

Vorsteuer bei Ist-Besteuerten

Um den Vorsteuerabzug trotz Ratenzahlung sofort und zur Gänze geltend zu machen, könnte ein Wechsel zur Soll-Besteuerung überlegt werden. In diesem Fall ist jedoch die Umsatzsteuer bereits bei Rechnungslegung abzuführen.

Umsatzsteuerliche Ist-Besteuerte können bei Ratenzahlung nur die in der Rate steckende anteilige Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen. Ausgenommen davon sind nur Versorgungsunternehmen und Unternehmer, deren Umsätze im vorangegangenen Veranlagungszeitraum € 2.000.000 überstiegen haben.

Ist-Besteuerte sind insbesondere:

- Freiberufler (z.B. Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater) auch in Form von Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH)
- Versorgungsunternehmen (z.B. Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Müllbeseitigungsunternehmen)
- Land- und Forstwirte sowie Gewerbebetriebe, die nicht buchführungspflichtig sind (deren Vorjahresumsätze somit unter € 400.000 bzw. € 700.000 liegen) sowie
- Unternehmer mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z.B. Vermietung und Verpachtung), deren Umsätze in einem der beiden vorangegangenen Jahren nicht mehr als € 110.000 betragen haben

Zeitpunkt der Leistung oder Rechnungslegung unbedeutend

Sind die Voraussetzungen für eine Ist-Besteuerung gegeben, ist die Steuer nach den vereinnahmten Entgelten zu berechnen. Bei Ist-Besteuerung entsteht die Steuerschuld (für Leistungen) mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Entgelte vereinnahmt worden sind. Der Zeitpunkt der Leistung oder der Zeitpunkt der Rechnungslegung sind ohne Bedeutung. Solange für eine ausgeführte Leistung kein Entgelt vereinnahmt wurde, kann bei Ist-Besteuerung keine Umsatzsteuerschuld entstehen.

Die Ist-Besteuerung hat somit für den Unternehmer den **liquiditätsmäßigen Vorteil**, dass er die Umsatzsteuer erst dann dem Finanzamt bezahlen muss, wenn er selbst das Entgelt von seinen Kunden erhalten hat. **Nachteil:** Der Unternehmer kann jedoch erst in jenem Voranmeldungszeitraum den Vorsteuerabzug geltend machen, in dem die Leistung an den Unternehmer ausgeführt worden ist, eine korrekte Rechnung vorliegt und die Zahlung geleistet worden ist.

Wird eine Lieferung von einem Ist-Besteuerten in Raten bezahlt, steht der **Vorsteuerabzug entsprechend der bereits entrichteten Teilzahlungen** zu.

Beispiel

Unternehmer A erwirbt einen zum Vorsteuerabzug berechtigenden Kleinbus um € 36.000 inkl. USt, zahlbar in 30 Monatsraten zu je € 1.200 inkl. USt. Die Rechnung erhält der Unternehmer bei Übernahme des Fahrzeuges. A kann im Voranmeldungszeitraum der Bezahlung der jeweiligen Monatsrate den Vorsteuerabzug für diese Rate i.H.v. € 200 geltend machen.

Um den Vorsteuerabzug trotz Ratenzahlung sofort und zur Gänze geltend zumachen, könnte ein Wechsel zur umsatzsteuerlichen Soll-Besteuerung in Erwägung gezogen werden. In diesem Fall ist jedoch auch die Umsatzsteuer bereits bei Rechnungslegung abzuführen. Ob dies im Einzelfall sinnvoll ist, klären wir gerne im Rahmen einer individuellen Beratung und der Antragstellung unterstützen und beraten wir Sie gerne!

Änderungen bei Leitungsentschädigungen

Auf Initiative der bäuerlichen Interessenvertretung wurde eine einfache Besteuerung in Form einer Abzugssteuer für Entschädigungszahlungen von Elektrizitätsunternehmen, Erdgasunternehmen, Erdöllieferfirmen und Fernwärmeversorgungsunternehmen beschlossen.

Die neue Regelung tritt zum 1.1.2019 in Kraft. Bemessungsgrundlage für die Abzugsteuer ist der bezahlte Betrag vor Berücksichtigung der Abzugsteuer, unabhängig davon, ob und in welchem Umfang dieser Betrag die Rechtseinräumung, die Abgeltung einer steuerfreien Wertminderung oder sonstige Zahlungen (z. B. Entschädigungen für Ertragsausfälle, Wirtschafterschwernisse, Wegebenützung oder für eine temporäre Nutzung einer Liegenschaft als Lagerplatz) betrifft.

