



Neuerungen bei der GmbH-Gründung

Die Gründung einer GmbH ist ein mehrstufiger und zeitaufwändiger Akt. Seit dem 1.1.2019 besteht für den Unternehmer im Rahmen des Gründungsprozesses insoweit eine Erleichterung, als es nicht mehr zwingend notwendig ist, dass die Gründer bzw. Gesellschafter persönlich vor dem Notar erscheinen.

Die Gründung kann nunmehr auch „digital“ per „Fern-Notariatsakt“ erfolgen. Mit Inkrafttreten des Elektronischen Notariatsform-Gründungsgesetzes (ENG) zum 1.1.2019 stehen daher insgesamt drei Varianten eine GmbH zu gründen zur Verfügung.

„Klassisch“ vor dem Notar

Nach wie vor möglich ist die GmbH-Gründung mittels herkömmlichen Notariatsaktes in der Kanzlei des Notars, wo alle Gesellschafter gleichzeitig, persönlich, vor dem Notar anwesend sein müssen.

Vereinfacht ohne Notar

Unter bestimmten Voraussetzungen ist seit 2018 bei Ein-Personen-GmbHs eine vereinfachte GmbH-Gründung (ohne Notar) via Unternehmensserviceportal möglich.

Digital mit dem Notar

Seit dem 1.1.2019 kann die GmbH-Gründung auch „digital“ per „Fern-Notariatsakt“ erfolgen. Die persönliche bzw. körperliche Anwesenheit beim Notar ist dabei nicht mehr erforderlich und wird durch Nutzung einer elektronischen Kommunikationsmöglichkeit ersetzt. Dabei sind unter anderem folgende Besonderheiten zu beachten:

- Die Identifizierung der physisch nicht anwesenden Personen wird im Rahmen einer qualifizierten **Videokonferenz** vorgenommen.
- Bei der Aufnahme des Notariatsaktes müssen alle Parteien ununterbrochen entweder physisch vor dem Notar anwesend oder mit dem Notar und den anderen Parteien unter Nutzung einer elektronischen Kommunikationsmöglichkeit durch eine **optische und akustische Zweiweg-Verbindung in Echtzeit** verbunden sein. Das Gesetz erlaubt es somit, dass einige Gesellschaftsgründer physisch anwesend und einige über elektronische Kommunikationsmöglichkeiten verbunden sind, oder auch, dass sich alle Gründer im Wege einer Videokonferenz am Zustandekommen des Notariatsaktes beteiligen.
- In diesem Zusammenhang wird unter bestimmten Voraussetzungen auch die Beglaubigung von Unterschriften und elektronischen Signaturen unter Nutzung von elektronischen Kommunikationsmöglichkeiten ermöglicht. So kann künftig etwa eine **Fern-Beglaubigung der Musterzeichnung** des Geschäftsführers der GmbH vorgenommen werden.

Die Novellierung der Notariatsordnung hinsichtlich des elektronischen Notariatsaktes stellt eine weitere Erleichterung im Zusammenhang mit der Gründung einer GmbH dar. Ob die Gründung einer GmbH jedoch aus gesellschafts- und steuerrechtlicher Sicht überhaupt sinnvoll ist und wie bejahendenfalls die (steuer)optimale Umsetzung erfolgen kann, ist stets anhand der konkreten Umstände zu beurteilen. Bei der Neugründung ihrer GmbH oder bei der Einbringung ihres bereits bestehenden Betriebes oder ihrer Gesellschaftsanteile (Anteile an Personengesellschaften oder GmbH-Anteile) in eine GmbH unterstützen und beraten wir Sie gerne!



All-Inclusive-Beherbergung: Welche Leistungen sind Nebenleistungen?

Keine Nebenleistung einer Beherbergung sollen diverse Spa-Leistungen oder die annähernd tägliche Benützung eines Golf- oder Tennisplatzes sein. Diese würden somit nicht dem ermäßigten 10%igen Umsatzsteuersatz unterliegen.

