



# ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : 12/2022

## AUS DEM INHALT

*Kürzere Abschreibungsdauer von Gebäuden aufgrund von Gutachten*

—

*Laufende Zahlungen in Reparaturfonds nicht sofort abzugsfähig*

—

*Gewinnplanung beim Einnahmen-Ausgaben-Rechner*

—

*Kleinunternehmerpauschalierung – Erhöhung der Umsatzgrenze ab 2023*

—

*Kreditzinsen und Kursverluste nach Betriebsaufgabe*

## PLANWIRTSCHAFTLICHE ANWANDLUNGEN

Unter großem öffentlichem Applaus wurde nun beschlossen, sogenannte „Zufallsgewinne“ von Energieunternehmen mit einer hohen Zusatzsteuer zu belegen, die in manchen Bereichen einer fast gänzlichen Abschöpfung gleichkommt. Auf den ersten Blick mag es auch vernünftig erscheinen, einzelne Branchen, die in extremem Ausmaß von der Entwicklung der Energiepreise profitieren, zur Finanzierung der staatlichen Hilfsmaßnahmen zusätzlich zu besteuern.

Dass viele Wirtschaftsexperten derartige Maßnahmen sehr kritisch sehen und auch substanzielle Gegenargumente vorbringen, wird in der medialen Berichterstattung mehr oder weniger ignoriert, ebenso wie verfassungsrechtliche Bedenken.

Aus einem größeren Blickwinkel betrachtet, reiht sich diese Zusatzabgabe allerdings in eine immer deutlicher werdende Entwicklung der letzten Jahre ein. Es wird mehr gefördert, mehr umverteilt und am Ende zur Finanzierung auch mehr besteuert. Staats- und Steuerquoten steigen. Die Geschichte zeigt, dass derartige Lenkungsversuche oft nicht nur wenig erfolgreich, sondern auch kontraproduktiv sein können.

Eine gewisse Skepsis gegenüber dieser Tendenz darf man sich also bewahren, auch und vor allem dann, wenn die öffentliche Meinung besonders einhellig hinter diesen Maßnahmen steht.

— DEZEMBER —

Mag. Dr. Erich Schreiner

Mag. Anita Schreiner-Harmel



## KÜRZERE ABSCHREIBUNGSDAUER VON GEBÄUDEN AUFGRUND VON GUTACHTEN

*Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat in einer weiteren Entscheidung seine Linie bestätigt, wonach bei Gebäuden der Ansatz einer kürzeren (Rest-)Nutzungsdauer aufgrund eines Gutachtens sehr streng zu beurteilen ist.*

Soweit Gebäude zur Erzielung von Einkünften genützt werden, können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer im Weg der AfA abgeschrieben werden. Dafür sind im Einkommensteuerrecht bestimmte Abschreibungssätze vorgesehen, von denen nur unter bestimmten Voraussetzungen abgegangen werden darf. Diese Abschreibungssätze hängen sowohl von der Art der Einkünfte ab als auch von der Nutzungsart ab.

### Gebäude im Privatvermögen

Zählt das Gebäude zum Privatvermögen und wird es zur Erzielung von Vermietungseinkünften (VuV) verwendet, so beträgt die Abschreibung pro Jahr 1,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Restnutzungsdauer wird bei jedem Anschaffungsvorgang neu angesetzt, sodass die Abschreibungsdauer z. B. beim Kauf eines 100 Jahre alten Mietwohngebäudes genauso 67 Jahre beträgt wie die eines neu errichteten Wohnhauses.

### Gebäude im Betriebsvermögen

Zählt das Gebäude zum Betriebsvermögen, beträgt die jährliche AfA (Absetzung für Abnutzung) grundsätzlich 2,5 %, was einer Nutzungsdauer von 40 Jahren entspricht. Davon abweichend beträgt bei für Wohnzwecke überlassenen Gebäuden des Betriebsvermögens die AfA nur 1,5 %.

### Sonderregeln (Leichtbauweise, Erbauung vor 1915)

Wurde ein Wohngebäude vor 1915 erbaut, darf nach Ansicht der Finanzverwaltung ein AfA-Satz in Höhe von 2 % herangezogen werden. Bei Gebäuden, die in Leichtbauweise errichtet wurden (etwa kein massives Ziegel- oder Steinmauerwerk), wird von der Finanzverwaltung eine AfA von bis zu 4 % pro Jahr von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anerkannt.

