Fuchshuber Steuerberatung GmbH
Wirtschaftstreuhänder – Steuerberater
Zauneggerstraße 8, 4710 Grieskirchen
Tel.: +43 7248 64748, Fax: +43 7248 64748-710
office@stb-fuchshuber.at
www.stb-fuchshuber.at
Firmenbuchnummer: 328303z
Firmenbuchgericht: LG Wels
UID: ATU64989178
DVR: 0843563

# Klienteninfo 01/2016

**Inhaltsverzeichnis**

1. **Information zur Registrierkassenpflicht**
2. **Registrierkassenpflicht - Warnung vor Betrug**
3. **Grundstückswertverordnung als wichtiger Bestandteil der „Grunderwerbsteuer neu“**
4. **Grunderwerbsteuer neu ab 2016 - Grundstückswertverordnung**
5. **„Eintrittsbesteuerung“ bei der „Grunderwerbsteuer neu“**
6. **Umsatzsteuersatz auf Holz ab 1.1.2016**
7. **Finanzamtzahlungen verpflichtend per Electronic Banking ab 1.1.2016**

## Information zur Registrierkassenpflicht

Auf der website des Finanzministeriums sind umfangreiche Informationen zur Registrierkassenpflicht veröffentlicht.

Diese finden Sie direkt unter https://www.bmf.gv.at/top-themen/Registrierkassen.html

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Weiters wurde ein Folder veröffentlicht, welchen Sie auch hier herunterladen können.

BMF-Folder Registrierkassenpflicht

## Registrierkassenpflicht - Warnung vor Betrug

In einer Information der WKO wird vor Betrug im Zusammenhang mit der Belegerteilungspflicht gewarnt. Unter folgendem link finden Sie den vollständigen Artikel.

https://www.wko.at/Content.Node/iv/presse/wkoe_presse/presseaussendungen/pwk_021_16_-Ihre-Rechnung-bitte-:-Wirtschaftskammer-und-F.html



ihr steuerberater
IHR WIRTSCHAFTSBERATER

# Grundstückswertverordnung als wichtiger Bestandteil der „Grunderwerbsteuer neu“

Die „**Grunderwerbsteuer neu**“ ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass anstelle des (dreifachen**) Einheitswertes** ab 1.1.2016 der sogenannte **Grundstückswert** als Bemessungsgrundlage gilt, welcher deutlich näher am **Verkehrswert** liegt und somit bei **unentgeltlichen Übertragungen** von Grundstücken im Familienkreis oftmals zu einer **höheren Grunderwerbsteuerbelastung** führen kann. Der Begriff des Grundstückswerts wurde im GrEStG neu geschaffen und durch die **Grundstückswertverordnung** (GrWV), welche Ende Dezember 2015 final beschlossen wurde, präzisiert. Grundsätzlich kommt der Grundstückswert immer dann zur Anwendung, wenn **keine Gegenleistung** für die Übertragung eines Grundstücks vorliegt - außerdem kommt er bei Vorgängen nach dem UmgrStG wie auch bei Anteilsvereinigungen zum Einsatz.

Der Grundstückswert lässt sich auf drei **unterschiedliche** und **gleichwertige Arten** bestimmen. Der Steuerpflichtige ist folglich nicht dazu verpflichtet, mehrere Varianten der Grundstückswertberechnung vorzunehmen oder auch den höchsten ermittelten Wert heranzuziehen. Der **Grundstückswert** kann entweder mithilfe des **Pauschalwertmodells** ermittelt werden oder aus einem geeigneten **Immobilienpreisspiegel** abgeleitet werden. Außerdem kann bei entsprechendem Nachweis auf den **niedrigeren gemeinen Wert** abgestellt werden, wobei es bei Rückgriff auf ein **Sachverständigengutachten** sogar zur **Beweislastumkehr** kommt. Wichtig ist auch, dass die Ermittlungsmethode für jede wirtschaftliche Einheit frei gewählt werden kann.

