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 08/2018

Inhaltsverzeichnis

1. **Geplante Änderungen betreffend Altersteilzeit ab 1.1.2019**
2. **Erhöhte Mietvertragsgebühr wegen Umdeutung von Mietverträgen**
3. **Ungeplante Verluste nach langjähriger Überschussphase bei Vermietung - Risiko von Liebhaberei**
4. **Hauptwohnsitzbefreiung für Haus der pflegebedürftigen Mutter**
5. **Neuerungen bei Zuschüssen zur Entgeltfortzahlung bei Krankheit und Unfall**

Geplante Änderungen betreffend Altersteilzeit ab 1.1.2019

Bisher gilt die Bestimmung, dass der frühestmögliche Antritt zur Altersteilzeit **7 Jahre vor dem Regelpensionsalter** möglich ist und die **maximale Dauer der Altersteilzeit mit 5 Jahren** begrenzt ist.

Diese Bestimmung soll nun durch eine **geplante Gesetzesänderung ab 1.1.2019** dahingehend geändert werden, dass das Zugangsalter für Frauen von derzeit 53 Jahren und Männern von derzeit 58 Jahren in 2 Schritten angehoben wird.

Der **Gesetzesentwurf** sieht folgende Anpassungen vor:

ab 1.1.2019 Zugangsalter: für Frauen 54 Jahre und Männer auf 59 Jahre

ab 1.1.2020 Zugangsalter: für Frauen 55 Jahre und Männer auf 60 Jahre

Somit wird ab 1.1.2019 der frühestmögliche Zugang zur Altersteilzeit von 7 auf 6 Jahre vor dem Regelpensionsalter und ab 1.1.2020 auf 5 Jahre vor dem Regelpensionsalter angehoben.

Beispiel:

Ein 1960 geborener Mann kann **bis Ende 2018 mit 58 Jahren** in Altersteilzeit gehen (hier gilt noch die alte Rechtslage -> 7 Jahre bis zum Regelpensionsalter).

Ein 1961 geborener Mann kann **erst 2 Jahre später**, also mit 60 Jahren in ATZ gehen, denn 2019 ist er noch nicht 59 Jahre alt und ab 2020 gilt das Mindestalter von 60 Jahren.

Es ist daher zu empfehlen, **geplante Vereinbarungen** betreffend eine Altersteilzeit, **allenfalls noch 2018** abzuschließen, **vorausgesetzt die Bedingungen** zum Antritt einer Altersteilzeit **sind erfüllt**, da ab 2019 das Zugangsalter sukzessive erhöht wird.

Erhöhte Mietvertragsgebühr wegen Umdeutung von Mietverträgen

Mitte November 2017 ist die **Mietvertragsgebühr** (Bestandvertragsgebühr) auf die **Überlassung von Wohnraum abgeschafft** worden (siehe auch KI 12/17). Auf die **Vermietung von Geschäftsräumen** fällt weiterhin **1%** von der Bemessungsgrundlage an, welche sich grundsätzlich danach bemisst, ob eine **Überlassung auf unbestimmte Dauer** vorliegt oder ob die **Vermietung befristet** ist. Bei **unbestimmter Vertragsdauer** gilt der **dreifache Jahreswert** (vor allem des Mietzinses) als Bemessungsgrundlage, während bei einer **bestimmten Vertragsdauer** eben jener **vervielfachte Jahreswert** - maximal das Achtzehnfache des Jahreswertes - heranzuziehen ist. Bei einer Kombination aus Vermietung über einen befristeten Zeitraum mit Übergang auf einen unbefristeten Zeitraum, sind die beiden Jahreswerte entsprechend zusammenzuzählen (**maximal** kann es daher zum **21fachen Jahreswert** als Bemessungsgrundlage kommen).

Werden grundsätzlich als **unbefristet** abgeschlossene Mietverträge von Geschäftsräumen durch die Finanzverwaltung als solche interpretiert, die **zuerst befristet** sind und **dann** auf ein **unbefristetes** Vertragsverhältnis übergehen, so kann dies nicht nur zur Nachforderung von Mietvertragsgebühr führen, sondern generell auch zu **Rechtsunsicherheit**. Verstärkt wurde dieses Risiko durch eine VwGH-Entscheidung (GZ Ra 2018/16/0040 vom 26.4.2018). Bedeutender Aspekt dabei ist, dass ein an sich auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag **gebührenrechtlich** als ein Vertrag auf **bestimmte Dauer** anzusehen ist, wenn das **Vertragsverhältnis** vor Ablauf einer bestimmten Zeit **von keinem** der Vertragsteile **einseitig beendet werden könne** oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich genannte Fälle beschränkt ist. Im konkreten Fall war ein Vertrag über unbestimmte Dauer abgeschlossen worden, wobei die **Mieterin** einen **Kündigungsverzicht von zehn Jahren** abgegeben hatte. Die **Kündigung durch die Vermieterin** konnte nur aus den Gründen des § 1118 ABGB (grobes Fehlverhalten der Mieterin) sowie aufgrund von § 30 Abs. 2 MRG erfolgen. Abgesehen von dem Kündigungsgrund aus „**Eigenbedarf**“ stehen die **Kündigungsgründe nach dem MRG** vorwiegend mit der **Vermietung von Wohnraum** im Zusammenhang - eine Kündigung von vermieteten Geschäftsräumen ist dementsprechend unwahrscheinlich.