### Gutachten für eine kürzere Nutzungsdauer

Wenn eine kürzere Nutzungsdauer (und damit eine höhere jährliche Abschreibung) als oben dargestellt angesetzt werden soll, ist diese kürzere Nutzungsdauer durch ein Gutachten nachzuweisen. Diese Gutachten unterliegen der freien Beweiswürdigung durch die Finanzverwaltung.

Der VwGH führte in einer kürzlich ergangenen Entscheidung zu den Voraussetzungen eines solchen Gutachtens aus, dass die Nutzungsdauer aus dem Bauzustand abzuleiten ist, der sich aus dem Mauerwerk bzw. den konstruktiven haltbaren Bauteilen ergibt.

#### > Hinweis:

Die kürzere Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile, wie etwa Innenputz, Außenputz, Böden, Fenster, Geländer, Anstrich, Tapeten, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, rechtfertigen es nicht, für ein Haus eine geringere als die sich aus den konstruktiven und haltbaren Bauteilen ergebende technische Gesamtnutzungsdauer abzuleiten.

## LAUFENDE ZAHLUNGEN IN REPARATURFONDS NICHT SOFORT ABZUGSFÄHIG

*Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat festgestellt, dass Zahlungen an den Reparaturfonds noch keine Werbungskosten darstellen. Erst der Abfluss aus dem Reparaturfonds kann als Werbungskosten angesetzt werden.*

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage (Reparaturfonds) zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge zur Rücklage umfassen insbesondere Zahlungen für (geplante) Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten. Dabei kann es sich auch um Instandsetzungsaufwand oder um Herstellungsaufwand handeln.

Durch die in der Regel laufende Einhebung von Beiträgen soll ein Haftungsfonds oder eine Liquiditätsreserve mit ausreichenden Mitteln geschaffen werden, um nicht nur alltägliche Auslagen, sondern auch größere (unvorhergesehene oder vorhersehbare) Investitionen finanzieren zu können.

### Zahlungen an den Reparaturfonds

Der VwGH befasste sich dazu mit folgendem Sachverhalt: Der Steuerpflichtige war Eigentümer von mehreren Eigentumswohnungen, die er vermietete. Als Werbungskosten machte er unter anderem die von ihm bezahlten Beiträge an den Reparaturfonds geltend. Das Finanzamt sowie das Bundesfinanzgericht (BFG) berücksichtigten diese Beiträge nicht als Werbungskosten im Einkommensteuerbescheid. Dagegen erhob der Steuerpflichtige Revision.

Der VwGH führte dann aus, dass ein Aufwand oder eine Ausgabe vorliegt, wenn die Wertabgabe (der geleistete Betrag) aus der wirtschaftlichen Verfügungsmacht des Steuerpflichtigen ausgeschieden ist. Der Begriff der Werbungskosten setzt somit einen Abfluss voraus, der sich wirtschaftlich in einer Verminderung des Vermögens des Abgabepflichtigen auswirkt.

Voraussetzung für den Werbungskostencharakter von Anzahlungen oder Vorauszahlungen ist, dass im Zeitpunkt der Leistung ernstlich damit gerechnet werden muss, dass der die Werbungkosteneigenschaft begründende Zusammenhang gegeben ist. Es muss damit also der Zusammenhang mit Instandhaltungsaufwand und nicht mit zu aktivierendem Herstellungsaufwand gegeben sein.

Da die Rücklage vom Verwalter für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen verwendet werden kann, steht bei Dotierung der Rücklage durch den Wohnungseigentümer noch nicht fest, ob dieser Zahlung Werbungskostencharakter zukommt. Diese Zahlungen können erst dann und nur insoweit als Werbungskosten abgezogen werden, als eine Zahlung aus der Rücklage erfolgt, der Werbungskostencharakter zukommt. Die Revision war daher als unbegründet abzuweisen.

### Auswirkungen

Mit dieser Entscheidung hat der VwGH festgestellt, dass Zahlungen an den Reparaturfonds noch keine Werbungskosten



darstellen. Diese Zahlungen an den Reparaturfonds bzw. die daraus resultierende unverbrauchte Rücklage können auch Auswirkungen im Falle eines Verkaufs des Wohnungseigentumsobjekts haben. Experten gehen davon aus, dass beim Verkauf die unverbrauchte Rücklage aus dem Kaufpreis herausgerechnet wird und somit nicht der Immobilienertragsteuer unterliegt.

