp, Sicherheitsleistung und Untersagung der Dienstleistung.

■ **Rechnungslegungs-Änderungsgesetz 2014** BGBl I 22/2015 vom 3.1.2015 KI 12/2014

Anhebung der Schwellenwerte, neue Bewertungsmethoden, Bilanzierung latenter Steuern, Abschaffung unverteuerter Rücklagen und des a.o. Ergebnisses in GuV mit Erläuterung im Anhang. Ab **Geschäftsjahre**, die **nach dem 31.12.2015** beginnen.

■ **Erbrechtsreform** BGBl I 87/2015 vom 3.6.2015 (KI 10/15)

In der **Union** gilt **ab 17.8.2015** die „**Europäische Erbrechts Verordnung**“, wonach anstelle der Staatsbürgerschaft der gewöhnliche Aufenthalt maßgeblich ist. Die Zuständigkeit kann aber im Testament bestimmt werden. Das **österreichische Erbrecht** wird mit Wirkung **ab 1.1.2017** modernisiert. Neuerungen bestehen im gesetzlichen Erbrecht hinsichtlich Ehe-/eingetragene Partner und Lebensgefährten, für das Testament und das Pflichtteilsrecht. Ein Pflegevermächtnis wird eingeführt.

■ **Strafrechtsreform** BGBl I 112/2015 vom 13.8.2015 (KI 11/15)

**Ab 1.1.2016** werden Untreue, Bilanzstrafrecht und der Tatbestand „Grobe Fahrlässigkeit“ neu definiert sowie neue Straftatbestände eingeführt.

■ **Sozialbetrugsbekämpfung** BGBl I 113/2015 vom 13.8.2015 (KI 7 und 9/15)

**Ab 1.1.2016** werden Scheinunternehmen bekämpft und Maßnahmen gegen E-Card-Missbrauch ergriffen.

■ **Crowdfunding** BGBl I 114/2015 vom 14.8.2015 AltFG (KI 6/15) und AltF-InfoV BGBl II 242/2015 vom 31.8.2015  
Das Gesetz gilt seit **1.9.2015**. Als Vermittler fungieren konzessionierte Internetplattformen. Die Prospektpflichtschwelle des Kapitalmarktgesetzes wird von bisher € 250.000 auf € 1,5 Mio erhöht. Für Investitionen bestehen bis  
- **€ 100.000** keine Informationspflichten, von  
- **€ 100.000 bis € 1.5 Mio** Informationspflichten lt. Anlage

zur Verordnung (Jahresabschluss, Geschäftsplan, Emissionsvolumen etc.), von

- **€ 1,5 Mio bis € 5 Mio** besteht „Prospektpflicht light“ und **ab**
- **€ 5 Mio** ist ein kapitalmarktrechtlicher Prospekt vorgeschrieben.

Für Investoren besteht eine **Einzelanlagebeschränkung** von maximal **€ 5.000** pro Kopf, Projekt und Jahr. Wer mehr investieren will, muss eine Erklärung abgeben, dass er mehr als € 2.500 netto im Monat verdient. Den Investor trifft das Risiko eines Totalverlustes.

■ **Bankenpaket** BGBl I 116/2015 vom 14.8.2015 (KI 7/15)

Das **Bankgeheimnis** wurde aufgehoben. Zum **zentralen Kontenregister** (Giro-, Bausparkassen- und Depotgeschäft) hat der Staatsanwalt Zugang. Zu inneren Kontodaten nur bei begründetem Verdacht. Bei Finanzstrafverfahren besteht Zugang mittels Auskunftsbefehl und nach der BAO mittels schriftlichen Auskunftsverlangens, welches einem Rechtsschutzbeauftragten vorzulegen ist. Für **Kapitalabflüsse** von mehr als € 50.000 besteht ohne Verdachtsgründe rückwirkend **seit 1.3.2015** eine Meldepflicht. Für **Kapitalzuflüsse** (aus Schweiz und Liechtenstein) von über € 50.000 bestehen Meldepflichten („Abschleicher-Gesetz“). Mit dem **GMSG** wurden die globalen Standards für den **automatischen Informationsaustausch (AIA)** über Finanzkonten in Steuersachen eingeführt.