Bei Anwendung des **Pauschalwertmodells** entspricht der Grundstückswert der **Summe aus Grundwert und Gebäudewert**. Grundsätzlich sollen dabei die **Grundstückslage**, die Bauweise, die Nutzung, die Fläche und der **Erhaltungszustand** des Gebäudes berücksichtigt werden. Im Detail ist die Berechnung durchaus **komplex** und basiert bei der Grundwertberechnung auf Parametern wie dem beim Finanzamt eruierbaren **Bodenwert** oder einem von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlichen **Hochrechnungsfaktor**. Für die Ermittlung des Gebäudewertes stellt die **Nutzfläche** bzw die **Bruttogrundrissfläche** die Ausgangsbasis dar, welche mit dem **Baukostenfaktor** zu multiplizieren ist. Die Verordnung legt den Baukostenfaktor pro m² für die verschiedenen Bundesländer fest. Dieser beträgt beispielsweise in Wien 1.470 €/m² und in Oberösterreich 1.370 €/m². **Begünstigungen** im Sinne der Verminderung des Grundstückswerts sind dann in Abhängigkeit von der **Art des Gebäudes** und von der Fertigstellung bzw seitdem erfolgten **Sanierung** bzw **Teilsanierung** zu berücksichtigen. Betreffend die **Gebäudekategorie** wird es oftmals, sofern es sich nämlich nicht um Fabriksgebäude oder Lagerhäuser handelt, zu einem **Abschlag** von **28,75%** kommen, wodurch der **Baukostenfaktor** nur zu 71,25% zu berücksichtigen ist. Die Begünstigung im Zusammenhang mit der **Sanierung** bzw **Teilsanierung** ist dann (zusätzlich) anwendbar, wenn **vier von fünf Maßnahmen innerhalb** der letzten **20 Jahre** vor der Übertragung durchgeführt worden sind. Wurden in diesem Zeitraum „nur“ **zwei Maßnahmen** durchgeführt, handelt es sich um eine **Teilsanierung**. Die möglichen Sanierungsmaßnahmen umfassen die Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes, den erstmaligen Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen, den erstmaligen Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen, den erstmaligen Einbau oder Austausch von Badezimmern und den Austausch von 75% der Fenster. Für weitere Details zu Berechnungen nach der Grundstückswertverordnung wird auf Artikel "Grunderwerbsteuer neu ab 2016 - Grundstückswertverordnung" verwiesen.

Alternativ zum Pauschalwertmodell kann der **Grundstückswert** auch anhand eines geeigneten **Immobilienpreisspiegels** ermittelt werden. Für **Erwerbsvorgänge im Jahr 2016** (Steuerschuld entsteht vor dem 1.1.2017) ist ausschließlich der **Immobilienpreisspiegel der WKO**, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder heranzuziehen. Vergleichbar dem Pauschalwertmodell ist

auch hier ein **Abschlag von 28,75%** vorzunehmen, um zum Grundstückswert zu gelangen. Für **Erwerbsvorgänge nach** dem Jahr **2016** bzw. bei denen die Steuerschuld nach dem 31.12.2016 entsteht, ist ausschließlich der zuletzt gültige **Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria** maßgebend - auch hier ist ein Abschlag von 28,75% zu berücksichtigen. Ob das Pauschalwertmodell oder der Immobilienpreisspiegel günstiger ist, hängt stark vom Einzelfall ab. Für Wien betrachtet könnte zB sein, dass bei der Übertragung von Immobilien in „schlechten Gegenden von Nobelbezirken" der Immobilienpreisspiegel unvorteilhaft ist, da auch die Immobilien in mäßig attraktiven Gegenden vom generell hohen Preisniveau eines teuren Bezirks beeinflusst werden.

## Grunderwerbsteuer neu ab 2016 - Grundstückswertverordnung

Ab 1.1.2016 wird zur Berechnung der Grunderwerbsteuer nicht mehr der Einheitswert sondern der Verkehrswert herangezogen. Nunmehr gibt es zwei Methoden zur Ermittlung dieses Verkehrswertes, welche in der Grundstückswertverordnung festgelegt wurden.

### 1. Pauschalwertmodell

Der **Grundstückswert** setzt sich aus dem Wert von Grund & Boden (= **Grundwert**) und dem eines sich darauf befindlichen Gebäudes (= **Gebäudewert**) zusammen.