## GEWINNPLANUNG BEIM EINNAHMEN-AUSGABEN-RECHNER

*Zu Jahresende ist es ratsam nochmals zu prüfen, ob sämtliche Möglichkeiten, das steuerliche Ergebnis zu optimieren, ausgeschöpft wurden. Wir haben für Sie einige Steuerspartipps zusammengestellt.*

### Dispositionen

Einnahmen-Ausgaben-Rechner können durch Vorziehen von Ausgaben und Verschieben von Einnahmen ins nächste Jahr den Gewinn optimieren. Dabei ist zu beachten, dass regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben (wie etwa Mietaufwände), die 15 Tage vor oder nach dem Jahresende bezahlt werden, dem Jahr zuzurechnen sind, zu dem sie wirtschaftlich gehören.

### Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren Anlagegütern können als Betriebsausgaben abgesetzt werden, wenn diese Kosten EUR 800,00 netto (Wert bis 2022) nicht übersteigen. Ab 2023 wird dieser Grenzwert auf EUR 1.000,00 erhöht.

### Ausnutzung von Abschreibungsmöglichkeiten

Für einige Wirtschaftsgüter besteht die Möglichkeit, anstatt der „herkömmlichen“ linearen Abschreibung, die degressive Abschreibung geltend zu machen. Diese Form der Abschreibung erfolgt nach einem unveränderlichen Prozentsatz von höchstens 30 % vom jeweiligen (Rest-)Buchwert.

Zudem ist für Gebäude eine beschleunigte Abschreibung vorgesehen. Im ersten Jahr in Höhe des Dreifachen und im zweiten Jahr in Höhe des Zweifachen des gesetzlich vorgesehenen Prozentsatzes. Darüber hinaus entfällt im ersten Jahr die Halbjahres-Abschreibung bei Gebäuden, sodass selbst bei Anschaffung in der zweiten Jahreshälfte 2022 noch die „volle“ dreifache Jahresabschreibung im Jahr 2022 geltend gemacht werden kann.

### Gewinnfreibetrag

Einen Gewinnfreibetrag können natürliche Personen mit betrieblichen Einkünften je nach Gewinnhöhe gestaffelt, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal EUR 45.950,00 in Anspruch nehmen. Neben dem Grundfreibetrag – für Gewinne bis EUR 30.000,00 – kann für darüberhinausgehende Gewinne ein investitionsbedingter Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden.

Voraussetzung für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag ist, dass im selben Kalenderjahr begünstigte Wirtschaftsgüter mit einer Nutzungsdauer von mindestens vier Jahren bzw. bestimmte Wertpapiere angeschafft werden.

## Investitionsfreibetrag ab 2023

Ab dem Jahr 2023 besteht die Möglichkeit, bei der Anschaffung/Herstellung von bestimmten Wirtschaftsgütern einen Investitionsfreibetrag geltend zu machen. Dieser Investitionsfreibetrag beträgt 10 % oder 15 % (Bereich Ökologisierung) der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Der Investitionsfreibetrag von Anschaffungs- oder Herstellungskosten kann insgesamt höchstens in Höhe von EUR 1.000.000,00 geltend gemacht werden.

### > Tipp:

Unter Umständen ist auch die Verschiebung einer Investition in das Jahr 2023 aufgrund des neuen Investitionsfreibetrages sinnvoll. Wir beraten Sie dazu gerne.

## KLEINUNTERNEHMERPAUSCHALIERUNG – ERHÖHUNG DER UMSATZGRENZE AB 2023

*Seit 2020 besteht für Kleinunternehmer die Möglichkeit, im Bereich der Einkommensteuer eine neue Pauschalierung in Anspruch zu nehmen, sofern die jährlichen Umsätze nicht mehr als EUR 35.000,00 (netto) betragen. Ab 2023 wird diese Umsatzgrenze erhöht.*

Die Kleinunternehmerpauschalierung ist bei Unternehmern mit Einkünften aus selbständiger Arbeit oder Einkünften aus Gewerbebetrieb, die ihren Gewinn mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln und deren Umsätze eine bestimmte Umsatzgrenze nicht übersteigen, möglich. Wesentlich beteiligte Gesellschafter/Gesellschafter-Geschäftsführer, Vorstände, Aufsichtsratsmitglieder und Stiftungsvorstände sind von der Pauschalierung ausgenommen. Die pauschalen Betriebsausgaben betragen 45 % (max. EUR 18.900,00) der Betriebseinnahmen, bzw. 20 % (max. EUR 8.400,00) bei einem Dienstleistungsbetrieb.

