



Innsbruck, 11. Dezember 2015

**Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin, liebe Kollegin!**

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Kollege!**

## **Mit nachfolgendem Beitrag von Steuerberater Dr. Helmut Schuchter informiert der Tiroler Gemeindeverband über die Steuerreform 2015/2016**

### **Immobilienvermögensteuer ab 1.1.2016**

In Österreich gibt es nur eine sehr eingeschränkte Besteuerung des gehaltenen Vermögens, die mit relativ geringfügigen Bodenwertabgaben erfolgt (zB Grundsteuer). Diametral dazu verhält es sich, wenn Grundstücke übertragen werden. Transaktionen werden mit Einkommensteuer (ImmoEST), Grunderwerbsteuer (GrEST) und schließlich bei Eintragung ins Grundbuch mit einer Eintragungsgebühr belastet. Sowohl die ImmoEST, als auch die GrEST werden ab 2016 deutlich erhöht.

1. Der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstückes wird ab 2016 mit 30% besteuert (bislang 25%). Ob noch 25% zur Anwendung kommen, ist das Verpflichtungsgeschäft, also der unterschriebene Kaufvertrag vor Silvesterfeuerwerk 31.12.2015 maßgeblich; wann die tatsächliche Schlüsselübergabe, Bezahlung des Kaufpreises oder die Grundbucheintragung erfolgt ist gleichgültig! **Bei Gemeinden mit privaten Grundstücksveräußerungen gilt jedoch weiterhin der Steuersatz von 25%** (damit nicht höher als die Körperschaftsteuer).
2. Für GmbHs und Betriebe gewerblicher Art ändert sich nichts – nachdem es hier keine „privaten“ sondern immer betriebliche Grundstücksveräußerungen gibt, hat die ImmoEST weiterhin keine Bedeutung.
3. Für Veräußerungen ab 2016 entfällt der begünstigte Inflationsabschlag für Immobilien, deren Berechnung nicht nach der Pauschalmethode erfolgt. Das berührt die Gemeinde im Hoheitsbereich mehr als bei Objekten in steuerpflichtigen Betrieben gewerblicher Art, da im Hoheitsbereich das gesamte Objekt, beim Betriebsvermögen nur der Bodenwert begünstigt wurde.

### **Gibt es auch Änderungen für GmbHs oder BgAs mit Vermietungen?**

1. Grundsätzlich gibt es ab 2016 einen einheitlichen Gebäudeabschreibungssatz mit 2,5%. Allerdings wird auch für GmbHs bei Vermietung zu Wohnzwecken der Steuersatz von 1,5% eingeführt. Das gilt ab



2016, weshalb die bisherigen Abschreibungen (in der Regel 3%, bei Wohnungsvermietungen 2%) anzupassen sind. Betriebe gewerblicher Art werden zwar grundsätzlich wie GmbHs behandelt, nur können sie keine Einkünfte aus Wohnungsvermietung erklären, da es dazu ein „gewillkürtes Betriebsvermögen“ braucht; ein solches können BgAs aber nicht haben.

- Bei Einkünften aus Vermietung wird der nicht abschreibbare Bodenanteil gesetzlich mit 40% festgesetzt; bislang hat dieser Anteil nach jahrzehntelanger Verwaltungspraxis nur 20% betragen. Mittels Gutachten kann ein geringerer Bodenanteil argumentiert werden. Für Gebäude im Betriebsvermögen gilt immer die Einzelfallbeurteilung. **Nachdem Gemeinden, deren ausgegliederte Immobilien-KGs und ihre BgAs aber keine Körperschaftsteuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung haben können, ist diese Änderung in der Regel bei Gemeinden ohne Bedeutung;** die Berechnung der AfA-Miete bleibt wie sie ist.

## Umsatzsteuer – Erhöhung des ermäßigten Steuersatzes auf 13%

Eine Vielzahl von Dienstleistungen, die bislang mit 10% MwSt zu versteuern waren, unterliegt ab 1.1.2016 bzw. teilweise ab 1.5.2016 einem ermäßigten Steuersatz von 13%.