Seit dem 1.11.2018 sind die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen (z.B. Beheizung) mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz in Höhe von 10 % an den Gast zu verrechnen. Dabei ist als Nebenleistung auch die Verabreichung eines ortsüblichen Frühstücks anzusehen, wenn der Preis hierfür im Beherbergungsentgelt enthalten ist.

Die Frage, welche Leistungen - neben den im Gesetz aufgezählten Fällen - als regelmäßig mit der Beherbergung verbundene Nebenleistungen anzusehen sind, ist nicht immer einfach zu beantworten.

Leistungserwartung des jeweiligen Gastes nicht entscheidend

Generell ist bei dieser Beurteilung nicht auf die Leistungserwartung des jeweiligen Gastes an einen bestimmten Beherbergungsbetrieb abzustellen (wie etwa konkrete Erwartungen/Ansprüche an ein 5-Sterne-Hotel), sondern vielmehr darauf, ob es sich – gemessen an Beherbergungsbetrieben mittlerer Kategorie – um regelmäßig mit der Beherbergung verbundene Nebenleistungen handelt.

Nach Ansicht der Finanz können unter anderem folgende Leistungen als regelmäßig mit der Beherbergung verbundene Nebenleistungen angesehen werden, wenn dafür kein gesondertes Entgelt verrechnet wird:

- Begrüßungstrunk,
- Tischgetränke (einschließlich zwischen den Mahlzeiten oder an der Bar abgegebene Getränke) von untergeordnetem Wert (Einkaufswert liegt unter 5 % des Pauschalangebots),
- Vermietung von Parkplätzen, Garagenplätzen oder von Hotelsafes,
- Kinderbetreuung,
- Verleih von Sportgeräten und Liegestühlen
- Zurverfügungstellung von Sauna, Solarium, Dampf- und Schwimmbad, Fitnessräumen,
- Zurverfügungstellung eines Tennis-, Golf- oder Eislaufplatzes, einer Kegelbahn usw.,
- geführte Wanderungen oder Skitouren
- die Abgabe von Liftkarten (z.B. Skilift), von Eintrittskarten (z.B. Theater), der Autobahnvignette oder „Gästekarten“ (z.B. „Kärnten Card“)

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs

In diesem Zusammenhang entschied der Verwaltungsgerichtshof (VwGH), dass diverse Spa-Leistungen eines 5-Sterne-Wellness-Hotels (wie Beauty, Kosmetik und Massage), welche dem Beherbergungsgast in Form von Packages zu einem Pauschalpreis angeboten wurden (allerdings auch außerhalb eines Packages buchbar waren), nicht als regelmäßig mit der Beherbergung verbundene Nebenleistungen anzusehen sind.

Ebenso nicht als regelmäßig mit der Beherbergung verbundene Nebenleistung soll nach Ansicht der Finanzverwaltung die annähernd tägliche Benützung eines Golf- oder Tennisplatzes, wobei auch ein mehrmaliger Unterricht oder die Teilnahme an einem Turnier angeboten wird, sein.

Welche Leistungen bei All-Inclusive-Angeboten aus umsatzsteuerlicher Sicht als Nebenleistung anzusehen sind und damit dem ermäßigten 10%igen Umsatzsteuersatz unterliegen, ist jedoch stets im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!



Elektronische Zustellung bei Wohnsitzwechsel

Mit dem Einlangen in der Databox, dem elektronischen Briefkasten abrufbar über FinanzOnline, ist ein Schriftstück der Finanzverwaltung in den elektronischen Verfügungsbereich des Unternehmers gelangt.

Ein Schriftstück gilt somit auch dann als zugestellt, wenn der Unternehmer – etwa aufgrund eines Auslandsarbeitseinsatzes – temporär seine bisherige Abgabenstelle aufgegeben hat.

