# DER ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : SEPTEMBER 2017

## AUS DEM INHALT


- **Familienhafte Mitarbeit** oder Dienstverhältnis
- **Immobilienertragsteuer** bei Verkauf der Hauptwohnsitzliegenschaft
- Aufteilung von Immobilien bei **Ehescheidung**
- Vorsteuerberichtigung bei **Großreparaturen**


# » Sozialstaat Österreich »

*„Die Basis einer friedlichen Gesellschaft ist der soziale Zusammenhalt" heißt es eingangs im Vorwort der 172 Seiten starken Broschüre des Sozialministeriums „Sozialstaat Österreich – Leistungen, Ausgaben und Finanzierung 2016".*

*Alexander Purger zitiert in seinem in den Salzburger Nachrichten am 7. August 2017 erschienenen Kommentar „Ich zahle, was anderen zusteht" aus der kürzlich veröffentlichten Studie über die Radikalisierung von Jugendlichen des Islamwissenschaftlers Ednan Aslan folgende Aussage eines jungen Mannes, der über die Türkei nach Österreich gekommen ist:*

*„Österreich ist ein lebenswertes Land. Ich kann nichts Schlechtes über Österreich sagen. Die Lebensbedingungen, die sozialen Rechte. Die Menschen arbeiten hier nicht. Ich bin selten Arbeitenden begegnet. In der Türkei hast du ohne Arbeit kein Geld".*

*Wenn es möglich ist, dass der Sozialstaat Österreich so wahrgenommen werden kann, dann muss etwas in der Entwicklung der sozialen Sicherheit in Österreich nicht richtig gelaufen sein.*

*Bringt man die Aussage des jungen Mannes mit den Daten der Statistik Austria in Verbindung, wonach 2015 das allgemeine Wirtschaftswachstum in Österreich bei knapp 1 % gelegen ist, die Sozialausgaben sich aber im selben Jahr um rund 3,4 % erhöht haben, bleibt nur eines festzustellen: „Something is rotten in the state of Austria".*

*Die Basis einer friedlichen Gesellschaft ist der soziale Zusammenhalt, zu dem alle ihren Beitrag zu leisten haben: Denn Geld wächst auch in Österreich nicht auf Bäumen, sondern muss durch Arbeit verdient werden, wie das offensichtlich in anderen Ländern auch der Fall ist.*

*Die ECA-Steuerberater*

»

# » Familienhafte Mitarbeit oder Dienstverhältnis »

***Bei Arbeiten von nahen Angehörigen ist zwischen einem Dienstverhältnis und einer familienhaften Mitarbeit zu unterscheiden.***

Erbrachte Leistungen von Ehegatten und Kindern werden aus steuerlicher Sicht aufgrund der gesetzlichen Beistands- und Mitwirkungspflicht als familienhafte Mitarbeit angesehen, sofern keine besonderen vertraglichen Verpflichtungen für eine Leistung eines Familienmitgliedes für einen Betrieb eines anderen Familienmitgliedes vereinbart wurden. Bei einer familienhaften Mitarbeit sind meist andere Beweggründe als Entgeltsvorstellungen ausschlaggebend.

## Familienhafte Mitarbeit

Ein familienhaftes Verhältnis liegt beispielsweise vor, wenn ein Kind im Betrieb der Eltern ohne rechtliche Verpflichtung und ohne Einhaltung einer bestimmten Arbeitszeit tätig wird. Dies trifft beispielsweise auf gelegentliche Telefondienste oder Botenfahrten zu.

Zahlungen an Familienangehörige für familienhafte Mitarbeit können als Betriebsausgaben oder Werbungskosten nicht abgesetzt werden; umgekehrt sind diese beim betreffenden Familienmitglied auch nicht als Einkünfte zu erfassen.

