



*Frohe Weihnachten &  
ein erfolgreiches 2018!*

Dezember 2017

# TAXtuell

Ausgabe 3

## **Veräußerung privater Grundstücke**

keine böse Überraschung beim Verkauf

## **Neuerungen beim Privatkonkurs**

erleichterte Entschuldung

## **Vereinfachte GmbH-Gründung**

ab 1.1.2018

## **Neuerungen für Arbeitgeber**

- › Arbeits- und Sozialrechtspaket
- › Sozialversicherungs-Zuordnungsgesetz



**GSTÖTTNER & PARTNER**  
Steuerberatung

# Vorwort

Das Jahr 2017 neigt sich langsam dem Ende zu und vielerorts zieht schon erste Weihnachtsstimmung ein. Doch für viele Unternehmer ist die Vorweihnachtszeit oftmals die stressigste Jahreszeit und endet erst kurz vor Heiligabend. Auch steuerlich sollte zum Jahresende genau geprüft werden, ob noch Optimierungspotentiale bestehen.

Sollten Sie im Jahr 2017 mit hohen betrieblichen Einkünften (als Einzelunternehmer oder mit Ihrer Personengesellschaft) rechnen (Einkünfte > € 30.000), so kann durch die Inanspruchnahme des **investitionsbedingten Gewinnfreibetrages** eine erhebliche Steuerentlastung erreicht werden. 13 % der € 30.000 übersteigenden Einkünfte können als Art „fiktive Betriebsausgabe“ in Abzug gebracht werden, wenn diese „fiktive Betriebsausgabe“ mit begünstigten Investitionen gedeckt ist. Begünstigte Investitionen sind: Die Anschaffung von neuen körperlichen, abnutzbaren Anlagegütern mit einer Nutzungsdauer von mindestens 4 Jahren (z.B. Maschinen, Gebäude etc.) sowie von bestimmten Wertpapieren (Anleihen, Fonds etc.).

Wenn Sie zudem **Einnahmen-Ausgaben-Rechner** sind und somit nach dem „Zufluss-Abfluss-Prinzip“ versteuern, kann auch durch das gezielte **Verschieben** von **Betriebseinnahmen und -ausgaben** (Zufluss/Abfluss) noch eine steuerliche Optimierung erreicht werden.

Gerne besprechen wir mit Ihnen vor dem Jahreswechsel noch die vielfältigen Möglichkeiten, um Ihre Steuerbelastung so gering wie möglich zu gestalten.

Zudem bringen wir Sie mit der vorliegenden Ausgabe des TAXtuell wieder kurz und bündig auf den neuesten Stand betreffend folgender gesetzlicher Änderungen:

Als eine der letzten Maßnahmen vor der Nationalratswahl, wurde noch die **schrittweise Gleichstellung** von **Arbeitern und Angestellten** beschlossen (z.B. bei Kündigungsfristen, bei der Entgeltfortzahlung im Krankenstand etc.). Außerdem ist seit kurzem das **Sozialversicherungs-Zuordnungsgesetz** in Kraft, um mehr Rechtssicherheit bei der Abgrenzung von selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit zu erreichen.

Ab dem Jahr 2018 wird es außerdem die Möglichkeit der **vereinfachten Gründung** von **Ein-Personen-GmbHs** geben sowie wurde ab 1.11.2017 der **Privatkonkurs** (Abschöpfungsverfahren) **schuldnerfreundlicher** gestaltet.

Des Weiteren geben wir Ihnen einen Kurzüberblick über einen steuerlichen „Dauerbrenner“: Den **Verkauf privater Grundstücke** und aller damit im Zusammenhang stehenden ertragsteuerlichen Facetten.

Abschließend möchten wir uns zum Jahresende für Ihre Treue und die gute Zusammenarbeit bedanken. Wir werden auch im Jahr 2018 wieder unser Bestes geben, um Sie in allen steuerlichen, bilanziellen und wirtschaftsrechtlichen Belangen bestmöglich zu vertreten und zu beraten.

Wir wünschen Ihnen geruhige Feiertage, viel Gesundheit und einen guten Rutsch in das Jahr 2018.

Ihr  
Rainer Moosbauer



Dr. Klaus Gstöttner, StB



Thomas Hackl, BiBu



Mag. Rainer Moosbauer, StB



# Veräußerung privater Grundstücke

Keine böse Überraschung beim Verkauf!