Der **VwGH** folgte der Ansicht des Bundesfinanzgerichts und **qualifizierte** den auf unbefristete Dauer abgeschlossenen **Mietvertrag** aus **gebührenrechtlicher Sicht** in einen mit **bestimmter Dauer** von **zehn Jahren** und anschließend als Vertrag auf **unbestimmte Dauer** um. Da die Vermieterin im Endeffekt nur aufgrund von Eigenbedarf kündigen könne, sei die **Wahrscheinlichkeit** einer **frühzeitigen Auflösung** des abgeschlossenen Mietverhältnisses **durch** die **Vermieterin** als **äußerst gering** anzunehmen. Bei der Beurteilung müssen nämlich einerseits der **Umfang der Kündigungsrechte** und andererseits die **Wahrscheinlichkeit** der **Ausübung** der **Kündigungsrechte** beachtet werden. De facto muss daher unter Berücksichtigung des Kündigungsverzichts der Mieterin von einer **Befristung** von **zehn Jahren** ausgegangen werden - **danach** geht das Vertragsverhältnis auf **unbestimmte Zeit** über. Um derart unliebsamen Konsequenzen einer Umdeu-

tung von Mietverträgen vorzubeugen, ist besondere Vorsicht bei der Ausgestaltung der Verträge zur Überlassung von Geschäftsräumen geboten.

Ungeplante Verluste nach langjähriger Überschussphase bei Vermietung - Risiko von Liebhaberei

Grundsätzlich gilt, dass bei einer mit **objektiver Ertragsaussicht** nach **Wirtschaftlichkeitsprinzipien** ausgerichteten **Vermietungstätigkeit** das Auftreten **ungeplanter Verluste** nicht zu Aberkennung der Einkunftsquelleneigenschaft bzw. zur **Qualifizierung als Liebhaberei** führt. Als verlustbegründende **unvorhersehbare Ereignisse** gelten dabei insbesondere unerwartete Investitionserfordernisse, unvorhersehbare Schwierigkeiten bei der Abwicklung von Bestandsverhältnissen, **Katastrophenschäden** oder **Probleme bei der Suche von Nachmietern**. Wenn auf diese Ereignisse in angemessener Zeit **reagiert** wird, bleibt es daher bei der Einstufung als Einkunftsquelle.

Solche **Unabwägbarkeiten liegen** aber nach herrschender Ansicht dann **nicht vor**, wenn die **Verluste einem betätigungstypischen Risiko entspringen**. **Keine Unabwägbarkeiten** sind nach der Judikatur beispielsweise höhere Instandhaltungsmaßnahmen aus Denkmalschutzgründen oder ein allgemeiner **Preisverfall am Immobilienmarkt**, wodurch eine entsprechende (nachhaltige) Verlustsituation hervorgerufen wird. Es ist daher **ab diesem Zeitpunkt** von **Liebhaberei** auszugehen, wenn **trotz Aussichtslosigkeit eines Erfolges** ab Erkennbarkeit dieser Situation die **Betätigung nicht eingestellt** wird. Dies **gilt auch** dann, wenn zuvor langjährig positive Ergebnisse erwirtschaftet wurden und auch in einer **Totalbetrachtung** noch immer ein **Gesamtgewinn** vorliegt. Diese Grundsätze wurden durch eine aktuelle **BFG-Entscheidung** wieder bestätigt (BFG vom 16.3.2018, GZ RV/2101106/2015). Im gegenständlichen Fall führte die schlechte Entwicklung am lokalen Markt für Geschäftsräume im Stadtzentrum dazu, dass - um einen Auszug des Mieters zu vermeiden - die **Miete gesenkt** werden musste und angesichts bestehender **Fixkosten keine realen Chance**n mehr auf die Erzielung eines **positiven steuerlichen Ergebnisses** bestanden haben.