■ **Steuerreform 2015/2016** BGBl I 118 vom 14.8.2015 (KI 4,8 und 9/15)

Eine Information an seine Klienten leitete kürzlich ein Steuerberater mit folgender Anrede ein: *Verehrte Trauergemeinde! Mit großer Betroffenheit und tiefer Trauer stehen wir am Grab unserer Hoffnungen. Die uns nämlich als „Steuerentlastung“ angepriesene Steuerreform stellt sich als gepfeffertes Belastungspaket heraus.*

Eine Umverteilung als „größte Entlastung in der Zweiten Republik“ zu verkünden, ist wahrlich ein Euphemismus. Der **Progressionsverlust** in den letzten Jahren wird nun lediglich durch eine **Tarifsenkung** zurückgegeben. Gleichzeitig wird aber eine „gepefferte“ **Gegenfinanzierung** geschnürt. Kommt es zu keiner inflationsbedingten Anpassung der kalten Progression in der Zukunft, verpufft die aktuelle Tarifsenkung in kurzer Zeit, während die kräftigen **Steuerbelastungen** und der überbordende Verwaltungsmehraufwand erhalten bleiben und hauptsächlich den Mittelstand, insbesondere die Selbständigen treffen.





### ■ Immobilienwirtschaft

- Die **AfA** wird von 3% auf **2,5%** (Betriebsgebäude) bzw. **1,5%** (Wohngebäude) **vermindert** und aus der Zehntelabsetzung wird bei V&V eine **Fünftehtelabsetzung**.
- Der Anteil für **Grund und Boden** bei V&V vom (historischen) Gesamtanschaffungswert wird von bisher 20% auf **40%** verdoppelt. AfA daher nur von 60%.
- **Immo-ESt** wird von 25% auf **30%** erhöht und der **Inflationsabschlag entfällt**. Bemessungsgrundlage für die **Grunderwerbsteuer** ist bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften nun der „**Grundstückswert**“, der laut „Grundstückswertverordnung“ nach einem „Pauschalwertmodell“ zu ermitteln oder vom Immobilienpreisspiegel abzuleiten ist. Für den unentgeltlichen Erwerb erfolgt die Besteuerung nach Stufentarif: 0,5% bis € 250.000, 2% für die nächsten € 150.000 und 3,5% darüber. Sämtliche Begünstigungen für den Familienverband entfallen. Die **Anteilsvereinigung** von mindestens 95% der Anteile bei grundstücksbesitzenden Kapital-/Personengesellschaften löst 0,5% GreSt aus. Geplante Schenkungen und Vereinigungen daher möglichst noch 2015!

### ■ Maßnahmen gegen Steuerbetrug

**Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht** (Erlass des BMF-010102/0012-IV/2/2015 v. 12.11.2015) trifft auch Kleinunternehmer, die ohnedies keine Umsatzsteuer und kaum Einkommensteuer zahlen, aber mit erheblichem Mehraufwand belastet werden. An Käufer sind Belege auszuhändigen, unabhängig vom Jahresumsatz und Betrag der Barzahlung, die bis außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten mitgenommen werden müssen. Verstöße werden als Finanzordnungswidrigkeit geahndet (bis € 5.000). Übergangsregelung im Erlasswege für Straffreiheit im 1. Quartal 2016 bei einfacher Nichterfüllung und im 2. Quartal 2016 bei Glaubhaftmachung von Gründen hierfür.

**Barzahlungen** an Subunternehmer im **Baubereich** über € 500 sind nicht abzugsfähig und an Arbeitnehmer sind sie überhaupt verboten, wenn diese über ein Girokonto verfügen bzw. darauf einen Rechtsanspruch haben.

■ **KEST-Erhöhung** von 25% auf **27,5%** ausgenommen (Sparbuch, Girokonto).

■ **Gewinnausschüttung** hat **Vorrang** vor (KESt-freier) **Einklagenrückzahlung**: Erstmals auf Wirtschaftsjahre anzuwenden, die nach dem 31.7.2015 beginnen. Durch das AbgÄG 2015 bereits wieder überholt durch zurück zum Wahlrecht! Miese Legistik!

■ **Dienstauto-Sachbezug**: **2%** von den Anschaffungskosten bei CO<sub>2</sub>-Ausstoß über 130 g/Km (max. € 960 p.m). Wie bisher **1,5%** von AK (max. € 720 p.m) bei CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 130 g/km. **Befreiung** bei null g/Km CO<sub>2</sub>-Ausstoß (E-Auto und Wasserstoffantrieb). Hybridantrieb ist nicht begünstigt.