Lieferungen oder Leistungen	unverändert	neu
Lieferung und Einfuhr bestimmter Gegenstände nach Anlage 1: Bienen, Fische außer Zierfische, Blindenführhunde, Lebensmittel und –zubereitungen, Wasser, Milch, Milchmischgetränke, Bücher, Zeitschriften, Noten, Kartographie, Arzneimittel	10%	
Lieferung und Einfuhr bestimmter Gegenstände nach Anlage 2: Lebende Tiere, Pflanzen, Samen und Futtermittel, Düngemittel, Brennholz, Kunstgegenstände (immer bei Einfuhr, sonst nur Urheber, dessen Rechtsnachfolger oder nicht differenzbesteuert), Sammlungsstücke (nur Einfuhr; Briefmarken bis Völkerkunde), Antiquitäten (nur Einfuhr; mehr als 100 Jahre alt)		13%
Abgabe von in Anlage 1 genannten Speisen und Getränken bei Restaurantumsatz	10%	
Ortsübliches Frühstück bei Beherbergung	10%	
Vermietung von Anlage 1 Z 33 (Bücher usw.)	10%	
Tier- und Pflanzenzucht		13%
Wohnungsvermietung	10%	
Wohnungseigentumsgemeinschaften	10%	



Beherbergung und Camping Aber alle Umsätze bis 30.4.2016 und Umsätze bis 31.12.2017, sofern Buchung und Anzahlung vor 1.9.2015	10%	13%
Beherbergung in Studentenheim, Lehrlingsheim, Kinder- und Schülerheim	10%	
Künstler		13%
Schwimmbad und Sauna		13%
Gemeinnützige Vereine und Betriebe gewerblicher Art (nicht Sport, weil befreit)	10%	
Theater, Musikaufführungen, Museum, Zoo, Naturpark Aber alle Umsätze bis 30.4.2016 und Umsätze bis 31.12.2017, sofern Anzahlung vor 1.9.2015	10%	13%
Radio, Fernsehen, Kabel-TV	10%	
Kino, Zirkus, Schausteller		13%
Personenbeförderung, nicht Inlandsflug	10%	
Personenbeförderung als Inlandsflug		13%
Müll- und Abwasserbeseitigung	10%	
Kindergarten		13%
Krankenanstalt, Kuranstalt, Alters- und Pflegeheim	10%	
Eintritt zu Sportveranstaltung (bislang und weiterhin nicht steuerbar, wenn nichtunternehmerischer gemeinnütziger Verein)		13%

Für die Gemeinden relevante Änderungen haben sich insbesondere bei den **Kinderbetreuungseinrichtungen** ergeben. An sich gilt ja hier eine Steuerbefreiung, die mit einer Erklärung an das Finanzamt, nämlich davon nicht Gebrauch machen zu wollen, verhindert werden kann; das macht dann Sinn, wenn hohe Investitionen anfallen, um den Vorsteuerabzug geltend machen zu können. Ab 1.1.2016 unterliegen bei gewählter Steuerpflicht die Elternbeiträge und auch die Zahlungen des Landes (sofern Entgelt von dritter Seite) dem Steuersatz von 13%.

Allerdings steht auch den Gemeinden der Weg zu den Begünstigungen für **gemeinnützige Einrichtungen** offen:

- Für deren unentbehrliche und entbehrliche Hilfsbetriebe, wozu auch zB Kinderbetreuungseinrichtungen zählen, gilt unverändert der ermäßigte Steuersatz von 10% (sofern nicht ohnedies eine nichtunternehmerische Betätigung vorliegt). Voraussetzung ist, dass der Gemeinderat für den Betrieb „Kinderbetreuung“ eine entsprechende Rechtsgrundlage beschließt;



- Mit einer solchen Beschlussfassung kann zwar für die MwSt der Steuersatz von 10% auch ab 2016 abgesichert werden, allerdings kann das zu mehr oder weniger erheblichen Körperschaftsteuerbelastungen führen. Nach den Buchstaben des Gesetzes wechselt nämlich die zB Kinderbetreuungseinrichtung vom normalen Betrieb gewerblicher Art zum steuerlich (!) gemeinnützigen Betrieb gewerblicher Art und damit werden Wertsteigerungen in der dazugehörigen Immobilie, sofern sie im Eigentum der Gemeinde sind, besteuert! Die Verluste aus dem BgA der letzten drei Jahre könnten aber noch gegengerechnet werden.