Zur Ermittlung des **Grundwertes** wird die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert pro m² multipliziert. Der Bodenwert pro m² ist im Einheitswertbescheid enthalten, sollte er jedoch nicht bekannt sein, ist er beim Finanzamt zu erfragen. Der dreifache Bodenwert ist mit einem Hochrechnungsfaktor zu multiplizieren, der die unterschiedlichen Wertentwicklungen von Grundstücken in den verschiedenen Gemeinden berücksichtigt und im Anhang der Verordnung nachgelesen werden kann.

Zur Berechnung des **Gebäudewertes** wird die Nutzfläche, wenn diese nicht bekannt ist, die um 30 % gekürzte Bruttogrundrissfläche herangezogen. Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35 % anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35 % anzusetzen.

Die Bruttogrundrissfläche ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Gebäudeniveau liegt. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissfläche ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechen.

Die Nutzfläche bzw. Bruttogrundrissfläche wird mit einem nach Bundesländern differenzierenden Baukostenfaktor mulitpliziert, der bei zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden in voller Höhe anzusetzen ist. Hingegen dürfen bei Fabriksgebäuden nur 60 %, bei einfachsten Gebäuden nur 25 % und bei allen anderen Gebäuden nur 71,25 % berücksichtigt werden.

Schließlich wird der errechnete Gebäudewert in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Sanierung oder Fertigstellung in folgendem Umfang berücksichtigt:

| | 100 % | 80 % | 65 % | 30 % |
|---|---|---|---|---|
| Gebäude (Definition laut Verordnung) | wenn die Fertigstellung oder umfassende Sanierung innherhalb der letzten 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt stattgefunden hat | wenn die Teilsanierung innerhalb der letzten 20 Jahre und Fertigstellung vor mehr als 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt stattgefunden hat | wenn die Fertigstellung innherhalb der letzten 20 bis 40 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt stattgefunden hat | wenn die Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren stattgefunden hat |
| einfachste Gebäude (Definition laut Verordnung) | wenn die Fertigstellung innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt stattgefunden hat | | wenn die Fertigstellung innerhalb der letzten 20 bis 10 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt stattgefunden hat | wenn die Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren stattgefunden hat |

Zu den Sanierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes, der erstmalige Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen, der erstmalige Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen, der erstmalige Einbau oder Austausch von Badezimmern oder der Austausch von mindestens 75 % der Fenster.

Liegen vier der aufgezählten Maßnahmen vor, handelt es sich um eine umfassende Sanierung, wurden mindestens zwei Maßnahmen umgesetzt, liegt eine Teilsanierung vor.

## 2. Ermittlung anhand eines Immobilienpreisspiegels

Eine zweite Möglichkeit zur Berechnung des Verkehrswerts einer Liegenschaft ist die Heranziehung des Immobilienpreisspiegels, der für das Jahr 2016 von der Wirtschaftskammer Österreich und ab 2017 durch die Statistik Austria festgelegt wird. Der Immobilienpreisspiegel darf jedoch nur dann angewendet werden, wenn das zu bewertende Grundstück einer Objektkategorie im Immobilienpreisspiegel zugerechnet werden kann und es den darin vorgegebenen Parametern entspricht. Beispielsweise können betrieblich genutzte Grundstücke, auf denen sich eine Fabrik befindet, oder Superädifikate aus diesem Grund nicht mit dem Immbolienpreisspiegel bewertet werden. Der mit dieser Methode ermittelte Wert soll um 28,75 % gekürzt werden, um zu verhindern, dass im Immobilienspiegel berücksichtigte regionale Schwankungen nicht zu überhöhten Ergebnissen führen.

## 3. Gutachten

Alternativ zu den ersten beiden Methoden kann auch ein Gutachten eines Immobiliensachverständigen zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Grundstückswertverordnung 2016

## „Eintrittsbesteuerung“ bei der „Grunderwerbsteuer neu“

Bereits durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 wurde der **Schwellenwert für das Auslösen von Grunderwerbsteuer durch Anteilsvereinigung** mit **95%** festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Übergangsbestimmung wurde nunmehr im AbgÄG 2015 eine Art „**Eintrittsbesteuerung**“ festgelegt. Wenngleich der Besitz von zumindest 95% der Gesellschaftsanteile (an einer Gesellschaft mit Grundstücksvermögen) zum 31.12.2015 **per se** ab 1.1.2016 **keine automatische Grunderwerbsteuerpflicht** auslöst, so ist dies jedoch dann der Fall, wenn **ab 1.1.2016 Übertragungsvorgänge** i.S. einer **Anteilsvereinigung** erfolgen und dabei die **Grenze von 95% nicht unterschritten** wird. Beträgt die Beteiligung zum 31.12.2015 beispielsweise 96% und werden im Jahr 2016 weitere 2% erworben, **löst** dieser Vorgang **Grunderwerbsteuer aus**.