### ■ Umsatzsteuer:

- Zum ermäßigten Steuersatz von bisher **10% (Anlage 1)** gesellt sich einer von **13% (Anlage 2)** für Tiere, Pflanzen, Künstler, Sportveranstaltungen, Schwimmbäder und Lieferung von Wein ab Hof wofür **12% wegfallen**. Erst ab **1.5.2016** für **Beherbergung** und **kulturelle Veranstaltungen**, ausgenommen es erfolgten An- oder Vorauszahlungen **vor dem 1.9.2015** (dann 10%).
- **Kein Vorsteuerabzug** bei „**Wissenmüssen**“ um Umsatzsteuerbetrug.
- **Vorsteuerabzug für Kfz** bei null g/Km CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis max. € 40.000 AK (somit max. € 6.667). Bis € 80.000 AK VSt-Abzug mit Eigenverbrauchsbesteuerung für den nicht abzugsfähigen Teil von € 40.000 AK, wodurch in beiden Fällen die Vergütung mit € 6.667 begrenzt ist (Rz 59 und 1985 UStR).
- **Garage im Wohnungseigentum** ist nun steuerpflichtig. Die **ErlRV** gehen vom **Normalsteuersatz** aus. Diese Garage ist aber der **typische Fall** einer **unselbständigen Nebenleistung**, die grundsätzlich das Schicksal der Hauptleistung (Miete/Wohnkosten) teilt und damit dem **begünstigten Steuersatz** zuzuordnen ist. Verwaltung und Rechtsprechung stehen im Widerspruch zum Gesetz, welches **lediglich die Wärmelieferung** dem **Normalsteuersatz** zuordnet.

# Umsatzsteuer bei Garagen nach der Steuerreform 2015/2016

UStR -Wartungserlass 2015, BMF-010219/0414-VI/4/2015 v. 4.11.2015

## ■ Änderung des Umsatzsteuergesetzes

In § 6 Abs. 1 Z 17 wird vor der Wortfolge „verwendet werden“ die Wortfolge „oder das Abstellen von Fahrzeugen aller Art“ eingefügt.

Durch diese Einfügung werden die Leistungen einer (WEG) **Wohnungseigentümergeinschaft** betreffend Fahrzeugabstellplätzen der Vermietung dieser Räumlichkeiten gem. § 6 Abs. 1 Z 16 UStG umsatzsteuerlich gleichgestellt und somit **steuerpflichtig**. Bisher waren diese Leistungen der WEG **unecht befreit**, mit der kuriosen Begründung des BMF (Rz 922 UStR), „Garagen dienen nicht Wohnzwecken“. Die Neuregelung bringt folgende verwaltungstechnische Änderungen:

## ■ Erleichterungen für die Betriebskostenabrechnung

■ Es entfällt die unterschiedliche Abrechnung bei Eigentumswohnungen für Garagen und Wohnraum.

■ Bisher war bei Eigentumswohnungen wegen **unechter Befreiung für Garagen** eine **anteilige Vorsteuerkürzung** erforderlich. Diesem erhöhten Verwaltungsaufwand entzogen sich manche Hausverwaltungen schon bisher dadurch, dass sie trotz Befreiung USt (entweder 10% oder 20%) verrechneten, um sich die verwaltungsaufwendige Vorsteuerkürzung zu ersparen. Sie nahmen das damit verbundene Betriebsprüfungsrisiko in Kauf, denn von Gesetzes wegen bestand ja die Pflicht zur Vorsteuerkürzung. Die Problematik der unechten Befreiung ist nun zugunsten der USt-Pflicht gem. § 6 UStG gelöst. Sprengstoff birgt aber

die Formulierung in den **ErIRV** zur einleitend angeführten Änderung: „In Bezug auf den **Steuersatz** soll aber - wie bei der Vermietung von Wohnraum und von Fahrzeugabstellplätzen - **weiterhin eine Unterscheidung** notwendig sein“. Damit ist der Normalsteuersatz von 20% für Garagen angesprochen.