Durch eine aktuelle gesetzliche Änderung wird nun auch im Bereich der Kleinunternehmer der Inflationsentwicklung Rechnung getragen, indem der für die einkommensteuerliche Pauschalierung maßgebliche Betrag von EUR 35.000,00 um EUR 5.000,00 auf EUR 40.000,00 erhöht wird. Die erhöhte Umsatzgrenze wird auch in jenen Fällen maßgeblich sein, in denen zusätzliche Umsätze erzielt werden, die nicht von der Pauschalierung erfasst sind (z. B. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung), sodass nur die von der Pauschalierung erfassten Umsätze nicht höher als EUR 40.000,00 sein dürfen.

### Beispiel

*Schriftsteller S erzielt aus seiner schriftstellerischen Tätigkeit Umsätze in Höhe von EUR 37.000,00 und aus einer Vermietungstätigkeit Umsätze in Höhe von EUR 10.000,00, insgesamt somit EUR 47.000,00. Für die Pauschalierung sind ausschließlich die Umsätze aus der selbstständigen Tätigkeit beachtlich. Da diese die Umsatzgrenze von EUR 40.000,00 nicht überschreiten, kann S die Pauschalierung anwenden.*

Die Erhöhung der Umsatzgrenze auf EUR 40.000,00 ist erstmalig bei der Veranlagung für das Kalenderjahr 2023 anzuwenden.

### > Tipp:

Ob die Einkommensteuer-Pauschalierung im Vergleich zur vollständigen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder zur Basispauschalierung steuerlich vorteilhaft ist, ist immer im Einzelfall zu beurteilen, wobei die entsprechende Beratung nur auf Basis einer fundierten Vorteilhaftigkeitsberechnung erfolgen sollte.





Mag. Dr. Erich Schreiner  
Mag. Anita Schreiner-Harml  
Mag. Viktoria Gupper  
Mag. (FH) Sonja Haider



ECA Schreiner und Stiefler Steuerberatung GmbH

Wiener Straße 86 | 3500 Krems | Austria  
Tel. +43 (0)2732 85460 | Fax DW 9 | office@eca-schreiner-stiefler.at

> [www.eca-schreiner-stiefler.at](http://www.eca-schreiner-stiefler.at)

Den ECA Monat finden Sie auch online auf unserer Homepage und Beiträge zu weiteren Themen auf unserer facebook-Seite /ECA.Beratergruppe

## KREDITZINSEN UND KURSVERLUSTE NACH BETRIEBSAUFGABE

*Aufwendungen, die nach Beendigung des Betriebes anfallen, sind bei Vorliegen eines Zusammenhanges mit der ehemaligen Tätigkeit als nachträgliche Betriebsausgaben abzugsfähig.*

Dies gilt auch für nachträgliche Kreditzinsen und Kursverluste, wie das Bundesfinanzgericht kürzlich ausgesprochen hat.

Bei Belastungen, die nach einer Betriebsveräußerung oder einer Betriebsaufgabe anfallen, ist grundsätzlich zu unterscheiden:

- Wird ein Betrieb verkauft oder aufgegeben, muss der Gewinn durch Bilanzierung ermittelt werden. Dies gilt auch für Einnahmen-Ausgaben-Rechner, die deshalb zum Zeitpunkt der Betriebsveräußerung bzw. -aufgabe eine Bilanz erstellen müssen, wobei offene Forderungen und Verbindlichkeiten, die zu diesem Zeitpunkt bestehen, gewinnwirksam berücksichtigt werden. Die spätere Zahlung dieser Posten nach Betriebsveräußerung bzw. -aufgabe hat keine ertragsteuerlichen Auswirkungen.
- Aufwendungen, die im Zeitpunkt der Betriebsveräußerung bzw. -aufgabe noch nicht steuerlich berücksichtigt wurden und erst später bezahlt werden, können auch noch danach als Betriebsausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

Nachträgliche Betriebsausgaben liegen nur insoweit vor, als die Aufwendungen mit der ehemaligen Tätigkeit in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Kein Zusammenhang mit der früheren betrieblichen Tätigkeit besteht für Aufwendungen, die ihre Ursache in der Zeit nach der Beendigung der betrieblichen Tätigkeit haben (z. B. Zinsen für ein nach der Betriebsaufgabe aufgenommenes Darlehen).



*Danke für die gute Zusammenarbeit  
Danke für Ihr Vertrauen  
Danke für Ihre Treue*

*Gerne möchten wir Sie auch im kommenden Jahr wieder zu Ihrer vollsten Zufriedenheit beraten.*

*Das ECA-Team wünscht Ihnen und Ihren Lieben ein erfülltes und gesundes neues Jahr 2023.*



[www.eca.at](http://www.eca.at) – Über 20 Standorte vom Bodensee bis zum Neusiedlersee.

