

OSTERN 2017

STEUER & WIRTSCHAFT

EIN SERVICE FÜR KLIENTEN UND INTERESSENTEN



INHALTE

- Zentrales Kontenregister:
Frohe Ostern im Finanzamt?
- Beschäftigungsbonus - Zahl drei
Jahre die Hälfte
- Mieteinnahmen & Betriebskosten:
Richtig abrechnen - gewusst wie
- Gastbeitrag:
Rückabwicklung unrentabler
Lebensversicherungen kann
einige tausend Euros bringen
- Klientenplattform

LIEBE UNTERNEHMERINNEN, LIEBE UNTERNEHMER!

Frühling, endlich Frühling! Der Frühling ist da und bringt Ihnen unsere alljährliche Osterausgabe.

Wie immer und gerade ganz besonders in dieser schönen Frühlingszeit, bemühen wir uns um positive Themen. Diese sind im wilden Steuerdschungel allerdings rar, und deshalb freuen wir uns sehr, Ihnen an dieser Stelle dafür **eine wirklich schöne Nachricht** ganz anderer Natur verkünden zu dürfen: **Unsere langjährige Mitarbeiterin, Frau Birgit Meilinger hat am 09. März 2017 ihren Schatz, Heinz Angerer, geheiratet. Wir gratulieren herzlich und wünschen den beiden alles Gute!**

Weniger frühlingshaft, aber dafür passend zu Ostern, erscheint derzeit der Umgang der Finanz mit dem neuartigen Kontenregister. Hier hat so mancher Steuerprüfer bereits eifrig zu suchen begonnen. Wenn Sie wissen möchten, was im zentralen Kontenregister zu finden ist, dann lesen Sie gleich unseren ersten Beitrag. Zudem können Sie über Finanz Online **jederzeit selbst in Erfahrung bringen, was genau im Kontenregister über Sie zu erfahren ist.**

Weit spaßiger geht es dann mit unserem zweiten Beitrag zum **Beschäftigungsbonus** und in unserem Gastbeitrag zur **Rückabwicklung unrentabler Lebensversicherungen** weiter.

Dazwischen finden Sie dann noch einen hilfreichen **Abriss zur korrekten umsatzsteuerlichen Behandlung von Mieten jeder Art sowie den zugehörigen Betriebskosten.**

Damit haben wir für Sie ein buntes steuerliches Osternest mit überwiegend süßen Leckereien gerichtet und wünschen Ihnen **Frohe Ostern 2017!**

Herzlichst Ihr Team Jünger



STEUER & WIRTSCHAFT

ZENTRALES KONTENREGISTER: FROHE OSTERN IM FINANZAMT?

Seit Anfang Oktober 2016 können Staatsanwaltschaften, Strafgerichte, Finanzstrafbehörden, das Bundesfinanzgericht und die Abgabenbehörden auf das zentrale Kontenregister zugreifen.

Dort befindet sich eine Liste aller am 01.03.2015 existenten Konten (auch Sparbücher, Bausparkonten und Wertpapierdepots), über die Sie als Eigentümer oder Verfügungsberechtigter verfügen. Kontostände und Kontenbewegungen sind in dieser Liste zwar nicht enthalten, jedoch ist es schon ausreichend, dass die Finanz nun so gut wie auf Knopfdruck weiß, welche Konten Sie besitzen. Die **Einschau in das Kontenregister** ist bereits dann möglich, wenn Bedenken gegen die Richtigkeit Ihrer Steuererklärung bestehen und die Einschau in das Kontenregister für zweckmäßig und angemessen gehalten wird. Werden Ihnen demnächst die im Kontenregister aufgelisteten Konten unter die Nase gehalten und kommen Sie der Aufforderung,

zu diesen Konten Auskünfte zu geben, nicht nach, so kann die Finanz unter bestimmten weiteren Voraussetzungen die **Konteneinsicht in einzelne Konten** beantragen und so **auch die zugehörigen Kontostände und Kontenbewegungen in Erfahrung bringen**. Dafür ist ein Beschluss durch einen Einzelrichter des Bundesfinanzgerichtes erforderlich, welcher allerdings binnen 3 Tagen zu erfolgen hat. Bei erfolgter richterlicher Genehmigung kann der Steuerpflichtige zwar einen Rekurs beim Bundesfinanzgericht einlegen, allerdings wird dadurch die Konteneinschau nicht gehemmt. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass die Konteneinsicht widerrechtlich erfolgte, gibt es ein Verwertungsverbot, welches in Wahrheit aber wohl faktisch zahnlos ist, da es dann schon zu spät ist. War das Bankengeheimnis bisher erst im finanzstrafrechtlichen Verfahren außer Kraft, so gibt es nun bereits schon im abgabenrechtlichen Verfahren de facto kein Bankgeheimnis mehr. Es bleibt



nun abzuwarten, wie leichtfertig die Finanzverwaltung damit umgeht und vor allem, welche Maßstäbe bei der richterlichen Genehmigung von Konteneinsichten angelegt werden. Wir hoffen jedenfalls, dass die Finanz das Kontenregister nicht mit einem Osternest verwechselt und ein lustiges Suchspiel daraus macht.