**Der Österreichische Gemeindebund und auch Dr. Helmut Schuchter werden sich in den nächsten Wochen in Gesprächen mit dem BMF um eine verwaltungsschonende Lösung bemühen. Es empfiehlt sich daher, mit der Beschlussfassung der „Mustersatzung“ bis zu einer endgültigen Klärung dieser Angelegenheit (Jänner/Februar 2016) zuzuwarten.**

### **Sonstige Änderungen bei der Umsatzsteuer**

1. Die umsatzsteuerliche Normalwertregelung gilt ab 2016 auch für die Veräußerung und Vermietung von Grundstücken. Betroffen sind unter anderem nicht marktkonforme Mietentgelte bei Vermietung an nahe Angehörige; es ist dann die MwSt von der Marktmiete zu entrichten. Ist eine Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch eine Gemeinde umsatzsteuerlich anzuerkennen, kann nach den Erläuternden Bemerkungen zum Steuerreformgesetz 2015/2016 davon ausgegangen werden, dass das verrechnete Entgelt dem Normalwert entspricht. Gleiches gilt für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch ausgegliederte Rechtsträger von Gebietskörperschaften an diese Körperschaft öffentlichen Rechts. **Damit tritt für die sogenannte „AfA-Miete“ keine Änderung ein** (Rz 265 und Rz 274 UStR).
2. Die Weiterverrechnung der gemeinsamen Erhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten von WEGs an die Wohnungseigentümer, sofern sie nicht Wohnzwecke betreffen (MwSt 10%), sind derzeit grundsätzlich steuerfrei oder sind eingeschränkt optional mit 20% MwSt zu besteuern. Ab 2016 ist die Weiterverrechnung solcher Kosten, wenn sie Fahrzeugabstellplätze betreffen, immer mit 20% MwSt abzurechnen. Die Vermietung von Fahrzeugabstellplätzen war und bleibt immer umsatzsteuerpflichtig zum Normalsteuersatz!

### **Gemeinden und die Registrierkassenpflicht**

Dazu sei vorweg auf den umfassenden Beitrag von Dr. Helmut Schuchter in der Ausgabe 09/10 2015 der Tiroler Gemeindezeitung hingewiesen. Mittlerweile hat das BMF einen Erlass zur Einzelaufzeichnungs-



Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht veröffentlicht. Darin wurde klargestellt, dass die **Gemeinden nur mit nicht begünstigten körperschaftsteuerlichen Betrieben gewerblicher Art der Registrierkassenpflicht unterliegen**; die umsatzsteuerlichen BgA sind allerdings verpflichtet Belege über Barumsätze zu erteilen. Im Einzelnen bedeutet das bei Überschreitung der betriebsbezogenen Umsatzgrenzen (EUR 15.000 und davon bar EUR 7.500):

- **Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht** zB bei Schwimmbad, Eislaufplatz mit festen Räumlichkeiten (zB Beheizung der Sportanlage mit Kabinengebäude), Gastronomie, nicht gemeinnützige BgA.
- **Keine Registrierkassenpflicht, aber schon Belegerteilungspflicht** zB Wasser, Kanal, Müll oder Vermietung.
- **Keine Registrierkassen- und keine Belegerteilungspflicht** zB bei gemeinnütziger Kinderbetreuung, vollpauschalierten Forstbetrieb, Eislaufplatz ohne feste Räumlichkeiten (zB Beheizung Stadtplatz und Inkasso im Freien), begünstigte gesellige Gemeinde- oder Feuerwehrfeste, Parkhaus mit Ticketautomaten.

### **Die Grunderwerbsteuer gibt es bei verkaufen, schenken und erben – wie teuer wird es?**

Die GrESt ist eine Verkehrssteuer die Rechtsvorgänge zu inländischen Grundstücken (Grundstücke, Baurechte, Superädifikate; nicht aber Betriebsvorrichtungen) belastet und nur wenige Steuerbefreiungen kennt.

Für die Gemeinden relevant sind folgende unverändert gebliebene Befreiungen:

- Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens
- Erwerb eines Grundstückes bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland
- Zuwendungen von (!) öffentlich-rechtlichen Körperschaften

Die GrESt betrifft grundsätzlich entgeltliche und unentgeltliche Transaktionen, ebenso wie bestimmte Anteilsabtretungen bei Kapitalgesellschaften oder die bloße Einräumung der Verwertungsbefugnis. Massive Änderungen gibt es ab 2016 bei Übertragungen im Familienverband und Anteilsübertragungen an Personen- und Kapitalgesellschaften.

#### 1. Änderung des Gesellschafterbestandes bei Personengesellschaften

Ab 2016 wird ein Erwerbsvorgang verwirklicht, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen; dabei sind (auch neu) treuhändig übertragene Anteile dem Treugeber zuzurechnen. Die Personengesellschaft schuldet die GrESt.



## 2. Anteilsvereinigung bei Kapital- und Personengesellschaften

Bisher führt die Übertragung aller Anteile, oder Vereinigung aller Anteile in einer Hand bei Kapitalgesellschaften zur GrESt-Pflicht. Ab 2016 reichen dazu 95% der Anteile aus; wobei diese Besteuerung auf Personengesellschaften ausgedehnt wird. Auch dabei sind treuhändig übertragene Anteile dem Treugeber zuzurechnen. Neu ist auch, dass solche Anteilsvereinigungen in der „Hand“ einer Unternehmensgruppe gem. § 9 KStG möglich sind (dafür nicht mehr bei Organschaften).

## 3. Neue Bemessungsgrundlage gilt für alle Vorgänge

- Seit je her wird die GrESt von der Gegenleistung berechnet, mindestens aber seit 1.6.2014 vom gemeinen Wert und ab 1.1.2016 vom Grundstückswert: Entweder gilt der Bodenwert (Grundfläche x 3-facher Einheitsbodenwert x Hochrechnungsfaktor) plus Gebäudewert (Nutzfläche x Baukostenfaktor minus Nutzungs- und Altersabschläge) oder der Grundstückswert wird aus einem Immobilienpreisspiegel (zB in 2016 WKO, ab 2017 ÖSTAT) abgeleitet; immer möglich ist der Nachweis mittels Sachverständigen-gutachten (Finanzamt muss Gegenteil beweisen). Die Details sind einer in Begutachtung befindlichen Verordnung vorbehalten.
- Ab 1.1.2016 gilt der Grundstückswert auch bei unentgeltlichen Erwerben, Anteilsübertragung, -vereinigung und Umgründungen. Die GrESt vom Einheitswert wird nur mehr bei familiären Übergaben im bäuerlichen Bereich berechnet.

## 4. Neues Tarifsysteem orientiert sich am Maß der tatsächlichen Gegenleistung

- Der allgemeine Steuersatz von 3,5% bleibt zwar unverändert, dafür wird für unentgeltliche und teilunentgeltliche Erwerbe (Schenkung oder gemischte Schenkung) ein Stufentarif eingeführt. Unentgeltlich ist ein Vorgang, wenn die Gegenleistung max. 30% beträgt (zB Übernahme Hauskredit); Teilentgeltlichkeit ist bis 70% gegeben und darüber ist der gesamte Erwerb entgeltlich. Für die unentgeltlichen Erwerbsteile gilt ein Stufentarif - für die ersten 250.000 EUR 0,5%, für die nächsten 150.000 EUR 2% und darüber hinaus 3,5% GrESt. Für entgeltliche Erwerbsteile gilt der Fixtarif von 3,5% GrESt. Bei den Sonderfällen Anteilsübertragung, -vereinigung und Umgründungen gilt ab 2016 ein besonderer Fixtarif von 0,5% GrESt (immer vom Grundstückswert berechnet!).
- Das Besondere ist, dass dieses Tarifsysteem unabhängig von persönlichen oder familiären Nahebeziehungen gilt; es orientiert sich nicht an der Familie, sondern an der „Entgeltlichkeit“. Allerdings wird bei Erwerben von Todes wegen und unter Lebenden im Familienverband unterstellt, dass der Vorgang unentgeltlich ist (Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährte mit gemeinsamen Haushalt, Eltern, (Enkel)Kinder, Schwiegerkinder, Geschwister, Nichten und Neffen). Bei mehreren (teil)unentgeltlichen



Erwerben einer Person binnen 5 Jahren kommt es zur Zusammenrechnung und nachträglichen Korrektur der GrESt.

- Wenn es eine Gegenleistung gibt, die aber nicht ermittelbar ist, dann wird der Vorgang zur Hälfte entgeltlich und zur Hälfte als unentgeltlich behandelt.

Für allfällige (weitere) Rückfragen stehen die MitarbeiterInnen des Tiroler Gemeindeverbandes sowie Herr Steuerberater Dr. Helmut Schuchter, Tel. Nr. +43 (0) 512 90 83 20-0, E-Mail: [office@stauder-schuchter-kempf.at](mailto:office@stauder-schuchter-kempf.at), gerne zur Verfügung.