## Umsatzsteuersatz auf Holz ab 1.1.2016

Die Umsatzsteuersätze beim Verkauf von Holz sind ab 1.1.2016 folgende:

**13 % auf:** Brennholz, in Form von Rundlingen, Scheiten, Zweigen, Reisigbündeln oder ähnlichen Formen; Holz in Form von Plättchen oder Schnitzeln; Sägespäne, Holzabfälle und Holzausschuss, auch zu Pellets, Briketts, Scheiten oder ähnlichen Formen zusammengepresst (Position 4401 der Kombinierten Nomenklatur).

**20 % auf den Rest:** zB Rohholz, auch entrindet, vom Splint befreit oder zwei- oder vierseitig grob zugerichtet, ausgenommen tropische Hölzer; Holzpfähle, gespalten; Pfähle und Pflöcke aus Holz, gespitzt, nicht in der Längsrichtung gesägt

**Umsatzsteuerpauschalierte Land- und Forstwirte** stellen anstatt bisher 12 % nun ab 1.1.2016 **13 % Umsatzsteuer** in Rechnung.

## Finanzamtzahlungen verpflichtend per Electronic Banking ab 1.1.2016

Überweisungen an das Finanzamt haben ab dem 1.1.2016 verpflichtend per Electronic Banking zu erfolgen, wenn dies dem Abgabenpflichtigen zumutbar ist. Eine solche Zumutbarkeit ist nur gegeben, wenn der Abgabenpflichtige auch andere Zahlungen im Wege des Electronic Banking vornimmt.

Im Interesse einer Vereinfachung des Zahlungsverkehrs und der Gebarung im Zusammenhang mit der Entrichtung von Abgaben soll verstärkt die Möglichkeit der elektronischen Überweisung genutzt werden. Die bereits mehrjährige Erfahrung mit Electronic Banking und mit der elektronischen Kommunikation zwischen dem Abgabepflichtigen und der Abgabenbehörde über FinanzOnline zeigt, dass die geringste Fehlerhaftigkeit bei Überweisungen und damit der größte Nutzen sowohl für den Abgabepflichtigen als auch für die Abgabenbehörde dann eintritt, wenn der Abgabepflichtige die Überweisung in einer vorstrukturierten Weise vornimmt.

In diesem Sinn ist vorgesehen, die von mehreren Kreditinstituten in ihrem Electronic-Banking-System

bereits angebotene „Finanzamtszahlung“ und das bereits seit 2008 direkt aus FinanzOnline aufrufbare „eps“-Verfahren („E-Payment Standard“) verpflichtend festzulegen. Diese letztgenannte Variante bietet dem Abgabepflichtigen und seinem Vertreter auch den Vorteil, dass die in FinanzOnline gemeldeten Selbstbemessungsabgaben, aber auch die Vorauszahlungen an Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie alle anderen auf dem Abgabenkonto gebuchten Abgabenschuldigkeiten ohne Medienbruch in einem durchgängigen Workflow zur elektronischen Zahlung mittels Online-Banking zur Verfügung gestellt werden und somit Übertragungsfehler ausgeschlossen sind.

In FinanzOnline kann sofort in die Zahlungsfunktion gewechselt werden. Mittels Auswahl der kontoführenden Bank des FinanzOnline-Teilnehmers wird durch Nutzung der Schnittstelle „eps“ eine direkte Verbindung mit dessen Electronic-Banking-System hergestellt. Nach dem Einstieg in das Electronic-Banking-System erscheint die bereits vorausgefüllte Überweisungsmaske. Die Bestätigung bzw. Freigabe des Zahlungsauftrages entspricht der gewohnten Freigabe im Electronic-Banking-System.

So die Wunschvorstellung des Steuergesetzgebers ...

Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

---