



» 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 Entgeltvorstellungen 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 fremd-üblich 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.

» Immobilienertragsteuer bei Verkauf der Hauptwohnsitzliegenschaft »

Insoweit die Grundstücksfläche die Größe eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes übersteigt, ist der Verkauf einer Hauptwohnsitzliegenschaft immobilienvertragssteuerpflichtig. 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.

ECA-Monat 2017/09 S.1

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.

» 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.

» Umsatzsteuerliche Behandlung von Auslagenersatz und durchlaufenden Posten »

Verrechnet ein Unternehmer Kosten an seine Kunden weiter, so muss er stets prüfen, ob dieser Auslagenersatz umsatzsteuerpflichtig ist oder nicht. Dabei ist zu beachten, ob der Kostenersatz Teil des Entgeltes ist und auf wen die ursprüngliche Rechnung ausgestellt wurde.

Auslagenersatz

Ein Leistungsaustausch setzt Leistung und Gegenleistung, das Vorliegen von zwei Beteiligten und die innere Verknüpfung zwischen Leistung und Gegenleistung voraus. Klassisches Beispiel ist die Lieferung einer Ware gegen ein bestimmtes Entgelt.

Ein solcher Leistungsaustausch liegt auch dann vor, wenn der Unternehmer für seine Leistung lediglich eine Gegenleistung in Höhe der Selbstkosten anstrebt. Ob der Unternehmer nämlich ein Entgelt nur in Höhe der Selbstkosten verrechnet, ob er einen Gewinnaufschlag vornimmt oder ob der Kunde lediglich einen Kostenbeitrag zu leisten hat, ist für die Einordnung als Leistungsaustausch unerheblich. Verrechnet der Unternehmer etwa für seine erbrachte Beratungsleistung nur das Kilometergeld, so ist dieser Betrag bei einem umsatzsteuerpflichtigen Unternehmer auch umsatzsteuerpflichtig zu verrechnen.

Ergänzend ist zu beachten:

Der Auslagenersatz teilt als Nebenleistung das umsatzsteuerliche Schicksal der Hauptleistung. Dies betrifft zum Beispiel die Versandkosten bei einer Lieferung. Das heißt: Für die Nebenleistung ist jener Steuersatz anzuwenden, der für die Hauptleistung zu berücksichtigen ist. Gleiches gilt für die Anwendbarkeit von Steuerbefreiungen.

Durchlaufende Posten

Als durchlaufende Posten bezeichnet man Beträge, die zwar vom Unternehmer weiterverrechnet werden, aber im Namen und für Rechnung eines anderen vereinnahmt oder verausgabt werden.

Durchlaufende Posten zählen nicht zum Entgelt, da die Vertragsbeziehung direkt zwischen dem Kunden des Unternehmers und dem Erbringer der Leistung zustande kommt. Die Rechnung des Erbringers lautet in diesem Fall auf den Namen des Kunden. Vom Unternehmer sind daher durchlaufende Posten netto, am besten separat ausgewiesen, an seinen Kunden zu verrechnen.

Zu den wichtigsten durchlaufenden Posten zählen Orts- und Kurtaxen, Rezeptgebühren, Begutachtungsplaketten für Autos oder von Rechtsanwälten oder Notaren weiterverrechnete Gerichtsgebühren.

Ist hingegen der Unternehmer selbst Vertragspartner des Erbringers der Leistung, dann ist der vom Unternehmer weiterverrechnete Auslagenersatz Teil seines Entgeltes. Die Rechnung des Erbringers lautet in diesem Fall auf den Namen des Unternehmers. Der Unternehmer ist als Leistungsempfänger in die Leistungskette eingebunden. Ein solcher Auslagenersatz unterliegt der Umsatzsteuer unabhängig davon, ob in der ursprünglichen Eingangsrechnung an den Unternehmer eine Vorsteuer ausgewiesen ist oder nicht.