**Rz 922 UStR** (Abschn 6): Es wird auf den **Entfall der Steuerfreiheit** hingewiesen. Zitat: „Demnach sind die damit im Zusammenhang stehenden und an die Wohnungseigentümer weiterverrechneten Kosten mit dem **Normalsteuersatz** zu besteuern“. Und das nach wie vor mit der Begründung, dass diese Liegenschaftsanteile nicht Wohnzwecken dienen. Der Hinweis auf den Steuersatz in **Abschn 6** der UStR ist aber **unsystematisch**, da sich dieser ausschließlich auf Steuerbefreiungen bzw. auf deren Ausnahmen gem. § 6 UStG bezieht. Für den **Steuersatz** ist nicht § 6 UStG bzw. **Abschn 6 UStR**, sondern § 10 UStG bzw. **Abschn 10 UStR** zuständig.

## ■ Steuersatz

### ■ § 10 UStG:

Die Steuer ermäßigt sich gem. § 10 Abs. 2 UStG auf 10% für:

Z 3 a) die Vermietung von Grundstücken für **Wohnzwecke**, **ausgenommen** eine als **Nebenleistung** erbrachte Lieferung von **Wärme** (somit 20%);

Z 3 b) die Leistungen von Personenvereinigungen (WEG) zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die **Wohnzwecken** dienen, **ausgenommen** eine als **Nebenleistung** erbrachte Lieferung von **Wärme** (somit 20%).



## ■ Abschn 10 UStR:

**Rz 1217 UStR:** Zitat „Ab 1.1.2016 unterliegen die darauf (Garagen im Wohnungseigentum) entfallenden weiterverrechneten Kosten jedenfalls dem Normalsteuersatz (siehe auch Rz 922)“.

Nach dem Prinzip der **Einheitlichkeit der Leistung** im Umsatzsteuerrecht sind **unselbständige Nebenleistungen** laut **Rz 1189 UStR** aber mit dem gleichen Steuersatz zu versteuern wie die Hauptleistung. Im konkreten Fall also mit **10%**. Den Steuersatz gesetzwidrig im Erlass (UStR) zu regeln steht in **Widerspruch** zum Grundsatz des **Stufenbaus der Rechtsordnung**. Das gilt auch für die Rechtsauslegung (vor der Steuerreform) im Pkt. 8. **Salzburger Steuerdialog 2015**, BMF-010219/0373-VI/4/2015 vom 22.10.2015 betreffend die Aufteilungsmethoden der Umsätze von WEG mit Fahrzeugabstellplätzen.

## ■ Garagenvermietung als unselbständige Nebenleistung

Einer **Garage im Wohnungsverband** (gleichgültig ob in Miete oder bei einer Eigentumswohnung) kann nach heutigen Gepflogenheiten nicht der Charakter einer **unselbständigen Nebenleistung** abgesprochen werden. Erstaunlicherweise macht das aber die Finanzverwaltung unter Berufung auf die Rechtsprechung. Im Folgenden seien einige Kriterien hiezu angeführt:

- **Rz 1191 UStR:** „Werden Mietern im Zusammenhang mit einer Mietwohnung Garagen (siehe Rz 896 ff) überlassen, so ist darauf der Normalsteuersatz anzuwenden. Diese Leistung kann nicht als unselbständige Nebenleistung zur Wohnungsvermietung angesehen werden“. Es wird auf VwGH 25.6.2014, 2010/13/0119 und 24.3.2015, 2012/15/0042 verwiesen. Die Zitierung von Rz 896 ff aus Abschn 6 in Abschn 10 UStR ist ein Systemfehler, weil sich Rz 896 auf die Hauptleistung der Garagenvermietung bezieht. Die **Kammer der Wirtschaftstreuhänder** hat in ihrer **Stellungnahme** zum Begutachtungsentwurf darauf hingewiesen, dass nach den zitierten Entscheidungen zu WEG, die **Garagenvermietung durchaus als unselbständige Nebenleistung zur Wohnraumvermietung** angesehen werden kann. Kurioserweise wird im zitierten VwGH Erkenntnis vom 24.3.2015 der Normalsteuersatz damit begründet, dass „Garagenplätze unstrittig nicht Wohnzwecken dienen“. Hier übernimmt der VwGH kritiklos die Diktion der Rz 922 UStR, ohne zu differenzieren, ob eine unselbständige Neben- oder Hauptleistung vorliegt.
- **Rz 1189 UStR** sieht für **unselbständige Nebenleistungen** ausdrücklich den **ermäßigten Steuersatz** vor und führt folgende Beispiele an: Waschküchen, Flur und Treppen etc. In der **Waschküche „wohnt“ ja auch niemand**, so wie in der Garage!
- Mit so einem **untauglichen Argument** („Garagen dienen unstrittig nicht Wohnzwecken“) machen sich Verwaltung und Rechtsprechung geradezu lächerlich! Das Kriterium „unselbständige Nebenleistung“ wird einfach ignoriert!
- Die **KWT** weist in ihrer Stellungnahme zu **Rz 1191** weiters darauf hin, dass laut VwGH unter Berufung auf das Urteil des **EuGH** vom 6.7.2006, Rs. C-251/05 folgendes zulässig sei: Unabhängig vom Vorliegen eines einheitlichen