Bei der Databox handelt es sich um den elektronischen Briefkasten des Unternehmers. Durch diese können z.B. Einkommensteuerbescheide von der Finanzverwaltung dem Unternehmer wirksam zugestellt werden. Die Schriftstücke gelten mit dem Einlangen in der Databox als zugestellt. Dies ist unter anderem für den Fristenlauf und das rechtzeitige Einbringen einer Beschwerde wesentlich. Denn zur Einbringung der Beschwerde steht eine Frist von einem Monat, gerechnet ab Zustellung des angefochtenen Bescheides, zur Verfügung. Sollte eine Beschwerde nach diesem Monat, also verspätet eingebracht werden, kann der Bescheid der Finanzverwaltung nicht mehr erfolgreich bekämpft werden.

Abwesenheit von der Abgabenstelle

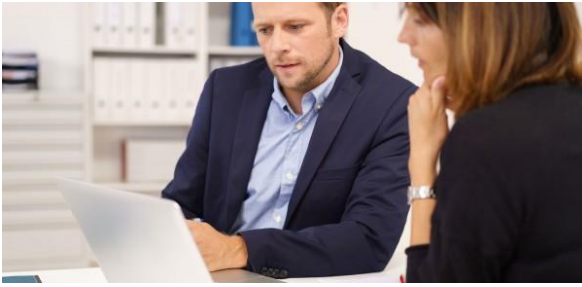
Die Zustellung und somit der Beginn des Fristenlaufes gelten jedoch dann als nicht bewirkt, wenn der Unternehmer wegen Abwesenheit von der Abgabenstelle nicht rechtzeitig vom Zustellvorgang Kenntnis erlangen konnte. Die Zustellung wird in diesem Fall mit dem der Rückkehr an die Abgabestelle folgenden Tag wirksam. Dies gilt nicht nur für Zustellungen per Post, sondern auch für solche per FinanzOnline (Databox). Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) führte in einem kürzlich ergangenen Erkenntnis aus, dass etwa **im Falle eines Urlaubes** von einer Abwesenheit von der Abgabenstelle ausgegangen werden kann und der Unternehmer dabei nicht mit täglichem Prüfen möglicher Zustellungen aus der Ferne belastet sein sollte.

Längerer Auslandsarbeitseinsatz

Es liegt jedoch keine Abwesenheit von der Abgabenstelle vor, wenn der Unternehmer durch einen längeren Auslandsarbeitseinsatz nicht an seiner ursprünglichen Wohnadresse in Österreich aufhältig ist, sondern durchgehend an seinem Auslandsarbeitsplatz wohnhaft war. In diesem Fall **gibt der Unternehmer zumindest temporär seine bisherige Abgabenstelle auf und begründet am Ort des Auslandsarbeitseinsatzes eine neue.**

Somit ist der Unternehmer nur von seiner früheren und nicht von seiner aktuellen Abgabestelle abwesend. Der Fristenlauf für die Beschwerde beginnt in diesem Fall mit dem Einlangen in der Databox.

Um zu vermeiden, dass Sie als Unternehmer regelmäßig ihre Databox abfragen müssen, können Sie damit eine steuerliche Vertretung beauftragen. Diese übernimmt dies für Sie und wird dafür Sorge tragen, dass Sie keine Fristen versäumen.



Umsatzsteuer: Verschärfungen bei Nachweispflichten ab 1.1.2020

Der Beschluss einiger Sofortmaßnahmen der Europäischen Kommission bringt signifikante Änderungen hinsichtlich der Steuerbefreiung für innergemeinschaftliche Lieferungen.

Ab 1.1.2020 sind die Aufzeichnung der gültigen UID-Nummer des Abnehmers sowie die korrekte Abgabe einer Zusammenfassenden Meldung (ZM) ausdrückliche Voraussetzungen für die Steuerfreiheit von innergemeinschaftlichen Lieferungen. Werden diese Formalvorschriften nicht erfüllt, droht die Umsatzsteuerpflicht der Umsätze.