## Dienstverhältnis mit Ehegatten oder Kind

Für die Annahme eines Dienstverhältnisses mit einem Ehegatten oder einem Kind muss ein vereinbarter Entgeltanspruch sowie eine persönliche und wirtschaftliche Abhängigkeit vorliegen, die nach außen hin eindeutig zum Ausdruck kommen und mit Familienfremden unter gleichen Voraussetzungen vereinbart worden wären. Hierfür sind ein fremdüblich gestalteter Dienstvertrag, Weisungsgebundenheit, organisatorische Eingliederung, Zeitaufzeichnungen und Führung eines Lohnkontos erforderlich.

Für den Dienstvertrag gilt unter anderem:

- **Festlegung einer Entlohnung entsprechend der fachlichen Qualifikation, der Art und dem Umfang der Arbeitsleistung,**
- **Festlegung der wöchentlichen Arbeitszeiten,**
- **Regelung über die Vergütung allfälliger Mehrarbeit und**
- **Vereinbarung über Dienstbeginn und -ende sowie Dienstort.**

Darüber hinaus muss die Tätigkeit über die im Familienrecht begründete Beistands- und Mitwirkungspflicht hinausgehen und der nahe Angehörige eine

sonst notwendige Arbeitskraft ersetzen. Liegt aus steuerlicher Sicht ein Dienstverhältnis zu fremdüblichen Bedingungen vor, dann sind die Entlohnung und sämtliche sonstige, mit diesem Dienstverhältnis verbundenen Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten absetzbar. Der betreffende Angehörige ist bei der Sozialversicherung anzumelden.

### ECA-Hinweis:

*Ist ein Entgelt nicht fremdüblich, weil dieses einem Fremden in der gewählten Höhe nicht gewährt würde, ist jener Gehaltsteil steuerlich nicht abzugsfähig. Ist die Tätigkeit des nahen Angehörigen nicht nachvollziehbar und auch nicht dokumentiert, dann kann es zur gänzlichen Nichtanerkennung des Dienstverhältnisses in steuer- und sozialversicherungsrechtlicher Hinsicht allenfalls mit strafrechtlichen Konsequenzen kommen.*

# » Immobilienertragsteuer bei Verkauf der Hauptwohnsitzliegenschaft »

***Insoweit die Grundstücksfläche die Größe eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes übersteigt, ist der Verkauf einer Hauptwohnsitzliegenschaft immobilienertragsteuerpflichtig. Unklar ist allerdings, bis zu welcher Größe der Grundanteil steuerbefreit ist.***

Die Veräußerung von einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung ist von der Immobilienertragsteuer befreit, wenn dieses dem Veräußerer

- **entweder ab der Anschaffung oder Herstellung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre**
- **oder innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre**

durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und dieser aufgegeben wird.

Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

Die Hauptwohnsitzbefreiung ist als Gebäudebefreiung konzipiert, umfasst aber auch den Grund und Boden, soweit dieser dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung als Garten oder Nebenfläche dient. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dies bei Grundstücksflächen bis zu 1.000 m² jedenfalls der Fall. Ein Grundanteil darüber hinaus sei jedoch steuerpflichtig.

Vom Verwaltungsgerichtshof (VwGH) war vor kurzem der Fall zu entscheiden, bei dem ein Steuerpflichtiger unter Inanspruchnahme der Hauptwohnsitzbefreiung sein Wohnhaus mitsamt einer Grundstücksfläche von rund 3.700 m² verkaufte. Während das Finanzamt die Veräußerung der Liegenschaft zum Teil der Immobilienertragsteuer aufgrund der die 1.000 m² übersteigenden Fläche unterwarf, entschied das Bundesfinanzgericht, dass die gesamte Grundstücksfläche steuerbefreit sei.

Der VwGH hob die Entscheidung des Bundesfinanzgerichts jedoch auf. Nach Ansicht des VwGH bilde bei einem bebauten Grundstück das Gebäude und der Grund und Boden ein einheitliches Wirtschaftsgut. Zum einheitlichen Wirtschaftsgut „bebautes Grundstück“ gehöre jedoch nur jene Grundstücksfläche, die nach der Verkehrsauffassung mit dem Gebäude eine Einheit bildet. Für die Größe dieser Grundstücksfläche stellt der VwGH auf jenes Ausmaß ab, das nach der Verkehrsauffassung üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist.