Bis vor wenigen Jahren löste die Veräußerung von **privat gehaltenen Grundstücken** nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist keine ertragsteuerlichen Folgen aus. Ab dem 1.4.2012 ist es aber durch die Einführung der sogenannten Immo-ESt. zu einem Paradigmenwechsel gekommen:

## Alt- oder Neuvermögen?

Zuerst muss geprüft werden, ob das Grundstück („nackter“ Grund und Boden sowie auch bebaute Liegenschaften) **„Neu- oder Altvermögen“** darstellt. Entscheidend ist dabei der Zeitpunkt der Anschaffung. Alle Grundstücke, die **vor dem 1.4.2002** gekauft wurden, sind **Altvermögen**. Alle Grundstückskäufe **ab dem 1.4.2002** sind **Neuvermögen**.

## Wie errechnet sich der Veräußerungsgewinn?

Wird **Neuvermögen** veräußert:

- Dem Veräußerungserlös (z.B. € 100.000) werden die tatsächlichen Anschaffungskosten (z.B. € 80.000) gegenübergestellt (= Veräußerungsgewinn von € 20.000).
- Der Veräußerungsgewinn (abzüglich noch etwaiger Kosten für die Mitteilung der Selbstberechnung) unterliegt der 30%igen Immobilienertragsteuer (ImmoESt würde in diesem Beispiel € 6.000 betragen).

Wird **Altvermögen** veräußert:

- **„Normalfall“**: Es werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt (bei Veräußerungserlös i.H.v. € 100.000 somit pauschale Anschaffungskosten von € 86.000). Der Veräußerungsgewinn beträgt 14 % des tatsächlichen Veräußerungserlöses (€ 14.000) und unterliegt der 30%igen ImmoESt (€ 4.200, bezogen auf den Verkaufspreis eine effektive Steuerbelastung von 4,2 %).
- **„Umwidmungsfall“**: Erfolgte eine Umwidmung von Grünland in Bauland nach dem 31.12.1987 (und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb) werden die pauschalen Anschaffungskosten mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt (statt 86 %). Der Veräußerungsgewinn beträgt daher 60 % des Veräußerungserlöses (in unserem Beispiel € 60.000) und unterliegt der 30%igen ImmoESt (€ 18.000, bezogen auf den Verkaufspreis eine effektive Steuerbelastung von 18 %).

Wird Altvermögen verkauft, können dem Veräußerungserlös aber auch immer die tatsächlichen Anschaffungskosten gegenübergestellt werden, was dann sinnvoll ist, wenn die tatsächlichen Anschaffungskosten höher, als die pauschalen Anschaffungskosten sind.

## Gibt es Steuerbefreiungen?

Die bedeutendste Steuerbefreiung stellt die **Hauptwohnsitzbefreiung** dar:

- Hat der Verkäufer die Liegenschaft seit der Anschaffung bis zur Veräußerung durchgehend seit **mindestens 2 Jahren als Hauptwohnsitz** bewohnt, so ist der Veräußerungsgewinn **steuerfrei**.
- Alternativ greift diese Steuerbefreiung auch dann, wenn die Liegenschaft vom Verkäufer **innerhalb der letzten 10 Jahre** vor der Veräußerung für **zumindest 5 Jahre durchgehend** als **Hauptwohnsitz** benutzt wurde.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der steuerlichen Optimierung anstehender privater Grundstücksveräußerungen.**

# Neuerungen beim Privatkonkurs

erleichterte Entschuldung ab 1.11.2017

Leider kommt es bei manchen Betrieben zu einer Insolvenz, die mit der Zahlungsunfähigkeit der natürlichen Person einhergeht.

Konnte mit den Gläubigern keine Einigung über einen Zahlungsplan getroffen werden, war die private Entschuldung bisher nur durch ein Abschöpfungsverfahren möglich. Es galt folgendes: Der Schuldner musste sämtliche Einkünfte bis zur Höhe des Existenzminimums für 7 Jahre zur Schuldentilgung heranziehen und damit mindestens 10 % der Schulden tilgen. Konnte das nicht erreicht werden, lebten alle Schulden wieder auf.