Gültige UID-Nummer und korrekte Zusammenfassende Meldung (ZM) als materiellrechtliche Voraussetzung

Die Steuerbefreiung für innergemeinschaftliche Lieferungen setzt ab 1.1.2020 voraus, dass der Erwerber in einem anderen Mitgliedstaat als in dem Staat, in dem die Beförderung/Versendung der Ware beginnt, registriert ist und dem Lieferer seine gültige UID-Nummer mitteilt. Zudem ist nunmehr auch die **Abgabe einer korrekten ZM** durch den Lieferer Voraussetzung für die Steuerbefreiung.

Somit sind ab 1.1.2020 das Vorliegen der gültigen UID-Nummer des Abnehmers und die korrekte Aufnahme der innergemeinschaftlichen Lieferung in die ZM materiellrechtliche Voraussetzungen für die Steuerfreiheit innergemeinschaftlicher Lieferungen. Die **Berufung auf die bisherige Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs** (EuGH), wonach die Steuerbefreiung für innergemeinschaftliche Lieferungen bei Fehlen einer gültigen ausländischen UID-Nummer nicht versagt werden dürfe, wenn die sonstigen Voraussetzungen für die innergemeinschaftliche Lieferung zweifelsfrei vorliegen, ist daher zukünftig **nicht mehr möglich**.

Änderung bei den Nachweispflichten für innergemeinschaftliche Lieferungen

Um die Steuerbefreiung bei innergemeinschaftlichen Lieferungen in Anspruch nehmen zu können, muss der Lieferer nach wie vor nachweisen, dass Waren tatsächlich ins übrige Gemeinschaftsgebiet gelangt sind (sog. Belegnachweis).

Neu ist ab 1.1.2020, dass widerlegbare Vermutungen im Zusammenhang mit dem Belegnachweis normiert wurden. So kann etwa vermutet werden, dass der Liefergegenstand in den Bestimmungsmitgliedstaat transportiert wurde, wenn der Verkäufer (als Auftraggeber des Transports) **im Besitz von mindestens zwei einander nicht widersprechenden und von unabhängigen Dritten erstellten Nachweisen** ist. Als Nachweise gelten Unterlagen zum Transport/Versand (z.B. ein CMR-Frachtbrief), Versicherungspolizen für den Warentransport, Bankunterlagen, die die Bezahlung des Transports belegen, Bestätigungen von öffentlicher Stelle (zB Notar) sowie Quittungen eines Lagerinhabers über die Lagerung der Gegenstände. Veranlasst der Erwerber den Transport (Abholfall), ist zusätzlich eine schriftliche Erklärung des Erwerbers, dass er den Transport veranlasst hat, notwendig. Inwieweit und welche weiteren Nachweise von der Finanzverwaltung akzeptiert werden, bleibt abzuwarten.

Um Ihre Geschäfte auch zukünftig reibungslos abwickeln zu können, empfehlen wir Ihnen, noch im Jahr **2019 die unternehmensinternen Prozesse**, insbesondere aber die UIDs Ihrer Lieferanten, im Hinblick auf die ab 1.1.2020 geltenden Änderungen **zu überprüfen** und gegebenenfalls anzupassen. Wir stehen ihnen bei umsatzsteuerlichen Fragen, bei der Anpassung Ihres Rechnungswesens sowie der effizienten Ausgestaltung Ihres internen Workflows sehr gerne zur Verfügung.



Elektrofahrzeuge und Vorsteuerabzug

Die Anschaffung eines Elektrofahrzeuges ist mit zahlreichen steuerlichen Begünstigungen verbunden und kann für den Unternehmer durchaus sinnvoll sein. Allerdings gilt es, einige Besonderheiten zu beachten.