BESCHÄFTIGUNGSBONUS - ZAHL 3 JAHRE DIE HÄLFTE

Wer neue Arbeitsplätze schafft, kann ab Juli diesen Jahres 50% der Lohnnebenkosten einsparen. Der Nachlass wird für 3 Jahre gewährt.

Um in den Genuss diesen satten Bonus zu kommen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- **Kommunalsteuerpflicht:** Diese ist für Betriebe mit einem Gesamtmonatsbrutto von über 1.460,- gegeben.
- **Neuschaffung von Arbeitsplätzen**
Neu gegründete Unternehmen können den Bonus somit für alle Dienstnehmer von Beginn an in Anspruch nehmen.

- Es muss sich um **Arbeitslose, (Hoch) Schulabgänger, Jobwechsler** (d.h. vorher schon in Österreich Beschäftigte) oder um jemanden mit einer **Rot-Weiß-Rot-Karte** handeln.
- Bei den neuen Beschäftigungsverhältnissen muss **Vollversicherung** gegeben sein.
- Das Dienstverhältnis muss **mindestens 6 Monate** andauern.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so können Sie ab 01.07.2017 bei den Förderagenturen **AWS** (Austria Wirtschafts-



service) oder der **österreichischen Hotel- und Tourismusbank** einen entsprechenden Antrag stellen. Die Auszahlung erfolgt jährlich im Nachhinein.

MIETEINNAHMEN & BETRIEBSKOSTEN: RICHTIG ABRECHNEN - GEWUSST WIE

Vermieter rätseln mitunter, ob und in welcher Höhe sie Ihren Mietern Umsatzsteuer in Rechnung stellen sollen. Vor allem hinsichtlich der Betriebskosten gibt es Zweifel hinsichtlich des korrekten Umsatzsteuersatzes.

Grundsätzlich ist es so, dass die **Vermietung für Wohnzwecke dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10%** unterliegt und **Geschäftsräumlichkeiten wahlweise mit 0% oder optional auch mit 20%** Umsatzsteuer vermietet werden können.



Nebenleistungen teilen das Schicksal der Hauptleistung:

Hinsichtlich der Betriebskosten gilt weiters die einfache Grundregel, dass Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung (Miete) teilen.

Vermietung zu Wohnzwecken:

Das heißt, dass die Betriebskosten als Nebenleistung einer Wohnungsvermietung ebenso der 10%igen Umsatzsteuer unterliegen. Davon gibt es **zwei Ausnahmen**: Dies sind zum einen die **Heizkosten** und zum anderen die **Miete für Garagen und Abstellplätze**. Diese Leistungen sind auch bei der Wohnraumvermietung mit dem Normalsteuersatz in Höhe von 20% abzurechnen.

Dies gilt unabhängig davon, ob ein gesondertes Entgelt vereinbart wurde oder ob als Miete ein Pauschalentgelt inklusive Park- oder Garagenplatz abgerechnet wird.

Kleinunternehmerregelung:

Beträgt Ihr Nettoumsatz jährlich maximal 30.000,- Euro, dann gelten Sie als Kleinunternehmer. Damit kann dann auch die Miete samt Nebenkosten ohne jegliche Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden.

Geschäftsraummiete:

Nutzt der Mieter die Räumlichkeiten für betriebliche Zwecke, so ist die Vermietung der Räumlichkeiten **primär umsatzsteuerfrei**. Führt der Mieter in den betreffenden Räumlichkeiten überwiegend selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze (mindestens zu 95%) aus, so kann der Vermieter **zur Umsatzsteuer in Höhe des Normalsteuersatzes von 20% optieren**. Dies hat den Vorteil, dass alle in den Vorleistungen enthaltenen Vorsteuern von der Finanz zurückgeholt werden können, was vor allem bei größeren Baumaßnahmen ordentlich ins Gewicht fallen kann. Ebenso wie bei der Wohnungsvermietung gilt auch hier der Grundsatz, dass die Nebenleistungen das Schicksal der Hauptleistung teilen. **Wird also zur Umsatzsteuer optiert, dann kann einfach alles pauschal mit 20% Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden**. Bleibt es bei der grundsätzlich gesetzlich normierten Umsatzsteuerfreiheit, so gilt hinsichtlich der Wärmelieferung und der Miete für Garagen und Abstellplätze die gleiche Ausnahme wie bei der Wohnraummiete, sodass diese beiden Komponenten dann gesondert mit 20% auszuweisen sind.