10% Abzugsteuer

Die Umsatzsteuer ist nicht Teil der Bemessungsgrundlage. Die Abzugsteuer beträgt 10%. Schuldner der Abzugsteuer ist der Empfänger der Einkünfte, also der Landwirt. Abzugsverpflichteter ist der Schuldner der Einkünfte, also das jeweilige Infrastrukturunternehmen. Der Abzugsverpflichtete hat die Abzugsteuer bei jeder Zahlung einzubehalten und die in einem Kalenderjahr einbehaltenen Steuerbeträge in einem **Gesamtbetrag spätestens am 15. Februar des Folgejahres** an sein Betriebsfinanzamt abzuführen. Er hat außerdem innerhalb der oben genannten Frist dem Finanzamt eine elektronische Anmeldung über Finanz Online zu übermitteln, in der die Empfänger der Einkünfte zu bezeichnen und die auf diese entfallenden Steuerbeträge anzugeben sind.

Datenübermittlung an den Abzugsverpflichteten

Der Finanzminister wurde ermächtigt, den weiteren Inhalt der Anmeldung und das Verfahren der elektronischen Übermittlung mit Verordnung festzulegen. Der Empfänger der Einkünfte (z. B. Landwirt) hat dem Abzugsverpflichteten für Zwecke der Anmeldung folgende Daten bekannt zu geben:

- Vor und Nachname sowie Geburtsdatum oder Firma bzw. sonstige Bezeichnung
- Wohnsitz oder Sitz
- Falls vorhanden: Abgabenkontonummer
- Bei natürlichen Personen: Die Versicherungsnummer, wenn keine Abgabenkontonummer vorhanden ist.

Einkommensteuer durch Abzugsteuer abgegolten

Mit der Entrichtung der Abzugsteuer durch den Abzugsverpflichteten gilt die Einkommensteuer in Bezug auf diese Einkünfte als abgegolten. Davon abweichend ist eine Regelbesteuerungsoption vorgesehen. Danach ist auf Einkünfte, von denen eine Abzugsteuer einbehalten worden ist, der allgemeine Steuertarif anzuwenden (Regelbesteuerungsoption). Sofern der Steuerpflichtige die Berücksichtigung der Einkünfte nicht in der von ihm nachzuweisenden Höhe beantragt, sind diese mit **33%** der auf das Veranlagungsjahr bezogenen Bemessungsgrundlage anzusetzen.

Verpflegung Ihrer Mitarbeiter

Die Verköstigung von Mitarbeitern in der betriebseigenen Kantine bietet sowohl für den Dienstgeber als auch für die Dienstnehmer Vorteile. Dazu zählen der geringere Zeitaufwand für die Essenseinnahme sowie die Möglichkeit der innerbetrieblichen Kommunikation zwischen den Mitarbeitern.

Nachfolgend werden auszugsweise die umsatzsteuerlichen Konsequenzen der Verköstigung von Mitarbeitern aufgezeigt, je nachdem ob sie entgeltlich (der Unternehmer trägt die Kosten für die Verpflegung), unentgeltlich/begünstigt oder von dritter Seite (ein nicht betriebszugehöriges Unternehmen übernimmt die Verpflegung) erfolgt.

Entgeltliche Verpflegung

Erfolgt die Verköstigung der Mitarbeiter durch eine im eigenen Namen und auf eigene Rechnung des Dienstgebers betriebene Kantine, wobei die Dienstnehmer für das verabreichte Essen zahlen müssen, so stellt die entgeltliche Verpflegung einen Leistungsaustausch dar. Es fällt somit entsprechend der verkauften Produkte **Umsatzsteuer von 10 %** (z.B. Speisen) **bzw. 20 %** (z.B. Getränke) an. Die Steuerschuld entsteht im Monat der Verpflegung. Der Vorsteuerabzug des Unternehmers steht in diesem Fall zu.