Ab dem 1.11.2017 gibt es erhebliche **Erleichterungen**: Im Rahmen des **Abschöpfungsverfahrens** müssen nunmehr zwar wiederum **sämtliche Einkünfte** bis zur **Höhe** des **Existenzminimums** für **5 Jahre** (statt bisher 7 Jahre) zur Schuldentilgung herangezogen werden, doch zur **Entschuldung** kommt es in jedem Fall, auch **ohne Erreichen** einer **Mindestquote** (bisher 10 %).



## Vereinfachte GmbH-Gründung

ab 1.1.2018

Ab Jahresbeginn 2018 ist es über das Unternehmensservice-Portal (USP) möglich, **Ein-Personen-GmbHs** auf **elektronischem Wege** zu gründen. Somit können die Gründungskosten deutlich reduziert werden. Der Ablauf der „eGründung“ gestaltet sich wie folgt:

- ▶ Der Gründer eröffnet persönlich ein **Bankkonto** und **zahlt** mindestens die **Hälfte** der **Stammeinlage** in Höhe von € 17.500 (oder bei Inanspruchnahme der Gründungsprivilegierung nur € 5.000) bar ein. Dabei muss er sich mittels **Lichtbildausweis identifizieren** und eine **Musterzeichnung hinterlegen**. Die Bank prüft die Identität und reicht eine Kopie des Lichtbildausweises, die Musterzeichnung und die Bankbestätigung elektronisch beim Firmenbuch ein.
- ▶ Anschließend kann die **Gründung** mittels **elektronischer Signatur** (Handysignatur oder Bürgerkarte) über das **USP** erfolgen. Die Errichtungserklärung sowie der Firmenbuchantrag und die NeuFöG-Erklärung können formularmäßig über das USP übermittelt werden.

Die Beziehung eines Notars ist daher in solchen Fällen nicht mehr zwingend notwendig.

# Neuerungen für Arbeitgeber

im Bereich der Lohnverrechnung bzw. des Arbeitsrechts

## Arbeits- und Sozialrechtspaket

Ähnlich wie im Jahr 2008 wurden auch heuer noch ein paar Tage vor der Nationalratswahl im Parlament eine Reihe von Gesetzesänderungen als „Wahlzuckerl“ beschlossen. Von Bedeutung sind insbesondere folgende geplante Änderungen:

- **Angleichung der Kündigungsfristen der Arbeiter an jene der Angestellten ab 1.1.2021:** Ab 2021 müssen Arbeitgeber auch bei Arbeitern (wie bisher schon bei Angestellten) eine **mindestens 6-wöchige Kündigungsfrist** einhalten. Damit werden die bisher teilweise sehr kurzen Kündigungsfristen von Arbeitern wesentlich verlängert.
- **Änderungen bei der Entgeltfortzahlung:** Derzeit erstattet die AUVA KMU's (bis 50 Arbeitnehmer) für maximal sechs Wochen 50% des den Arbeitnehmern fortgezählten Entgelts im Krankenstand (ab dem ersten Tag nach Unfällen und ab dem elften Tag bei Krankheit). Ab 1. 7. 2018 sollen KMU's mit bis zehn Arbeitnehmern 75% des fortgezählten Entgelts erhalten.
- Das **Krankengeld für GSVG-Pflichtversicherte**, welches derzeit erst ab dem 43. Kalendertag einer Arbeitsunfähigkeit gebührt (€ 29,46 pro Tag), wird ab dem 1.7.2018 **bereits ab dem 4. Tag einer Erkrankung** zustehen.
- Die Verpflichtung zur Entrichtung der **Auflösungsabgabe entfällt** für Arbeitgeber per 31.12.2019 (bisher: € 124 Auflösungsabgabe bei einvernehmlicher Auflösung eines Dienstverhältnisses oder Arbeitgeberkündigung).
- Dienstgeber müssen ab dem 1.1.2018 die gesamten **Berufsschulinternatskosten** (Unterbringung und Verpflegung) ihrer Lehrlinge **tragen**. Dem Lehrberechtigten werden allerdings die Kosten auf Antrag aus Mitteln des Insolvenzentgeltfonds erstattet.