UMSATZSTEUER 1X1 FÜR VERMIETER

Ob und in welcher Höhe soll den Mietern Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, und wie ist das mit den Betriebskosten? Lesen Sie hier, wie's wirklich geht:

- **Wohnraummiete: 10%**
Ausnahme: Kleinunternehmer (Umsatz bis 30.000 netto p.a.) sind umsatzsteuerbefreit.
- **Geschäftsraummiete: 0% mit Optionsmöglichkeit zum Normalsteuersatz von 20%**, wenn der Mieter selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt.
- **Betriebskosten teilen das Schicksal der Miete**
Ausnahme: Strom und Parkmöglichkeiten sind immer mit 20% abzurechnen, es sei denn, die Kleinunternehmerregelung kommt zur Anwendung.



GASTBEITRAG: LEBENSVERSICHERUNGEN RÜCKABWICKLUNG

Unbefristetes Rücktrittsrecht bei falscher Belehrung - langsam sickert es durch. Es gibt eine historische Chance für Sie, wenn Ihre Lebensversicherung /Ihr Tilgungsträger nicht so gelaufen ist, wie Sie sich das erhofft haben, doch noch mehr Geld zu bekommen ...

... und zwar unabhängig davon, ob diese noch in der ursprünglichen Form bespart wurden, der Vertrag rückgekauft oder aufgelöst wurde oder der Vertrag bereits abgelaufen ist. Dies ist möglich aufgrund einer Rechtslage/Rechtssprechung, die nicht nur beim EuGH in Brüssel, sondern auch beim OGH in Wien bereits zugunsten der Konsumenten entschieden wurde.

Welche Verträge betrifft dies?

Die Experten sind der Meinung, dass vermutlich bei ca. 90% aller Lebensversicherungen, die zwischen 01.01.1994 und 30.06.2012 in Österreich abgeschlossen wurden, fehlerhafte Belehrungen ver-

wendet wurden. Dies betrifft übrigens auch deutsche Polizzen.

Wann macht die Erklärung des Rücktritts Sinn?

Grundsätzlich nur dort, wo sicher gesagt werden kann, dass für Sie dadurch auch ein Nettovorteil nach Steuer entsteht. Allgemein gilt, dass ein individueller Beratungsbedarf besteht, ob ein Rücktritt rechtlich möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Wir haben uns alle Unternehmen (VKI, verschiedene Prozessfinanzierer und Privatfirmen) und deren Lösungsansätze in den letzten 12 Monaten angesehen und diese im Detail miteinander verglichen.

Bei Interesse dürfen Sie sich gerne unter der folgenden speziell dafür eingerichteten E-Mail-Adresse melden:

team@lv-zurueck.info

Es besteht auch die Möglichkeit, eine kostenlose und unverbindliche telefonische Beratung unter der Nummer:



0676 / 58 62 874 in Anspruch zu nehmen.

Ihr LV-Zurück Team der
Finance Advice Services GmbH
Mitterland 95
A – 6335 Thiersee

Herr Kräutlein (Geschäftsführer)
Homepage: www.fa-services.at

KLIENTENPLATTFORM



WOHNUNG AM MIEMINGER PLATEAU ZU VERKAUFEN

1-2 Zimmerwohnung mit 51,3 m², in Obsteig neben Naturschutzgebiet am Mieminger Plateau, südwestlich ausgerichtet, hell, sonnig, Terrasse ca. 11 m², Gartenfläche ca. 22 m², eingebaute Küche (im Kaufpreis inbegriffen), Vorraum, Bad/WC, Autoabstellplatz in der Tiefgarage, Kellerabteil.

Verkaufspreis 138.000,00 Euro.



TIEFGARAGENABSTELLPLATZ ZU VERMIETEN

PARK & RIDE ohne Wettersorgen - TAP in unmittelbarer Bahnhofsnähe in Innsbruck (Adamgasse) in privater Tiefgarage ohne Maklergebühren zu vermieten.



WOHNUNG IN SAGGEN ZU KAUFEN GESUCHT

Räumlichkeiten (ca. 150-200 m²) in Saggen zu kaufen gesucht.

Für nähere Informationen zu diesen Inseraten können Sie uns gerne kontaktieren.

