

Wirtschaftstreuhänder

**MARKSTEINER & PARTNER**

GmbH. & Co. KG

Steuerberatungs- u. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

4310 Mauthausen, Kirchenberg 13

Tel.: 07238/2111, Fax: DW. 21, E-mail: office@marksteiner-partner.at

.....Wir informieren Sie

**Sehr geehrter Klient !**

Nachstehend möchten wir Ihnen verschiedene Themen näher erläutern:

- 
- **Gebühr für Wohnungsverträge abgeschafft**
  - **Nutzung des Gewinnfreibetrages: Planungsrechnung hilft!**
  - **Checkliste zur Hausdurchsuchung**
  - **Registrierkasse: Prüfung des Jahresbeleges**
- 

## Gebühr für Wohnungsverträge abgeschafft

**Der Nationalrat hat beschlossen, die oftmals auf den Mieter überwälzte Gebührenpflicht für Wohnungsverträge aufzuheben.**

Wurden bisher Bestandverträge über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, abgeschlossen, so war abhängig von den vertraglich vereinbarten Leistungen sowie von der vertraglich vereinbarten Dauer eine Mietvertragsgebühr in Höhe von 1% zu entrichten.

Nummehr wurde beschlossen, diese – oftmals auf den Mieter überwälzte – Gebührenpflicht für Wohnungsverträge aufzuheben. Wohnungsverträge, die ab dem 11.11.2017 abgeschlossen werden, sind damit von der Gebührenpflicht befreit. Für davor abgeschlossene Verträge gelten jedoch weiterhin die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

## **Vor 11.11.2017 abgeschlossene Bestandverträge**

Von vor dem 11.11.2017 schriftlich abgeschlossenen Bestandverträgen über überwiegend Wohnzwecken dienende Gebäude ist daher weiterhin eine Gebühr in Höhe von 1% der Bemessungsgrundlage einzuheben. Dabei gilt, dass Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann Wohnzwecken dienen, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Auch mitvermietete Keller- und Dachbodenräume oder ein gemeinsam mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten sind, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen.

### **Höhe der Bemessungsgrundlage**

Die Höhe der Bemessungsgrundlage ist einerseits von den vertraglich vereinbarten wiederkehrenden und/oder einmaligen Leistungen (wie etwa von der monatlichen Miete, Mietzinsvorauszahlungen oder unter bestimmten Umständen auch von den Betriebskosten und der Umsatzsteuer) und andererseits von der Vertragsdauer abhängig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Wohnungsmietverträgen – im Unterschied zu Geschäftsraummietverträgen – die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem 3-fachen des Jahreswertes anzusetzen sind, unabhängig davon, ob der Vertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen wurde.

### **Beispiel**

Ein Wohnungsmietvertrag wird mit einer Befristung von 60 Monaten (5 Jahren) abgeschlossen. Die Monatsbruttomiete beträgt € 1.100. Die monatliche Miete in Höhe von € 1.100 ist dennoch nur mit 36 zu multiplizieren. Die Bemessungsgrundlage beträgt daher € 39.600. Die Bestandvertragsgebühr beträgt in diesem Fall € 396 (39.600 x 1%).

Zu beachten ist, dass der **Vermieter** gesetzlich dazu **verpflichtet** ist, für die korrekte Berechnung und rechtzeitige Abfuhr der Bestandvertragsgebühr zu sorgen. Diese ist bis zum 15. Tag des zweitfolgenden Monats ab Entstehen der Gebührenschuld (das ist der Tag der Unterzeichnung des Vertrages) an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abzuführen!

Ob bzw. in welcher Höhe eine Bestandvertragsgebühr für bis zum 10.11.2017 abgeschlossene Wohnungsmietverträge tatsächlich zu entrichten ist, ist jedoch stets anhand der konkreten Umstände zu beurteilen. Bei der Berechnung der Bestandvertragsgebühr und der fristgerechten Abfuhr unterstützen und beraten wir Sie gerne!