Eine Antwort auf die Frage, wie groß ein Bauplatz „nach der Verkehrsauffassung“ ist, blieb der VwGH allerdings schuldig.

## » Aufteilung von Immobilien bei Ehescheidung »

***Kommt es im Zuge einer Ehescheidung zur Aufteilung privater Immobilien, können damit erhebliche steuerliche Konsequenzen verbunden sein. Dies betrifft insbesondere die Immobilienertragsteuer und die Grunderwerbsteuer.***

### Immobilienertragsteuer

Werden anlässlich einer Ehescheidung im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse auch Liegenschaften übertragen, gilt dieser Vorgang als unentgeltlich. Eine Immobilienertragsteuer fällt daher nicht an.

Zu einer Immobilienertragsteuerpflicht kann es allerdings kommen, wenn Gebrauchsvermögen oder Ersparnisse mit Wirtschaftsgütern getauscht werden, die nach ehegesetzlichen Grundsätzen nicht der Aufteilung unterliegen.

**Beispiel:** Ein Ehepaar betreibt gemeinsam eine OG an der die Ehefrau und der Ehemann jeweils mit 50 % beteiligt ist. Im Eigentum des Ehepaars steht zusätzlich eine zur Erzielung von Mieteinkünften genutzte Eigentumswohnung. Die Eigentumswohnung wurde aus ehelichen Ersparnissen gekauft. Im Zuge der Scheidung soll das Vermögen derart aufgeteilt werden, dass ein Ehepartner seinen 50%igen OG-Anteil auf den anderen Ehepartner überträgt und im Gegenzug die Anteile des anderen Ehepartners an der Eigentumswohnung erhält.

Bei Umsetzung dieser Vermögensaufteilung kommt es zu einem immobilienertragsteuerpflichtigen Tauschvorgang: Denn im Gegenzug für die Übertragung der aus gemeinsamen Ersparnissen erworbenen Eigentumswohnung wird der aufgrund ehegesetzlicher Bestimmungen nicht aufzuteilende OG-Anteil in Höhe von 50 % übergeben.

### Grunderwerbsteuer

Grundstücksübertragungen im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anlässlich einer Scheidung lösen Grunderwerbsteuerpflicht aus. Diese wird vom sogenannten „Grundstückswert“ unter Anwendung des Stufentarifs bemessen. Der Stufentarif sieht für die ersten EUR 250.000,00 einen Steuersatz von 0,5 %, für die nächsten EUR 150.000,00 einen Steuersatz von 2 %, und darüber hinaus von 3,5 % vor.

Wird allerdings der Aufteilungsanspruch erst nach Ablauf von einem Jahr ab Rechtskraft der Scheidung geltend gemacht, kann es zu einem Wegfall der Voraussetzungen für die Anwendung dieses günstigeren Stufentarifs kommen.

### ECA-Steuertipp:

*Mit welchen ertragsteuerlichen sowie grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen Grundstücksübertragungen infolge einer Ehescheidung tatsächlich verbunden sind, ist stets im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Gerne unterstützen wir Sie in der Beurteilung der steuerlichen Konsequenzen einer überlegten Vermögensaufteilung.*

## » Vorsteuerberichtigung bei Großreparaturen »

***Beim Verkauf von sanierten Liegenschaften kann es zu einer erheblichen Umsatzsteuerbelastung aufgrund einer Vorsteuerberichtigung kommen.***

Ändern sich nachträglich die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse innerhalb des sogenannten „Vorsteuerberichtigungszeitraumes“, dann muss unter bestimmten Voraussetzungen ein Teil der zunächst abgezogenen Vorsteuern an den Fiskus rückerstattet werden.

Der Vorsteuerberichtigungszeitraum beträgt bei Grundstücken einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten für Großreparaturen 20 Jahre.