Vorsteuern, die einem Unternehmer im Zusammenhang mit der Anschaffung (Herstellung), Miete oder dem Betrieb von PKW, Kombinationskraftwagen oder Krafträdern in Rechnung gestellt werden, kann dieser nicht abziehen. Der leistungsempfangende Unternehmer hat daher den Bruttobetrag zu begleichen und kann die Vorsteuer etwa aus dem Kaufpreis, der Leasingrate, dem Treibstoff oder der Wartung nicht geltend machen. Davon abweichend ist jedoch seit dem 1.1.2016 bei unternehmerisch genutzten PKW oder Kombinationskraftwagen mit einem CO₂-Emissionswert von 0 Gramm pro Kilometer (z.B. Elektroautos) ein **Vorsteuerabzug möglich**. Dabei sind einige Besonderheiten zu beachten.

Anschaffungskosten unter € 40.000

Für den Vorsteuerabzug sind die ertragsteuerlichen Regelungen betreffend die Angemessenheit von Aufwendungen im Zusammenhang mit Personen- und Kombinationskraftwagen zu berücksichtigen. Danach gelten Aufwendungen oder Ausgaben im Zusammenhang mit der Anschaffung eines PKW- oder Kombinationskraftwagens insoweit als angemessen (und somit als steuerlich anerkannt), als die Anschaffungskosten (inkl. USt und NoVA) € 40.000 nicht übersteigen.

Aus umsatzsteuerlicher Sicht hat dies nach Ansicht der Finanzverwaltung zur Folge, dass bei der Neuanschaffung eines unternehmerisch genutzten **E-Autos**, dessen Anschaffungskosten € 40.000 nicht übersteigen, der **Vorsteuerabzug** nach den allgemeinen Voraussetzungen **uneingeschränkt** zusteht. Übersteigen die Anschaffungskosten die Angemessenheitsgrenze um mehr als 100 % und sind sie somit höher als € 80.000, steht jedoch kein Vorsteuerabzug zu.

Über € 40.000: Eigenverbrauchsbesteuerung

Liegen die Anschaffungskosten zwischen € 40.000 und € 80.000, steht dem Unternehmer der Vorsteuerabzug in einem ersten Schritt uneingeschränkt zu. Der die Angemessenheitsgrenze von € 40.000 übersteigende Teil des Vorsteuerabzugs ist in weiterer Folge durch eine Eigenverbrauchsbesteuerung entsprechend zu neutralisieren.

Beispiel:

Der Unternehmer A schafft ein E-Auto, welches ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet wird, am 10.1.2016 um € 60.000 (brutto) an. Der Vorsteuerabzug steht zunächst zur Gänze in Höhe von € 10.000 (= $60.000/120 \cdot 20$) zu. Jener Teil der Anschaffungskosten, der die Grenze von € 40.000 überschreitet (= € 20.000), unterliegt im Jahr der Anschaffung der Eigenverbrauchsbesteuerung.

Der Unternehmer A hat daher – ähnlich wie bei einem Verkauf an einen fremden Dritten – € 3.333,33 (= $20.000/120 \cdot 20$) an Umsatzsteuer an das Finanzamt wieder abzuführen. Wirtschaftlich betrachtet ist daher der Vorsteuerabzug bei E-Autos mit € 6.666,67 gedeckelt ($€ 40.000/120 \cdot 20$). Sinngemäß ist auch bei Aufwendungen im Zusammenhang mit der Miete oder dem Betrieb eines E-Autos vorzugehen.

Tipp: Die Kosten für Strom als Treibstoff berechtigen hingegen auch bei E-PKW mit Anschaffungskosten von über € 80.000 zum vollen Vorsteuerabzug. Weiters ist zu beachten, dass E-Autos auch von der Normverbrauchsabgabe und von der motorbezogenen Versicherungssteuer befreit sind.



