

## Inhaltsverzeichnis

- AfA für ein Mietgebäude ab Anschaffung
- VwGH setzt Feldzug gegen die „Opfertheorie“ fort
- Neue Immobilienmaklerverordnung: Maklerprovisionen sinken
- Neues Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und Serbien
- Anpassung Vignettenpreise für 2011

### AfA für ein Mietgebäude ab Anschaffung

Der UFS (GZ RV/0022-W/06 vom 4.3.2010) hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, **ab wann** bei einem für Vermietungszwecke angeschafften **Gebäude** die Absetzung für Abnutzung („**Abschreibung**“) geltend gemacht werden kann. Anders ausgedrückt war zu entscheiden, ob es einen Unterschied macht, wenn ein Gebäude angeschafft, vermietet und dann saniert wird im Gegensatz zur Sanierung nach der Anschaffung und darauf folgende Vermietung. Im vorliegenden Fall wurde – die Vermietungsabsicht hat von Beginn an bestanden - **nach Erwerb** des Gebäudes eine **Sanierung** durchgeführt und vom Finanzamt die gleich (nach Anschaffung) geltend gemachte AfA nicht anerkannt, da die die Abschreibung auslösende Nutzung des Gebäudes erst mit Fertigstellung der Sanierung möglich sei.

Wenngleich **Literaturmeinung** und auch Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs **nicht einheitlich** sind, so hat der **UFS** festgestellt, dass die **AfA-Berechtigung ab** dem Tag der **Anschaffung** vorliegt. Bei Gebäuden ist nämlich die tatsächliche Nutzung im Regelfall von der „Inbetriebnahme“ unabhängig und der Aspekt der **altersbedingten (Ab)Nutzung** zu berücksichtigen. Der für die Abschreibung maßgebliche **Nutzungszeitraum** umfasst auch die **Nutzung mittels Sanierung** zum Zwecke der anschließenden Vermietung.

Zu beachten ist, dass für die AfA der **Zeitpunkt der Bezahlung** der Anschaffungskosten **nicht von Bedeutung** ist, weshalb später anfallende Anschaffungsnebenkosten bereits im Jahr der Anschaffung in die Abschreibungsbasis einzubeziehen sind. Übrigens gilt die für den betrieblichen Bereich normierte **Halbjahresabschreibung** sinngemäß **auch** für den **außerbetrieblichen Bereich** und ist daher auf mit Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang stehende Gebäude anzuwenden.

### VwGH setzt Feldzug gegen die „Opfertheorie“ fort

Seit Jahrzehnten geht es bei diversen VwGH-Entscheidungen immer wieder um die Frage, ob die **Abrisskosten und der Restbuchwert** eines **Gebäudes sofort** als Betriebsausgabe bzw. als Werbungskosten **abzugsfähig** sind oder ob sie auf die Herstellungskosten des **neuen Gebäudes** oder auf den Grund und Boden **übertragen werden müssen** und somit einer verzögerten Abschreibung bei Gebäuden bzw. bei Grund und Boden keiner planmäßigen Abschreibung unterliegen.

Diverse Varianten ergeben sich lt. Rechtsprechung und Einkommensteuerrichtlinien (EStR) hierbei, wenn ein (nicht) abbruchreifes Gebäude gleich nach dem Erwerb abgerissen wird bzw. schon länger zur Einkünfteerzielung gedient hat. Ein Gebäude ist als **abbruchreif** zu beurteilen, wenn es aus objektiven wirtschaftlichen oder technischen Gründen **nicht sinnvoll saniert** werden kann. Für den Fall, dass nach dem Abbruch ein **neues Gebäude entsteht**, ergeben sich folgende Möglichkeiten (siehe Tabelle).

	<b>Abbruch eines schon länger gehaltenen Gebäudes</b>	<b>Gebäudeabbruch kurz nach Erwerb</b>
<b>Noch nicht abbruchreifes Gebäude</b>	VwGH 25.1.2006 (2003/14/0107): Vom VwGH noch nicht entschieden; Abbruchkosten und Restbuchwert des alten noch nutzbaren Gebäudes sind als Betriebsausgabe bzw. Werbungskosten sofort abzugsfähig.	Restbuchwert und Herstellungskosten des Gebäudes zu zählen.
<b>Abbruchreifes Gebäude</b>	Laut EStR sind Abbruchkosten und Restbuchwert auf Grund und Boden zu aktivieren. Laut VwGH (7.6.2005 (2002/14/0011)) ist die Abschreibung jedoch möglich, wenn das neue Gebäude der Einkünfteerzielung dient.	Abbruchkosten und Restbuchwert auf Grund und Boden zu aktivieren und können nicht abgeschlossen werden (VwGH 21.9.2005 (2001/13/0278)).

Ein wenig anders gelagerter Fall kam nun kürzlich vor den VwGH (24.6.2010, 2008/15/0179). Ein Gebäude wurde jahrelang zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet. Danach wurde das **Gebäude abgerissen** und stattdessen ein **Parkplatz errichtet**, der ebenfalls zu Vermietungszwecken diente. Da der „Umbau zu einem Parkplatz“ steuerlich nicht als Gebäudeentstehung zu werten ist, lag erstmals dem VwGH die Frage vor, wie die Abbruchkosten und der Restbuchwert eines **nicht abbruchreifen Gebäudes** zu behandeln sind, wenn kein neues Gebäude im Gegenzug hergestellt wird. Im Ergebnis setzte der VwGH seinen Feldzug gegen die Opfertheorie fort und entschied, dass **Abbrisskosten und Restbuchwert sofort als Werbungskosten** geltend gemacht werden können. Auch bei einem schon lange zum Betriebsvermögen gehörenden **baufälligen Gebäude** wären die Abbruchkosten und der Restbuchwert sofort abzugsfähig, wenn ein unbebautes Grundstück errichtet werden soll.