# Nutzung des Gewinnfreibetrages: Planungsrechnung hilft!

**Um den Gewinnfreibetrag in voller Höhe geltend machen zu können, empfiehlt es sich unter Umständen, noch vor dem Jahresende Investitionen vorzunehmen. Eine Vorscheurechnung kann bei dieser Planung hilfreich sein.**

Natürliche Personen und Gesellschafter von Mitunternehmerschaften (etwa OG oder KG), die natürliche Personen sind, können bei der Ermittlung ihrer Einkünfte aus einer betrieblichen Tätigkeit (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständige Arbeit) einen Gewinnfreibetrag steuermindernd in Anspruch nehmen.

Der Gewinnfreibetrag ist abhängig von der Höhe des Gewinns und beträgt für die ersten 175.000 Euro 13%, für die nächsten 175.000 Euro 7% und für die nächsten 230.000 Euro 4,5%. Insgesamt können somit **höchstens € 45.350 an Gewinnfreibetrag** im jeweiligen Veranlagungsjahr geltend gemacht werden.

Zu beachten ist, dass für Gewinne bis 30.000 Euro ein Grundfreibetrag in Höhe von 13% dieses Gewinns – maximal daher € 3.900 – zusteht. In diesem Ausmaß steht der Gewinnfreibetrag jedem Steuerpflichtigen für das Veranlagungsjahr zu, ohne dafür Investitionen tätigen zu müssen.

## **Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag**

Übersteigt der Gewinn € 30.000, kann zusätzlich zum Grundfreibetrag ein investitionsbedingter Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden. Dieser steht nur insoweit zu, als er durch Anschaffungs- oder Herstellungskosten bestimmter begünstigter Wirtschaftsgüter gedeckt ist. Voraussetzung ist somit, dass im Wirtschaftsjahr der Inanspruchnahme des Gewinnfreibetrags bestimmte begünstigte **abnutzbare körperliche Wirtschaftsgüter** des Anlagevermögens oder bestimmte **Wertpapiere des Anlagevermögens** angeschafft werden.

Sollten 2017 bislang keine Investitionen ins Anlagevermögen in entsprechender Höhe getätigt worden sein, kann dies etwa durch den Kauf von begünstigten körperlichen Wirtschaftsgütern oder Wertpapieren noch vor dem Jahresende 2017 nachgeholt werden. Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2016 enden, darf auch wieder in andere – unter Umständen ertragreichere - Wertpapiere als Wohnbauanleihen investiert werden. Als Grundlage für die Investitionsentscheidung sollte eine **Planungsrechnung**, die über den zu erwartenden Gewinn Aufschluss gibt, erstellt werden.

Während der Grundfreibetrag von Amts wegen zusteht und berücksichtigt wird, ist der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag in der jeweiligen Einkommensteuererklärung an der dafür vorgesehenen Stelle auszuweisen. Bei Fragen zu den begünstigten Wirtschaftsgütern sowie bei der Erstellung einer Planungsrechnung unterstützen und beraten wir Sie gerne!

# Checkliste zur Hausdurchsuchung

Die flächendeckenden Hausdurchsuchungen rund um das „Baukartell“ haben gezeigt, dass kein Unternehmen ausschließen kann, wegen Handlungen von Mitarbeitern, Geschäftspartnern oder Kunden zum Ziel einer Hausdurchsuchung zu werden. Gerade bei solchen Ermittlungsmaßnahmen können irreversible Fehler passieren. Dieser Beitrag fasst die wesentlichen Verhaltensregeln in Form einer Checkliste zusammen.