Umsatzes könne sich der ermäßigte Steuersatz nur auf die Wohnraumvermietung beziehen und die „Garagenvermietung“ als Nebenleistung müsse nicht das Schicksal der Hauptleistung teilen. Damit stellt es der EuGH dem **nationalen Gesetzgeber** frei, eine diesbezügliche **Regelung zu treffen**. Sollte der österreichische Gesetzgeber das so wollen (also die Abkehr vom Prinzip der Einheitlichkeit der Leistung und damit die Trennung der beiden Leistungen), müsste das **im Gesetz geregelt** sein, wie es bei der Wärmelieferung ja auch tatsächlich der Fall ist. **Keinesfalls** kann aber die Verwaltung einfach solche Maßnahmen gesetzwidrig **im Erlass** regeln.

- Das in diesem Zusammenhang noch zitierte Urteil des **EuGH** vom 13.7.1989, Rs. 173/88 verpflichtet Mitgliedstaaten lediglich dazu Garagenvermietung der Steuer zu unterziehen. Vom Steuersatz ist dabei aber keine Rede.
- Laut EuGH 13.7.1989, Rs. 173/88 liegt bei **Parkflächen von Bewohnern derselben WE-Anlage** eine **zwingende Einheit** mit dem Bewohnen vor, da die **Stellplätze die Wohnraumnutzung erleichtern** und auch keinem anderen Zweck dienen, als die Wohnung unter optimalen Bedingungen zu nutzen.
- Da bei Neubauten für jede Wohnung heute idR. die Errichtung eines Parkplatzes vorgeschrieben ist, ist davon auszugehen, dass ein **Parkplatz integrierender Bestandteil der Wohnung** ist und nicht bloß eine Nebenleistung! Umso mehr also **10% USt!**

## ■ Garagenvermietung als Hauptleistung

Befindet sich die Garage nicht im Wohnungsverband, unterliegen die Vermietungserlöse mangels Nebenleistung laut **Rz 896 UStR** dem **Normalsteuersatz** von **20%**.

## ■ Schlussfolgerung:

Eine gesetzwidrige Regelung im Erlassweg unter Berufung auf höchstrichterliche (Fehl-) Urteile verstößt nicht nur gegen den Stufenbau der Rechtsordnung, sondern verletzt auch die Grundsätze der „Tax-Compliance“, betreffend die Einhaltung geltender Gesetze. Es handelt sich um eine realitätsfremde Verwaltungsmaßnahme in Form einer „aggressiven Besteuerung“ unter Verletzung fundamentaler Prinzipien des Rechtssystems. Auch die undifferenzierte mantraartige Rezitation „eine Garage diene nicht Wohnzwecken“ stellt keine normative Rechtfertigung für den Normalsteuersatz dar, insbesondere wenn nachweislich eine unselbständige Nebenleistung und keine Hauptleistung vorliegt! Schade, dass das BMF im Wartungserlass 2015 - UStR die Zeichen der Zeit betreffend Nebenleistung nicht gesetzeskonform richtigstellt, wäre es doch ein Beitrag zum „Leistbaren Wohnen“, das seit Jahren an vorderster Front der wichtigsten Themen in Österreich präsent ist. Es ist unvorstellbar, dass bei gesetzeskonformer Besteuerung von Garagen im Wohnungsverband nach § 10 Abs. 2 Z 3 UStG mit 10% - unter Anwendung der traditionellen Auslegungsregeln - ein unabhängiges Gericht bei einem Rechtsstreit mit dem Finanzamt im Sinne der UStR für 20% entscheidet. In diesem Sinne ist daher anzuraten, im Sinne des Gesetzes, den begünstigten Steuersatz von 10% anzusetzen.