Ärztliche Schweigepflicht bei Abgabenprüfungen

Trotz seiner Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegt der Arzt wie jeder andere Steuerpflichtige während einer Betriebsprüfung der Mitwirkungs-, Offenlegungs- und Wahrheitspflicht gegenüber der Finanz.

Die ärztliche Schweigepflicht verbietet dem Arzt, Patientendaten wie Namen, wirtschaftliche oder persönliche Verhältnisse des Patienten an Dritte weiterzugeben. Dennoch unterliegt er aber während einer Betriebsprüfung der Mitwirkungs-, Offenlegungs- und Wahrheitspflicht gegenüber der Finanzverwaltung. Inwieweit kann der Arzt eine Urkundenvorlage aufgrund der Schweigepflicht rechtmäßig verweigern?

Verpflichtung, bei der Betriebsprüfung mitzuwirken

Zu Konflikten kann es bei einer Betriebsprüfung dadurch kommen, dass einerseits die Verschwiegenheitspflicht nicht dazu führen darf, dass die Behörden bei der Prüfung behindert werden oder die Abgabenerhebung erschwert wird. Andererseits sind Ärzte verpflichtet, bei der Betriebsprüfung insofern mitzuwirken, als dem Betriebsprüfer die notwendigen Auskünfte erteilt, Buchhaltungsunterlagen vorgelegt und diese (bei Bedarf) erläutert werden. Die Aufzeichnungen und Belege des Arztes müssen so geführt werden, dass ein sachverständiger Dritter in einer angemessenen Zeit eine **vollständige und klare Übersicht über die Vermögenslage** gewinnen kann und dass jeder einzelne Geschäftsfall nachvollziehbar ist. Können die Besteuerungsgrundlagen von der Betriebsprüfung nicht ermittelt werden, so besteht eine Befugnis der Finanzverwaltung, den Umsatz bzw. den Gewinn des Arztes zu schätzen.

Sensible Daten unkenntlich machen

Üblicherweise nimmt die Betriebsprüfung Einsicht in die Buchhaltungsunterlagen sowie die dazugehörigen Belege, wie Ein- und Ausgangsrechnungen oder Kassabuch. In der Regel sind aber gerade in diesen Unterlagen schützenswerte Informationen von Patienten, wie etwa der Name der Patienten, persönliche Patientendaten, welche Leistungen für den jeweiligen Patienten erbracht wurden, etc. enthalten. Problematisch aus Sicht der Schweigepflicht ist vor allem, **wenn die Identität eines Patienten mit dessen Diagnose verbunden werden kann.**

Ein Ausweg aus dieser Pflichtenkollision kann nur durch den Versuch erfolgen, beiden gesetzlichen Verpflichtungen – Mitwirkung und Verschwiegenheit – bestmöglich zu entsprechen. So hat der Arzt die Möglichkeit, sensible Daten unkenntlich zu machen, bevor er die Unterlagen übergibt (wobei das Auslacken nicht auf Originalpapieren erfolgen sollte!). Der Finanzbehörde ist es laut Judikatur nämlich zuzumuten, in anonymisierte Ausgangsrechnungen oder Kontoauszüge Einsicht zu nehmen.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Organisation der **Patientenbuchhaltung mit numerischer Kennzeichnung**, bei der jedem Patienten eine Nummer zugewiesen wird. Eine Verknüpfung zwischen Beleg (Honorarnote) und Buchhaltung ist damit unproblematisch möglich.

Nachteilige Schätzung vermeiden

Der Arzt kann sich im Rahmen einer Betriebsprüfung somit zu Recht auf seine Verschwiegenheitsverpflichtung berufen und muss aus diesem Grund nicht alle Daten wie Namen, Adresse, etc. seiner Patienten bekannt geben. Ihn trifft jedoch eine erhöhte abgabenrechtliche Mitwirkungspflicht, um eine unter Umständen nachteilige Schätzung der Besteuerungsgrundlagen durch die Abgabenbehörde zu vermeiden. Auch die Kosten (z.B. für die Unkenntlichmachung der Daten) sind von ihm zu tragen. Eine rechtzeitige Beratung und eine entsprechende Organisation der Ordination sind daher unabdingbar und vermeiden späteren Stress bei Prüfungen.