## Checkliste zur Hausdurchsuchung

- Verständigen Sie umgehend die Geschäftsleitung (Mobiltelefonnummern hinterlegen).
- Verständigen Sie den Rechtsanwalt, in Finanzstrafverfahren auch Steuerberater und Wirtschaftstreuhänder, und allfällige sonstige Vertrauenspersonen.
- Bitten Sie die Polizeibeamten in ein Besprechungszimmer, sodass die übrigen Kunden des Unternehmens, aber auch die übrigen Mitarbeiter, diese nicht sofort wahrnehmen. Kaffee und Wasser kann und darf angeboten werden, ohne in den Verdacht des Anfütters zu geraten; bitten Sie um Geduld, bis die Geschäftsführung und der Anwalt eingelangt sind. Führen Sie bis dahin keine inhaltlichen Gespräche mit den Beamten!
- Nach dem **Eintreffen der Geschäftsleitung** und des **Rechtsanwalts**:
  - Gemeinsames Studium der Durchsuchungsanordnung, kurze Sachverhaltsklärung (unter vier Augen).
  - Beginnen Sie, ein eigenes Protokoll zu führen, in dem Sie die anwesenden Personen und die wesentlichen Handlungen selbst festhalten.
  - Allenfalls Hinzuziehung des IT-Verantwortlichen (sollte die Sicherstellungsanordnung auch elektronische Daten umfassen) und Abklärung, ob dieser in der Lage ist, die gewünschten Daten zu isolieren.
  - Bei **Berufsgeheimnisträgern** jedenfalls:
    - gegen die Durchsuchung aussprechen,
    - unter Hinweis auf das Aussageverweigerungsrecht (und zwar auch dann, wenn man nicht Berufsgeheimnisträger ist, sich bei den sicherzustellenden Unterlagen aber Dokumente befinden, die zum Zwecke der Beratung oder Verteidigung durch einen Berufsgeheimnisträger oder vom Durchsuchten selbst erstellt wurden),
    - den Widerspruch zur Sicherstellung erklären,
    - die Versiegelung beantragen,
    - schlussendlich die Protokollierung dieser Erklärungen begehren.
- In der Regel ist es zur Vermeidung der Sicherstellung von Unterlagen und Daten, die **Zufallsfunde** beinhalten könnten, sinnvoller, an der Durchsuchung mitzuwirken. Das bedeutet, dass man die Unterlagen selbständig zusammensucht und den Behörden übergibt oder deren Standort zeigt. Weisen Sie darauf hin, dass die Übergabe aber nicht freiwillig erfolgt und Sie daher nicht auf Ihre prozessualen Rechte verzichten.
- Fotografieren Sie vorweg die durchsuchten Räume und Kästen und dokumentieren Sie parallel zu den Strafverfolgungsbehörden die sichergestellten Unterlagen.
- Bei der Sicherung von elektronischen Daten (in der Regel ist immer ein EDV-Techniker der Polizei vor Ort) empfiehlt es sich in der Regel, zu kooperieren und gemeinsam mit dem zuständigen Ermittlungsleiter vor Ort abzuklären, welche Verzeichnispfade und/oder welche Teile von welchen E-Mail-Accounts von Interesse sind. Gerade im Bereich der elektronischen Daten besteht stets die hohe Gefahr, dass sich Zufallsfunde darin verbergen, die massive negative Auswirkungen mit sich bringen könnten.
- Fertigen Sie zumindest von jenen Unterlagen, die Sie für den laufenden Geschäftsbetrieb benötigen, noch im Zuge der Durchsuchung Kopien an, um zu vermeiden, dass Sie möglicherweise über Wochen nicht auf diese Unterlagen zugreifen können.

# Registrierkasse: Prüfung des Jahresbeleges

Auch für den Jahresbeleg besteht eine Verpflichtung zum Ausdruck, zur Überprüfung mittels Belegcheck-App und zur Aufbewahrung. Der Jahresbeleg muss am letzten Tag der getätigten Umsätze, spätestens bis 31.12., also vor Beginn der unternehmerischen Tätigkeit im neuen Jahr, hergestellt werden.

Die Frist zur Überprüfung des Jahresbeleges läuft bis 15. Februar des Folgejahres. Ein abweichendes Wirtschaftsjahr hat auf den Zeitpunkt der Jahresbelegprüfung keine Auswirkung. Es gilt zwingend das **Kalenderjahr**.

Bei Unklarheiten oder Fragen zu den angeführten Themen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Mit freundlichen Grüßen**

**Marksteiner & Partner Steuerberatungs- und  
Wirtschaftsprüfungs-GmbH & Co KG**

Kirchenberg 13

4310 Mauthausen

07238/2111

Fax 07238/2111-21

[www.marksteiner-partner.at](http://www.marksteiner-partner.at)

[office@marksteiner-partner.at](mailto:office@marksteiner-partner.at)

FN 268582z, FG: Linz;DVR: 0712728