# Die Privatstiftung nach der Steuerreform 2015/2016

Werden Privatstiftungen in der Steuerreform auch nicht ausdrücklich angesprochen, haben ab 1.1.2016 einige Neuerungen durch die Gegenfinanzierung in den Bereichen Kapitalvermögen, Immobilien, Betrugsbekämpfung etc. teilweise doch wesentliche Auswirkungen auf sie.

## ■ Kapitalvermögen

### ■ Zuwendungen

Durch die Erhöhung der KEST auf 27,5% kommt es bei Zuwendungen von mit 25% KöSt belasteten Einkünften zu einer Gesamtsteuerbelastung von **45,625%** (bisher 43,75%) bei Vollausschüttung.

### ■ Zwischenkörperschaftsteuer

Sie ist von der Reform weder dem Grunde noch der Höhe nach betroffen und beträgt - unabhängig von der Art der Einkünfte - weiterhin 25%. Sie wird weiterhin auch mit 25% rückerstattet.

## ■ Immobilien

**Ertragsteuerliche Änderungen, die zu erhöhter Körperschaftsteuer führen:**

### ■ Veräußerungen

#### - Aus dem steuerlichen Privatvermögen der Privatstiftung

Unabhängig von der Erhöhung des besonderen Steuersatzes von 25% auf 30% des Veräußerungsgewinnes im Privatvermögen, beträgt die Zwischenkörperschaftsteuer weiterhin 25%. Mit Ausnahme des Wegfalls des Inflationsabschlages ergeben sich somit keine Änderungen für Überschüsse aus Grundstücksveräußerungen. Mangels abweichender Regelung im KStG müsste die Verrechnungsmöglichkeit von 60% eines realisierten Verlustes mit Einkünften aus V&V entweder sofort oder gleichmäßig verteilt auf 15 Jahre möglich sein.

#### - Aus dem steuerlichen Betriebsvermögen der Privatstiftung

Gewinne aus der Grundstücksveräußerung unterliegen der regulären 25%igen KSt. Mit Ausnahme der Abschaffung des Inflationsabschlages ergeben sich auch hier keine Änderungen durch die Reform.

### ■ Abschreibungen

Bei betrieblich genutzten Gebäuden gilt ein einheitlicher AfA-Satz von 2,5%, auch für bestehende, bereits genutzte Objekte ohne Berücksichtigung der Nutzungsart. Für im Betriebsvermögen befindliche Wohngebäude nur mehr 1,5%.

## ■ Aufteilung von Gebäude und Grundanteil bei Vermietung

Die AfA von den gesamten (historischen) Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes ist - wenn die tatsächlichen Verhältnisse nicht offensichtlich erheblich davon abweichen - nur mehr von 60% (bisher 80%) zulässig, da der Grundanteil nun mit 40% anzusetzen ist. Bei Betriebsgrundstücken ist die Aufteilung weiterhin auf Basis des konkreten Sachverhaltes vorzunehmen.

## ■ Instandsetzungsaufwendungen für Wohngebäude

Sie **müssen** nun generell auf **15 Jahre** (bisher 10 Jahre) verteilt werden. Das gilt auch für bereits laufende Zehntelverteilungen. **Instandhaltungsaufwendungen** können **wahlweise** auf **15 Jahre** verteilt werden.

## ■ Grunderwerbsteuer

Als neue Bemessungsgrundlage bei Unentgeltlichkeit des Rechtsgeschäftes gilt der Grundstückswert. Die Steuer errechnet sich nach einem Stufentarif: 0,5% bis 250.000, 2% für die nächsten € 150.000 und darüber 3,5%.

## ■ Widmung von Immobilien an die Privatstiftung

Zusätzlich zur GrEST fällt das gem. § 7 Abs. 2 GrESTG das 2,5%-ige Stiftungseingangssteueräquivalent an. Betrug bisher der Gesamtsteuersatz 6% (3,5% GrEST + 2,5% StiftESTÄ) vom gemeinen Wert, kommt es ab 2016 bei Anwendung des **Stufentarifes** idR. zu einem niedrigeren Gesamtsteuersatz vom Grundstückswert. Zu beachten ist die Zusammenrechnung bei mehreren Immobilienwidmungen innerhalb von fünf Jahren, die auch bei Privatstiftungen gelten dürfte. Ob die Gesamtsteuerbelastung höher oder niedriger ist als bisher, hängt davon ab, ob der Grundstückswert höher oder niedriger ist als bisher der gemeine Wert.