## Sozialversicherungs-Zuordnungsgesetz

Das mit 1.7.2017 in Kraft getretene Sozialversicherungs-Zuordnungsgesetz (SV-ZG) soll künftig eine einfachere Klärung und **Festlegung der Versicherungszuordnung** (Pflichtversicherung nach dem GSVG, dem ASVG oder dem BSVG) ermöglichen. Bisher war im Zuge von GPLA-Prüfungen in diesen Bereichen Streit oft vorprogrammiert. Denn selbständige Subunternehmer („Werkvertragsnehmer“) wurden nur allzu oft von Prüfern als Dienstnehmer „umqualifiziert“. Das führte vielfach zu enormen Abgabennachforderungen (SV-Beiträge, Lohnsteuer, ...) bei den vermeintlichen Auftraggebern. Um in diesem Bereich die Rechtssicherheit zu verbessern, wurden nunmehr **drei neue Verfahrensarten** geschaffen:

- **Amtswegige Vorabprüfung:** Bei Aufnahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit als neuer Selbständiger oder Aufnahme eines im Einvernehmen zwischen GKK und SVA festgelegten Katalogs von freien Gewerben (die tendenziell eine unselbständige Tätigkeit indizieren) findet hinkünftig eine amtswegige Zuordnungsprüfung statt (mit Bindungswirkung).
- **Überprüfung der bestehenden Zuordnung:** Jede selbständig erwerbstätige Person oder ihr Auftraggeber kann bei Vorliegen einer Pflichtversicherung nach dem GSVG beantragen, dass die GKK die zugrunde liegende Erwerbstätigkeit prüft und feststellt, ob die Versicherungszuordnung bei der SVA richtig ist (mit Bindungswirkung).
- **Mitwirkung der SVA bei Prüfungen:** Kommt im Rahmen von GPLA-Prüfungen der Verdacht auf, dass ein bisheriger Werkvertragsnehmer möglicherweise als Dienstnehmer umzustufen ist, ist – anders als bisher wo das Verfahren nur von der GKK geführt wurde – die SVA bei den weiteren Sachverhaltsermittlungen beizuziehen.

# Wir steuern Ihre Steuern.

Das Team von Gstöttner & Partner stellt sich vor



Name: *Waltraud Adlertner*

Position: *Lohn- u. Gehaltsverrechnung*

Im Unternehmen seit: *21.3.2000*

Freizeitaktivitäten: *Wandern, Walken, Städtereisen*

Lieblingsmusik: *Pink, Falco, STS*

Bevorzugte Urlaubsziele: *Österreich, Kroatien*

Waltraud ist seit 2000 in unserer Kanzlei beschäftigt und ausschließlich im Bereich der Personalverrechnung tätig. Sie hat die Personalverrechnung von der Pike auf erlernt und ist damit eine sehr gut ausgebildete und ungemein teamfähige Fachkraft. Waltraud bearbeitet die Agenden der Kunden ausgesprochen genau und hochprofessionell. Manche KollegInnen behaupten, dass sie sogar manchmal den Computerprogrammen nicht ganz „vertraut“ und komplexe Lohn- oder Gehaltsabrechnungen händisch nachrechnet. Waltraud ist in unserer Kanzlei Teilzeit angestellt – in Zeiten des Kanzleiwachstums oder wenn „Not am Mann“ ist, ist sie aber die Letzte, die nicht auch zusätzlich zu ihrer Normalarbeitszeit zur Verfügung steht.

**Wir sind stolz, dass wir Waltraud im Team haben.**

## Betriebsausflug

in die Genussregion Wachau

Mitte Oktober fand unser zweitägiger Betriebsausflug in die Wachau statt. Beim gemeinsamen Verkosten edler Tropfen im Weingut Kolkmann, Brotbacken im Germanengehöft und Besuch des Weinbauer- und Fassbindermuseums konnten wir abseits des Kanzleialltagess eine schöne Zeit miteinander verbringen. Herzlichen Dank an das Reisebüro Wiesinger für die perfekte Organisation!



Besichtigung Schloss Grafenegg



gemütliche Weinverkostung



in den Gassen von Krems



das Alltagsleben der Germanen

### Impressum

Herausgeber: Gstöttner & Partner Steuerberatung GmbH & Co. KG, Linzer Straße 10, 4320 Perg

Redaktion: Dr. Klaus Gstöttner, Mag. Rainer Moosbauer Gestaltung: Consolution GmbH, Bildnachweis: istock.com, projects4.com