Abgabenhinterziehung: Wer mitmacht oder mithilft, kann bestraft werden!

Ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts (BFG) zeigt: Wer einen Täter dabei unterstützt, dazu bestimmt oder daran mitwirkt, eine Abgabenhinterziehung zu begehen, wird selbst zum Täter und kann auch entsprechend bestraft werden.

Dies betrifft nicht nur Unternehmer, Geschäftsführer, Gesellschafter, Familienmitglieder oder Berater, sondern etwa auch Mitarbeiter, die sich „einspannen“ lassen – wie das Bundesfinanzgericht (BFG) im folgenden Fall festgestellt hat:

Beurteilt wurde ein Einzelhandelsunternehmen, in dem von der Dienstgeberin und ihrer einzigen Angestellten Leistungen ohne Rechnungen erbracht und zwei Kassabücher – ein „offizielles“ und ein „inoffizielles“ – geführt wurden. Da auch die Angestellte Schwarzverkäufe tätigte und die offiziellen Umsätze und Schwarzumsätze in zwei verschiedenen Kassablöcken getrennt erfasste, erleichterte sie der Dienstgeberin die Bewirkung einer Abgabenhinterziehung und wurde dadurch zu einer sogenannten Beitragstätlerin.

Wer ist ein Beitragstätler?

Beitragstätler ist, wer die Ausführung einer Straftat durch den unmittelbaren Täter (hier die Dienstgeberin) auf irgendeine Art und Weise ermöglicht, erleichtert, absichert oder sonst wie fördert. Ein Tatbeitrag kann somit sehr weit gehen, und zwar durch jede bewusste Handlung, die die Tatausführung in irgendeiner Weise physisch (durch tatsächliche Hilfe z.B. durch Übermittlung von bekanntermaßen falschen Steuererklärungen bzw. durch die Zusage, den Täter nicht anzuzeigen) oder psychisch / intellektuell (z.B. durch Erteilen von rechtswidrigen Ratschlägen) unterstützt. Bei einer **bloßen Duldung oder Mitwisserschaft** einer Straftat liegt hingegen **kein Tatbeitrag** vor.

Jeden Täter, egal ob unmittelbarer Täter oder Beitragstätler, trifft dieselbe Strafdrohung; jeder verantwortet das eigene Unrecht bzw. die eigene Schuld und wird auch dementsprechend bestraft.

Strafbefreiende Selbstanzeige

Unter bestimmten Umständen besteht jedoch die Möglichkeit, eine Strafe noch abzuwenden. So konnte im konkreten Fall die Angestellte eine Verurteilung dadurch verhindern, dass sie die geplante Abgabenhinterziehung, noch bevor die falschen Steuererklärungen durch die Dienstgeberin eingereicht wurden, beim Finanzamt anzeigte. Daran zeigt sich jedoch auch, dass für den unmittelbaren Täter jede Mitwisserschaft bzw. jeder Beitragstätler eine zusätzliche Gefahrenquelle darstellt, durch welche die Straftat aufgedeckt werden kann. Umso mehr, als es dann in der Regel für eine strafbefreiende Selbstanzeige zu spät ist.

Es macht daher Sinn, bei Bedarf einer „**Sanierung der Vergangenheit**“ zeitgerecht an eine korrekt erstattete Selbstanzeige zu denken. Der Vorteil einer Selbstanzeige liegt insbesondere darin, dass **mehrere Täter** (unabhängig davon, ob unmittelbare oder Beitragstätlerschaft vorliegt) von deren **strafbefreienden Wirkung** profitieren können, sofern jeder (Beitrags-)Täter auch ausdrücklich von der Selbstanzeige umfasst wurde.