### ■ Anteilsvereinigung

Bei Vereinigung - innerhalb von fünf Jahren - von mindestens **95% der Anteile** an einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft in einer Hand fällt **GreSt** an, und zwar **0,5%** vom **Grundstückswert**. Zusätzlich ist bei einer Privatstiftung gem § 7 Abs 2 GrESTG das **Stiftungseingangssteueräquivalent** idHv **2,5%** vom Unterschiedsbetrag zwischen **Grundstückswert** und einer allfälligen Gegenleistung **abzuführen**. Mangels Befreiungsbestimmung fällt weiters die **2,5%-ige Stiftungseingangssteuer** gem § 1 Abs 5 StiftEG **vom gemeinen Wert** an. Die Befreiung gem § 1 Abs 6 Z 5 StiftEG betreffend Zuwendung von Grundstücken kommt laut **wörtlicher Auslegung** nicht zum Zuge, da ja nicht **Grundstücke** sondern **Anteile zugewendet** werden. Hiezu seien Bedenken angemel-

det, da ein gesetzlicher Widerspruch darin besteht, dass Stiftungseingangssteuer zusätzlich zum Stiftungseingangssteuer**äquivalent** anfällt. „Äquivalent“ bedeutet gleichwertig. Als „Grunderwerbssteuer“ ist das Stiftungseingangssteueräquivalent ja gesetzlich als „Äquivalent“ für die Stiftungseingangssteuer konzipiert.

Treuhändig gehaltene Anteile sind dem Treugeber zuzurechnen.

### ■ Zuwendung von Immobilien durch die Privatstiftung

Da es sich um einen unentgeltlichen Vorgang handelt, ist der Stufentarif auf den Grundstückswert anzuwenden. Das Stiftungseingangssteueräquivalent fällt nicht an.

## Vignettenpreisverordnung 2016

BGBl II 223/2015 vom 13.8.2015.

Die **Autobahnvignetten 2016** in „Mandarin-Orange“ für **1.12.2015 bis 31.01.2017** erhältlich **ab 1.12.2015** kosten für:

| Kraftfahrzeuge pro         | Jahr  | 2 Monate | 10 Tage |
|----------------------------|-------|----------|---------|
|                            | €     | €        | €       |
| Einspurige                 | 34,10 | 12,90    | 5,10    |
| Mehrspurige bis 3,5 Tonnen | 85,70 | 25,70    | 8,80    |

## In eigener Sache

Es ist nun nicht mehr lange hin bis zum Heiligen Abend. Das Team der Klienten-Info wünscht Ihnen besinnliche Stunden und ein erholsames, frohes Weihnachtsfest. Gleichzeitig möchten wir uns, rückblickend auf das vergangene Jahr, für Ihre Treue bedanken.



Onlinemagazin für unsere Abo-Kunden

### KLIENTEN-INFO

Neu: Die komplette Ausgabe online im Internet:  
<http://www.klientenservice.at/onlineausgabe.php>

### VORSCHAU AUF DIE NÄCHSTE AUSGABE

- Wichtige Termine und Neuerungen 2016
- Monatliche Regelbedarfsätze für Unterhaltsabsetzbeträge 2016



## KLIENTEN-INFO

Wirtschafts- & Steuerrecht  
für die Praxis

### Impressum

#### Medieninhaber, Herausgeber und Verleger

Probst GmbH

#### Redaktion

Josef Streicher, alle 2483 Ebreichsdorf, Wiener Neustädter Straße 20

#### Hersteller

Probst GmbH, 2483 Ebreichsdorf, Wiener Neustädter Straße 20

#### Kontakt

Tel.: 02254/72278, Fax 02254/72110

E-Mail: [office@klientenservice.at](mailto:office@klientenservice.at)

Internet: [www.klientenservice.at](http://www.klientenservice.at)

#### Richtung:

Unpolitische, unabhängige Monatsschrift, die sich mit dem Wirtschafts- und Steuerrecht beschäftigt und speziell für Klienten von Steuerberatungskanzleien, Bilanzbuchhalter und Buchhalter bestimmt ist.

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr.

Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber.