



# ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : 12/2020

## AUS DEM INHALT

*Möglichkeiten der Gebäudeabschreibung*

–

*Verkauf von gemischt genutzten Gebäuden*

–

*EU-Lieferungen an Private (Versandhandelsregelung) – Neue Datenbank für Umsatzsteuersätze innerhalb der EU*

–

*Nicht vergessen – Corona-Prämie nutzen*

–

*Lockdown-Umsatzersatz: Frist bis 15.12.!*

–

*Neuerungen bei der Abschreibung durch das Konjunkturstärkungsgesetz 2020*

## WAS UNSER HIRN BRAUCHT

Vor kurzem konnten wir von einem Neuro-Wissenschaftler hören, was unser Hirn braucht, damit wir – unfachmännisch formuliert – nicht durchdrehen. Offensichtlich bedarf es dreier Dinge:

- 1. Konsistenz** – Übereinstimmung der Realität mit den von uns gelernten Mustern.
- 2. Sinn** – Nur wenn unsere Tätigkeiten für uns subjektiv Sinn machen, werden wir diese gerne ausführen und ein zufriedenstellendes Ergebnis erleben.
- 3. Perspektive** – Bei allem Tun muss ein Endpunkt sichtbar sein, egal ob man am Fuße eines Achttausenders steht oder ein 8.000-Teile-Puzzle beginnt.

Das von der COVID-19 Pandemie geprägte Jahr hat uns gelehrt, dass so mancher von uns diese drei Angelpunkte eines geistigen Gleichgewichtes insgesamt oder zumindest teilweise nicht mehr sehen kann bzw. im Griff hat.

Was wir wiederum gelernt haben, ist die Tatsache, dass Konsistenz, Sinn und Perspektive letztlich subjektive Dinge sind.

Nur wer es schafft, sein Verhalten an die neue Realität anzupassen, indem in den einschränkenden Maßnahmen und in der Befolgung der Verordnungen und Gesetze ein Sinn gesehen wird, wird für sich und die Allgemeinheit eine Perspektive schaffen. Wir tragen alle die Verantwortung dafür, dass wir zumindest bis zur Mitte des Jahres 2021 ein Leben zurück erhalten, das wir seit vielen Jahrzehnten als selbstverständlich ansehen und in vollen Zügen genießen. Ein Leben in Freiheit, mit hohen sozialen Standards und einer konkurrenzfähigen Wirtschaft.

Die Weihnachtsfeiertage 2020 und auch der Jahreswechsel werden heuer ruhiger ausfallen, als wir es gewohnt sind. Halten wir inne und denken wir aneinander.

– DEZEMBER –



## MÖGLICHKEITEN DER GEBÄUDEABSCHREIBUNG

**Die Höhe der Abschreibung von Gebäuden ist abhängig davon, ob es ein Betriebsgebäude oder ein Privatgebäude ist.**

Aus ertragsteuerlicher Sicht sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten grundsätzlich gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben (Absetzung für Abnutzung, kurz AfA). Das Gesetz sieht bei Gebäuden fixe Abschreibungssätze vor, sofern nicht eine kürzere Nutzungsdauer (in der Regel mittels Gutachten) nachgewiesen wird. Um den erforderlichen Nachweis erbringen zu können, haben solche Gutachten bestimmte Angaben zu enthalten, die im Einzelfall nicht immer einfach zu erfüllen sind.

### Gebäude im Betriebsvermögen

Zählt das Gebäude zum Betriebsvermögen, beträgt die AfA ohne Nachweis der Nutzungsdauer bis zu 2,5 % pro Jahr von den jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon abweichend beträgt bei Wohngebäuden im Betriebsvermögen die AfA bis zu 1,5 %. Wurde das Wohngebäude vor 1915 erbaut, beträgt der AfA-Satz 2 %. Bei Gebäuden in Leichtbauweise wird eine AfA von bis zu 4 % p.a. anerkannt.

### Gebäude im Privatvermögen

Zählt das Gebäude zum Privatvermögen und wird vermietet, so beträgt die AfA, unabhängig von der Gebäudenutzung durch den Mieter, 1,5 % pro Jahr. Bei Errichtung vor 1915 besteht ebenfalls die Möglichkeit, einen AfA-Satz in Höhe von bis zu 2 % heranzuziehen.

Eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Nutzungsdauer kann durch ein schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten über den Bauzustand nachgewiesen werden. Das Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Finanzbehörde. Das bedeutet, dass es dem Finanzamt freisteht, ein Gegengutachten zu erstellen.

### Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts

Das Bundesfinanzgericht (BFG) entschied in einem kürzlich ergangenen Erkenntnis, dass Umstände, die eine kürzere als die gesetzliche Nutzungsdauer eines Gebäudes rechtfertigen, etwa ein schlechter Bauzustand, eine schlechte Bauausführung oder besondere statische Probleme seien. Aus dem konkret vorgelegten Gutachten waren jedoch keine Angaben über Gebäudebeeinträchtigungen bzw. Baumängel ersichtlich. Einzig der Verweis auf die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung der Gebäude stellte keinen Baumangel im Sinne der Rechtsprechung dar. Daher verneinte das BFG ein Abweichen von der gesetzlichen Nutzungsdauer.

## VERKAUF VON GEMISCHT GENUTZTEN GEBÄUDEN

**Werden gemischt (privat und betrieblich) genutzte Wohnhäuser später verkauft, droht der Verlust der Hauptwohnsitzbefreiung und eine erhebliche Steuermehrbelastung.**

Werden als Hauptwohnsitz genutzte Gebäude (etwa Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen etc.) veräußert, so ist der

daraus erzielte Veräußerungsgewinn in der Regel von der Einkommensteuer befreit.

Vorsicht ist aus ertragsteuerlicher Sicht jedoch dann geboten, wenn das private Wohnhaus zugleich auch betrieblich, etwa als Arztordination, genutzt wird. Abhängig vom Ausmaß der tatsächlichen betrieblichen Nutzung kann es im Falle eines späteren Verkaufs des gemischt genutzten Wohnhauses sogar zum gänzlichen Verlust der Hauptwohnsitzbefreiung und damit zu einer erheblichen Steuermehrbelastung kommen.

### Gebäude sind in betrieblichen und in privaten Teil aufzuteilen

Werden abgrenzbare Teile eines Gebäudes betrieblich, andere hingegen privat genutzt, ist das Gebäude steuerlich aufzuteilen. Die Beurteilung hat dabei in einem ersten Schritt nach der Nutzfläche der unterschiedlich (betrieblich und privat) genutzten Gebäudeteile zu erfolgen:

- Beträgt die private Nutzung weniger als 20 % der Gesamtnutzfläche, wird das gesamte Gebäude zu Betriebsvermögen.
- Beträgt die betriebliche Nutzung weniger als 20 % der Gesamtnutzfläche, bleibt das Gebäude privates Vermögen.
- Bei einer betrieblichen Nutzung von 20 % bis maximal 80 % ist das Gebäude aus steuerlicher Sicht in einen betrieblichen und einen privaten Gebäudeteil „aufzuteilen“.

Die Frage des Ausmaßes der betrieblichen Nutzung eines gemischt genutzten Gebäudes ist vorerst für die Höhe der steuerlich absetzbaren Abschreibung bzw. der absetzbaren Aufwendungen maßgeblich. Somit ist man in dieser Phase geneigt, eher mehr Fläche des Hauses betrieblich zu nutzen.

Im Falle eines späteren Verkaufs ist die betriebliche Nutzung jedoch entscheidend für den Anfall bzw. die Höhe der Immobilien- Ertragsteuer (IMMO-ESt). Hier kommt es zu folgender Regel:

### Betriebliche Nutzung weniger als 20 %

Nutzt ein Arzt beispielsweise lediglich 15 % seiner Eigentumswohnung als Ordinationsräumlichkeiten und den Rest als privaten Hauptwohnsitz, so tritt (bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen) im Falle der Veräußerung der Eigentumswohnung auch für den betrieblich genutzten Teil keine Steuerpflicht (IMMO-ESt) ein, da die Wohnung steuerlich zur Gänze dem Privatvermögen zuzuordnen ist und somit für die gesamte Wohnung die Hauptwohnsitzbefreiung zur Anwendung gelangt.

### Betriebliche Nutzung zwischen 20 % und 33 %

Werden hingegen etwa 25 % der Wohnung als Ordinationsräumlichkeiten verwendet, so liegt anteilig in diesem Ausmaß Betriebsvermögen vor. Für diesen betrieblich genutzten Teil ist die Hauptwohnsitzbefreiung nicht mehr anwendbar und damit Teil des Veräußerungsgewinns. Lediglich der privat genutzte Teil der Wohnung bleibt durch die Hauptwohnsitzbefreiung steuerfrei.

### Betriebliche Nutzung von mehr als 33 %

Umfassen die Ordinationsräumlichkeiten mehr als 33 % der gesamten Wohnungsnutzfläche, so steht die Hauptwohnsitz-



befreiung gänzlich (somit auch für den privat genutzten Teil) nicht mehr zu. Die Befreiung beim Verkauf einer Eigentumswohnung setzt voraus, dass mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken dienen.

Werden daher Gebäude sowohl betrieblich als auch privat genutzt, so ist das konkrete Ausmaß der betrieblichen Nutzung für die weitere steuerliche Behandlung entscheidend. Im Ausmaß der betrieblichen Nutzung können zwar zunächst die Abschreibung, sonstige nicht zuordenbare anteilige Aufwendungen sowie die anteiligen Finanzierungskosten steuermindernd als Betriebsausgaben geltend gemacht werden. Im Falle eines späteren Verkaufs droht jedoch – bei Überschreiten bestimmter Nutzungsgrenzen – eine erhebliche Steuermehrbelastung.

> **Tipp:**

Bei der Festlegung der betrieblichen Nutzung gemischt genutzter Gebäude sind daher bereits im Vorfeld zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen und es ist vor allem die steuerliche Behandlung im Falle des Verkaufs immer mit zu planen.

## EU-LIEFERUNGEN AN PRIVATE (VERSANDHANDELSREGELUNG) – NEUE DATENBANK FÜR UMSATZSTEUERSÄTZE INNERHALB DER EU

*Die Lieferschwelle gilt ab 1.7.2021 nicht mehr. Für österreichische Unternehmer kann es daher zur Anwendung von ausländischen Rechnungsausstellungsvorschriften kommen.*

Werden Gegenstände durch einen Unternehmer von Österreich in einen anderen EU-Mitgliedstaat an Private (Nichtunternehmer) versendet oder befördert oder ist der österreichische Lieferant an einer derartigen Beförderung oder Versendung indirekt beteiligt, so gilt diese Lieferung umsatzsteuerlich ab dem 1.7.2021 als in jenem EU-Staat ausgeführt, in dem die Lieferung endet.

Bisher kannten wir für solche Fälle die sogenannte Lieferschwelle. Das hatte zur Folge, dass die Umsatzsteuer erst dann im (EU-) Ausland geschuldet wurde, wenn eine bestimmte Umsatzhöhe, die man in dem jeweiligen Land erzielte, überschritten wurde. Ab 1.7.2021 gibt es die Lieferschwelle nicht mehr. Für österreichische Unternehmer wird es daher vermehrt zu Registrierungs-pflichten im Ausland kommen. Damit verbunden ist neben der Anwendung der ausländischen Rechnungsausstellungsvorschriften vor allem die Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen und USt-Jahreserklärungen in den jeweiligen Ländern. Um diesen Verpflichtungen leichter nachkommen zu können, hat die Europäische Kommission kürzlich eine Datenbank zur Abfrage von Umsatzsteuersätzen in den EU-Mitgliedstaaten veröffentlicht. Die Datenbank kann unter folgendem Link aufgerufen werden: [https://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxSearch.html](https://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxSearch.html). Der Zugang zur Datenbank ist kostenlos.

### Verbleibende Ausnahmeregel

Bisher ist die Lieferschwelle pro Mitgliedstaat zu beachten. Betraglich liegt die Lieferschwelle zumeist bei EUR 100.000,00 – manchmal auch deutlich darunter. Ab dem 1.7.2021 muss

man beim Versandhandel nicht mehr die jeweils maßgebliche Lieferschwelle pro Mitgliedstaat beachten, sondern lediglich prüfen, ob der Gesamtbetrag der Entgelte für innergemeinschaftliche Lieferungen (an Nichtunternehmer) den Betrag von EUR 10.000,00 im vorangegangenen Kalenderjahr und im laufenden Kalenderjahr überschritten hat oder nicht. Bei Überschreitung dieser Grenze wird die Registrierung im jeweils betroffenen Ausland sowie die Beachtung der ausländischen Rechnungsausstellungsvorschriften des jeweiligen Bestimmungslandes notwendig. Nur für den Fall, dass diese Grenze nicht überschritten wird, bleiben weiterhin die österreichischen umsatzsteuerlichen Bestimmungen anwendbar („Ausnahme für Kleinstunternehmer“).

### Ausweitung des MOSS

Damit sich der Unternehmer jedoch nicht in jedem einzelnen Mitgliedstaat registrieren lassen muss, kommt es dabei auch zu einer Ausweitung des MOSS (EU-Schema) auf den innergemeinschaftlichen Versandhandel.

Dieser bietet für bestimmte Leistungen die Möglichkeit, sich nur in einem EU-Mitgliedstaat für umsatzsteuerliche Zwecke zu registrieren und dadurch sämtliche unter die MOSS-Regelung fallenden Umsätze im Mitgliedstaat der Identifizierung zu erklären sowie die entsprechende Umsatzsteuer zu bezahlen, ohne sich eigens in jedem Mitgliedstaat, in dem derartige Leistungen erbracht werden, registrieren und Steuererklärungen abgeben zu müssen.

## NICHT VERGESSEN – CORONA-PRÄMIE NUTZEN

Die Arbeitsbedingungen haben sich für viele DienstnehmerInnen durch COVID-19 deutlich verschlechtert. Um die HeldInnen des Alltags entsprechend entschädigen zu können, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, eine Corona-Prämie von bis zu EUR 3.000,00 auszuzahlen. Der Clou dabei ist die gänzliche Befreiung von Einkommensteuer, Sozialversicherung und Lohnnebenkosten. Sollte man bereits eine Teil-Prämie bezahlt haben, ist bei der Dezember-Lohnverrechnung noch eine weitere Prämie – innerhalb der Obergrenze von insgesamt EUR 3.000,00 – möglich. ABER: laut derzeitiger Rechtslage ist diese begünstigte Prämie nur noch im Rahmen der Dezember-Lohnverrechnung möglich.

> **Tipp:**

Wenn Sie die Corona-Prämie für Mitarbeiter heuer noch nutzen wollen, beraten wir Sie dazu gerne.

## LOCKDOWN-UMSATZERSATZ: FRIST BIS 15.12.!

Der Lockdown-Umsatzersatz ist gegebenenfalls noch bis zum 15. Dezember 2020 zu beantragen. Das Antragsformular ist in Finanz-Online unter „Weitere Services“ und „Sonstige Anträge“ zu finden.

Nähere Informationen zu dieser Fördermaßnahme finden Sie in der Sondernummer zum ECA Monat November. Für Detailfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



STEUERBERATUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG  
UNTERNEHMENSBERATUNG

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

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

## NEUERUNGEN BEI DER ABSCHREIBUNG DURCH DAS KONJUNKTURSTÄRKUNGS- GESETZ 2020

Um die Konjunktur durch Investitionsanreize zu stärken, wurde für Investitionen ab 1.7.2020 bis 31.12.2021 eine degressive Abschreibung in Höhe von 30 % vom (Rest-)Buchwert eingeführt, die wahlweise zur sonst üblichen linearen Abschreibung vorgenommen werden kann.

Wie so oft, sind bestimmte Wirtschaftsgüter von dieser – vor allem im ersten Jahr sehr hohen – Abschreibung ausgenommen: nämlich Gebäude, Firmenwerte, PKW und Kombis (nicht jedoch E-Autos), unkörperliche oder gebrauchte Wirtschaftsgüter und Anlagen im Zusammenhang mit fossilen Energieträgern.

Für Gebäude wurde eine Spezialregel geschaffen. Gebäude, die ab dem 1.7.2020 angeschafft oder hergestellt werden, können beschleunigt abgeschrieben werden. Im Jahr der erstmaligen Abschreibung beträgt der Abschreibungssatz das Dreifache und im Folgejahr das Zweifache des jeweiligen AfA-Satzes.

Bei Betriebsgebäuden beträgt der Abschreibungssatz daher im ersten Jahr 7,5 % und im Folgejahr 5 %. Ab dem dritten Jahr wieder wie gewohnt 2,5 %.



*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 2021.*



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