Wurde daher bei einer Immobilie des Anlagevermögens oder einer Mietimmobilie eine Großreparatur mit Vorsteuerabzug vorgenommen und soll diese noch innerhalb des 20-jährigen Berichtigungszeitraums umsatzsteuerfrei veräußert werden, dann hat eine Vorsteuerberichtigung zu erfolgen.

In Rechtsmittelverfahren ist immer wieder die Frage zu klären, wann eine solche „Großreparatur“ vorliegt.

Laut Verwaltungsgerichtshof (VwGH) handelt es sich bei einer Großreparatur um einen

- **nicht aktivierungspflichtigen, zum Berichtigungszeitpunkt nicht vollständig verbrauchten Aufwand,**
- **der nicht regelmäßig erwächst und**
- **von dem sich sagen lässt, er falle ins Gewicht.**

Nach Ansicht des VwGH trifft dies etwa auf die umfassende Sanierung von Aufzugsanlagen in mehreren Mietwohnhäusern zu und zwar selbst dann, wenn der Sanierungsaufwand in Relation zum gesamten Anschaffungswert der Mietobjekte nur etwa 2 % beträgt.

### ECA-Steuertipp:

*Unter bestimmten Umständen kann es bei einer Sanierung von Liegenschaften mit anschließendem Verkauf zu einer erheblichen Umsatzsteuerbelastung aufgrund einer Vorsteuerberichtigung kommen.*

*Ob die Notwendigkeit einer Vorsteuerberichtigung tatsächlich vorliegt, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Wir beraten und unterstützen Sie dabei gerne.*

**>WWW.ECA.AT >**

hier finden Sie den ECA Monat Online und Beiträge zu weiteren Themen.

ECA ist eine Vereinigung von Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsfirmen sowie Unternehmensberatern in Österreich. ECA-Partner verbinden Branchenverständnis und Qualitätsstandards zur Sicherung kundenorientierter Lösungen für Unternehmen und Private. ECA steht für “Economy Consulting Auditing”; die Wirtschaft bestmöglich beraten und im Bewusstsein unserer hohen Verantwortung prüfen ist unsere Leitlinie.

Die ECA-Partner sind Mitglied von Kreston International, einer weltweiten Vereinigung von Wirtschaftsprüfern, Steuer- und Unternehmensberatern.

www.eca.at

KRESTON INTERNATIONAL

# Die Zukunft im Griff.

Enzinger Mosser
Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung

ECA SINGER UND KATSCHNIG Steuerberatungs GmbH

ECA ECA MAG. PICHLER Wirtschaftstreuhand GmbH

ECA SCHREINER & STIEFLER Steuerberatungsgruppe

ECA PFANNER UND FARMER Steuerberatung GmbH
TREUHAND AM BODENSEE

ECA HAINGARTNER UND PFNADSCHEK Steuerberatung GmbH

ECA MAG. REITER & PARTNER Wirtschaftstreuhand GmbH

ECA TREUHAND PARTNER Steuerberatung

B&B
BOLLENBERGER & BOLLENBERGER
Beratungsgruppe

ECA LIRSCH Steuerberatungs GmbH

WIESINGER-TREUHAND

ECA SCHMIDT UND HERTWICH Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.

PARTNER-TREUHAND

ACHLEITNER + PARTNER

ECA DOBERNIK UND PARTNER Steuerberatung GmbH

PARZER Steuerberatung GmbH

ECA WEGER & PARTNER Steuerberatungs GmbH

ECA GRIESSER HOFSTÄDTER UND KEILER Steuerberatungs GmbH

...

ECA
Das österreichische Steuerberaternetzwerk

LIENZ PURKERSDORF SPITTAL VÖCKLABRUCK WELS WR. NEUSTADT WIEN

IMPRESSUM Für den Inhalt verantwortlich: ECA Partner GmbH, Stampfergasse 15, 5541 Altenmarkt. Vorbehaltlich Druck- oder Satzfehler.