## **Neue Immobilienmaklerverordnung: Maklerprovisionen sinken**

Künftige Mieter wird es freuen, dass **seit 1.9.2010** für die Vermittlung von **Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser** vom Makler nur mehr maximal **zwei Bruttomonatsmieten** (davor drei Bruttomonatsmieten) als **Provision** verlangt werden dürfen. Für bis zu drei Jahre befristete Mietverträge wird die (Mieterhöchst)Provision sogar mit einer Bruttomonatsmiete begrenzt. Bei **Vermittlung** einer Wohnung **durch** den **Hausverwalter** des betroffenen Hauses beträgt die Provision jeweils nur die **Hälfte** der zuvor genannten Werte.

Nicht von den Änderungen betroffen ist die **Vermittlung von Geschäftsräumlichkeiten**. Hier gilt weiterhin der **dreifache** Bruttomonatsmietzins bei unbefristeten oder über drei Jahre befristeten Verträgen als Richtsatz. Bei Befristungen zwischen zwei und drei Jahren liegt der Richtwert bei **zwei** Bruttomonatsmietzinsen, bei Befristungen unter zwei Jahren bei einer Bruttomonatsmiete. Keine Auswirkung haben die neuen Regelungen auf das Verhältnis zwischen **Makler und Vermieter**. Vom

Vermieter darf der Makler daher weiterhin grundsätzlich **drei Bruttomonatsmieten** als (Vermieterhöchst)Provision verlangen.

Unverändert bleibt auch die Provisionshöhe für die Vermittlung von Eigentumswohnungen (Kaufvorgänge). Hier dürfen vom **Käufer** weiterhin maximal 3% des Kaufpreises als Provision verlangt werden. Bei nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Käufern betragen die Kosten der Provision unter Bedachtnahme auf die vom Vermittler in Rechnung gestellte Umsatzsteuer somit auch künftig 3,6%.

Neu ist auch, dass bei Inseraten über Mietwohnungen seit dem 1.9.2010 die **monatliche Gesamtbelastung** sowie – falls es sich nicht um einen Pauschalmietzins handelt - die Einzelkosten (Hauptmietzins, Betriebs- und Heizungskostenakonti, Umsatzsteuer) detailliert dargestellt werden müssen.

## **Neues Doppelbesteuerungs- abkommen zwischen Österreich und Serbien**

Da Österreich der größte ausländische Investor in Serbien ist, ist das voraussichtliche Inkrafttreten des DBA **ab 1.1.2011** zu begrüßen. Die Aufteilung der Besteuerungsrechte zwischen Ansässigkeits- und Quellenstaat mit dem Ziel der **Vermeidung der Doppelbesteuerung** folgt dabei größtenteils dem OECD-Musterabkommen.

Interessant ist die Verteilung bei **Konzerndividenden**, bei denen **grundsätzlich** dem **Ansässigkeitsstaat** des Dividendenempfängers das Besteuerungsrecht zusteht. Das DBA räumt allerdings dem **Quellenstaat** eine (Quellen)Steuer von 5% auf Dividenden bei Beteiligungen von zumindest 25% ein – bei so genannten kleineren (Portfolio)Beteiligungen sogar 15%. Auch bestimmte **Zinsen** dürfen im Quellenstaat mit max. 10% besteuert werden. Einer Doppelbesteuerung auf Dividenden und Zinsen wird mit der **Anrechnungsmethode** begegnet. **Grundsätzlich** wendet **Österreich** zur Vermeidung der Doppelbesteuerung die **Befreiungsmethode** mit Progressionsvorbehalt an, **Serbien** hingegen die **Anrechnungsmethode**.

Bei der Quellensteuer auf **Lizenzgebühren** ist zwischen Lizenzgebühren im künstlerischen Bereich und allen übrigen Lizenzgebühren zu unterscheiden. Für den **künstlerischen Bereich** können max. 5% vom Quellenstaat einbehalten werden, ansonsten sind es 10%, wobei diese auch auf Lizenzgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung von Ausrüstungen anzuwenden sind. Bei **Einkünften aus selbständiger Tätigkeit** darf der Staat besteuern, in dem sich eine (mit der selbständigen Tätigkeit in Verbindung stehende) **feste Einrichtung** befindet. Überdies hat der Tätigkeitsstaat das Besteuerungsrecht, wenn sich der Selbständige mehr als **183 Tage** (im Jahr) in diesem Staat aufhält.

## **Anpassung Vignettenpreise für 2011**

Nun steht fest, dass ab 2011 die Vignettenpreise wieder einmal angehoben werden. Im Einzelnen gilt für KfZ bis maximal 3,5 Tonnen Gesamtgewicht folgendes:

	Einspurige Kfz	Mehrspurige Kfz
Jahresvignette	30,50 (30,40) €	76,50 (76,20) €
2-Monatsvignette	11,50 (11,50) €	23,00 (22,90) €
10-Tagesvignette	4,50 (4,50) €	7,90 (7,90) €

Impressum: Medieninhaber, Herausgeber und Verleger: Klienten-Info, Klier, Krenn & Partner KG, Redaktion: 1090 Wien, Rotenlöwengasse 19/12-14. Richtung: unpolitische, unabhängige Monatsschrift, die sich mit dem Wirtschafts- und Steuerrecht beschäftigt und speziell für Klienten von Steuerberatungskanzleien bestimmt ist. Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr. © www.klienten-info.at