Hauptwohnsitzbefreiung für Haus der pflegebedürftigen Mutter

Für die Geltendmachung der **Hauptwohnsitzbefreiung** zwecks Vermeidung der **Immobilienertragsteuer** ist u.a. Voraussetzung, dass das Eigenheim dem Veräußerer **innerhalb** der **letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend** als **Hauptwohnsitz** gedient hat und dass der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Das **Bundesfinanzgericht** (GZ RV/7104612/2014 vom 6.2.2018) beschäftigte sich unlängst mit dem Fall, in welchem der **Hauptwohnsitz in Wien** gelegen war, der als **Nebenwohnsitz** gemeldete Ort sich allerdings im **Haus** der **pflegebedürftigen Mutter** befand. Für dieses Haus wollte die **Tochter** - als Erbin nach dem Ableben der Mutter - die **Hauptwohnsitzbefreiung** bei der Veräußerung geltend machen. Der **Hauptwohnsitz** in Wien war während des Aufenthalts am Nebenwohnsitz **nicht aufgegeben** worden, um einen **Kündigungsgrund** nach dem Mietrechtsgesetz zu **verhindern**. Nach dem Tod der Mutter war die Tochter nach Wien zurückgekehrt und hatte das Haus der Mutter veräußert.

Das BFG berücksichtigte bei der Beurteilung den Umstand, dass die die Hauptwohnsitzbefreiung geltend machende Steuerpflichtige seit ihrer eigenen Pensionierung ihren **Lebensmittelpunkt** an die

Adresse der Mutter **verlegt** hat, um diese bis zu deren Tod (d.h. deutlich mehr als fünf Jahre) zu pflegen. Außerdem lagen Nachweise wie die Urkunde zur **Bestellung zur Sachwalterin der Mutter**, die **Strom- und Gasverbrauchsnachweise** für die Wiener Wohnung und auch eine **Bestätigung** der **Gemeinde** über den Aufenthalt an der Adresse des Wohnhauses der Mutter vor. Selbst wenn nach dem **zentralen Melderegister** der **Hauptwohnsitz durchgehend** in der Mietwohnung in **Wien** bestand, kommt dem BFG folgend die **Hauptwohnsitzbefreiung zur Anwendung**. Der für die Befreiung von der Immobilienertragsteuer entscheidende **Hauptwohnsitz im Haus der Mutter** ist durch die durchgehende Pflege derselben nachgewiesen. Schließlich ist beim **Vorliegen mehrerer Wohnsitze** auch der **Mittelpunkt der Lebensinteressen** im Sinne des tatsächlichen Wohnsitzes zu **berücksichtigen**.

Neuerungen bei Zuschüssen zur Entgeltfortzahlung bei Krankheit und Unfall

Mit **1. Juli 2018** ist es zu Änderungen bei **Entgeltfortzahlungen infolge von Krankheit und Unfall** gekommen, sofern diese Umstände nach dem 30. Juni 2018 eingetreten sind. Wie bisher **erhalten Dienstgeber Zuschüsse** zum fortgezahlten Entgelt an arbeitsunfähige Dienstnehmer, sofern dies durch Krankheit oder Unfall bedingt ist. Um den Aufwand für den Dienstgeber abzufedern, gebührt einem **Dienstgeber mit bis zu 50 Dienstnehmern 50% des fortgezahlten Entgelts inklusive Sonderzahlungen**. **Begrenzt** ist der Zuschuss mit dem 1,5fachen der ASVG-Höchstbeitragsgrundlage - für das Jahr 2018 somit mit 7.695 €. Für den zeitlichen Beginn der Förderung wird zwischen Krankheit und Unfall unterschieden.

Bei Arbeitsunfähigkeit infolge von **Krankheit** gilt der Zuschuss **ab dem elften Tag** der Entgeltfortzahlung bis höchstens sechs Wochen je Arbeitsjahr, wenn die Arbeitsunfähigkeit länger als zehn aufeinanderfolgende Tage gedauert hat. War ein **Unfall** ursächlich für die Arbeitsunfähigkeit des Dienstnehmers, so kommt der Zuschuss **ab dem ersten Tag** der Entgeltfortzahlung bis höchstens sechs Wochen je Arbeitsjahr ins Spiel, wenn die Arbeitsunfähigkeit länger als drei aufeinanderfolgende Tage gedauert hat.

Neu ist seit 1. Juli 2018, dass (kleine) **Unternehmen mit bis zu 10 Dienstnehmern** besser unterstützt werden, indem die **Zuschussleistung** von bisher 50% **auf 75% des fortgezahlten Entgelts** einschließlich allfälliger Sonderzahlungen **angehoben** wird. An den zeitlichen Besonderheiten hinsichtlich Krankheit und Unfall ändert sich für Dienstgeber ebenso wenig wie an der Beachtung der 150% ASVG-Höchstbeitragsgrundlage als Obergrenze. Bei der Berechnung der **Anzahl der Dienstnehmer** ist **Vorsicht** geboten, da nunmehr **ausschließlich** der **Durchschnittswert des vergangenen Kalenderjahres** vor der Antragstellung maßgeblich ist - in diesem Kalenderjahr dürfen für die Förderung die 50 bzw. 10 Dienstnehmer nicht überschritten werden. Bisher war unter bestimmten Voraussetzungen ein geringfügiges Überschreiten des Durchschnittswertes für die Begünstigung unschädlich.