Da eine Selbstanzeige besondere formelle Voraussetzungen erfüllen muss und für deren Erstattung viel Erfahrung nötig ist, sollten Sie dafür unbedingt eine umfassende Beratung in Anspruch nehmen!



Steuerfalle: Verkauf von mehreren Wohnungen

Der Verkauf mehrerer Wohnungen bedarf insbesondere aus steuerlicher Sicht einer sorgfältigen Planung.

Die Frage, ob Immobilienveräußerungen (wie etwa der Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen) private Grundstücksveräußerungen darstellen oder im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels erfolgen, ist an unterschiedliche steuerliche Konsequenzen geknüpft und kann zu steuerlichen Nachteilen führen.

Private Grundstücksveräußerung oder gewerblich?

Ganz allgemein stellt sich im Zusammenhang mit Liegenschaftsveräußerungen die Frage, ob eine bloße (private) Vermögensverwaltung vorliegt (private Grundstücksveräußerungen), bei der die laufende Einnahmen im Vordergrund stehen, oder ob es sich um eine Vermögensverwertung im Rahmen einer **betrieblichen Tätigkeit durch Ausnutzung substantieller Vermögenswerte** handelt (gewerblicher Grundstückshandel). Nach Ansicht der Finanzverwaltung liegt gewerblicher Grundstückshandel etwa dann vor, wenn die planmäßige Parzellierung, Aufschließung (Baureifmachung) und anschließende Verwertung des Liegenschaftsvermögens erfolgt.

Liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, so sind die ab dem Zeitpunkt der Einlage in den Grundstückshandel entstehenden Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaftsvermögen (wie etwa von mehreren Eigentumswohnungen) mit dem bis zu 55%igen progressiven Einkommensteuertarif anstelle mit dem begünstigenden 30%igen Immobilienertragsteuersatz zu besteuern.

Zeitraum zwischen Einlage und Verkauf

Als Zeitpunkt der Einlage in den gewerblichen Grundstückshandel gilt dabei die erstmalige Darlegung des Verkaufswillens. Dieser Zeitpunkt kann etwa bereits beim Erwerb der Grundstücke oder aber erst bei Beginn der Verwertungshandlungen gegeben sein. Dies ist insoweit wichtig, als bei einer Einlage erst unmittelbar vor dem Verkauf, der (mit dem bis zu 55%igen progressiven Einkommensteuertarif zu versteuernde) Veräußerungsgewinn mangels Wertsteigerung ab dem Zeitpunkt der Einlage im Einzelfall vernachlässigbar gering sein könnte.

Liegt jedoch zwischen dem Zeitpunkt der Einlage und dem Verkauf ein längerer Zeitraum (etwa weil sich der Verkauf der Wohnungen über mehrere Jahre erstreckt) und kommt es in diesem Zeitraum zu **signifikanten Wertsteigerungen**, kann dies im Vergleich zur Veräußerung aus dem Privatvermögen zu einer **empfindlichen Steuerbelastung** führen.

Gewerblicher Grundstückshandel: Steuermindernde Aufwendungen

Demgegenüber besteht bei Liegenschaftsveräußerungen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels – anders als bei privaten Grundstücksveräußerungen, die dem 30%igen Steuersatz unterliegen – die Möglichkeit, damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen (wie etwa Vertragserrichtungskosten, Beratungskosten, Maklerkosten etc.) steuermindernd geltend zu machen und gegebenenfalls daraus entstehende Verluste in Folgejahre vorzutragen.

Werden mehrere Eigentumswohnungen bei Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels veräußert, kann es zu einer erheblichen Steuer(mehr)belastung kommen. Sind derartige „Immobilienprojekte“ angedacht, empfiehlt es sich daher, **rechtzeitig eine sorgsame steuerliche Planung** vorzunehmen, um nachteilige Konsequenzen zu vermeiden und eine steueroptimale Lösung für Sie zu finden. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!