Unentgeltliche/begünstigte Verpflegung

Müssen die Mitarbeiter nichts für das Essen in der Kantine bezahlen und ist die unentgeltliche Verpflegung nicht Bestandteil des Lohnes, wird davon ausgegangen, dass die Verköstigung der Dienstnehmer im privaten Interesse des Dienstgebers liegt. Beim Dienstgeber kommt es bei unentgeltlicher Verpflegung zu einer Eigenverbrauchsbesteuerung. Bei einer vergünstigten Verpflegung ist der Normalwert (entspricht dem fremdüblichen Preis) als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Durch diese beiden Maßnahmen wird sichergestellt, dass für jene Ausgaben, für die sich der Unternehmer zunächst die Vorsteuer geholt hat, die aber schließlich nicht für unternehmerische Zwecke getätigt werden, eine **Nachversteuerung mit Umsatzsteuer** erfolgt.

Keine Umsatzbesteuerung bei betrieblichem Interesse

Eine Umsatzbesteuerung kann unterlassen werden, wenn die Verpflegung des Arbeitnehmers im Betrieb vor allem im überwiegenden betrieblichen Interesse des Unternehmers gelegen ist. Ein Überwiegen des betrieblichen Interesses wird von der Finanzverwaltung anerkannt, wenn etwa ein notwendiger Bereitschaftsdienst aufrechterhalten werden soll. Dies kann bei Lift- und Seilbahnpersonal, bei technischem Überwachungspersonal, bei welchem sich die Dienststelle in exponierter Lage befindet, oder bei medizinischem Bereitschaftspersonal der Fall sein.

Gewährt der Unternehmer seinen Dienstnehmern kostenlose Mahlzeiten, damit sie in der Mittagspause telefonisch erreichbar sind, führt dieser Umstand für sich alleine jedoch nicht dazu, dass kein Eigenverbrauch vorliegt. Hat der Arbeitnehmer im Zusammenhang mit der Verpflegung am Arbeitsplatz einen **Kostenbeitrag** zu leisten, ist dieser **umsatzsteuerpflichtig**.

Ausnahme: Handelt es sich beim Arbeitgeber um ein Unternehmen des Gast-, Schank- oder Beherbergungsgewerbes, so stellt die unentgeltliche Beherbergung und Verköstigung von Dienstnehmern keinen Eigenverbrauch dar.

Betrieb der Kantine durch Dritte

Leistet der Unternehmer einen Essenszuschuss für seine Dienstnehmer an eine von einem Dritten betriebene Betriebsküche, so handelt es sich bei den geleisteten Zahlungen um sogenanntes „Entgelt von dritter Seite“. Der Dienstgeber hat mangels Leistungsempfängereigenschaft keinen Vorsteuerabzug, da die Rechnung an den jeweiligen Dienstnehmer gestellt wird.

Vorsteuerabzug bei Gutgläubigkeit?

Welche Maßnahmen von einem Unternehmer, der sein Recht auf Vorsteuerabzug ausüben möchte, verlangt werden können, hängt aufgrund fehlender Regelungen von den jeweiligen Umständen ab.

Betrugsdelikte im Zusammenhang mit hinterzogenen Umsatzsteuern sind für Unternehmer schwer durchschaubar. Auch seriös arbeitende Unternehmer können in einen sogenannten Karussellbetrug verwickelt sein. Die Folge davon kann der Verlust des Vorsteuerabzuges sein, soweit der Unternehmer von der Umsatzsteuerhinterziehung wusste oder wissen musste. Schutz vor diesem Verlust bringen insbesondere die Dokumentation des Geschäftsablaufes und damit der Nachweis der Gutgläubigkeit.

Begriff des Karussellbetruges

Bei einem Karussellbetrug wirken meist mehrere Unternehmer in verschiedenen EU-Mitgliedstaaten zusammen, wobei ein „Unternehmer“ in dieser Kette die Umsatzsteuer nicht abführt, die anderen Abnehmer hingegen die Vorsteuerbeträge geltend machen. Es gibt auch Fälle, in denen seriös arbeitende Firmen in diese Betrugsreihe eingebunden werden, ohne dass diese von einem Betrug etwas bemerken.

Unbeteiligte Unternehmen in Betrugsfällen

Grundsätzlich hat der Unternehmer ein Recht auf Vorsteuerabzug, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Das Recht auf Vorsteuerabzug entfällt aber, wenn der **Unternehmer wusste oder wissen musste**, dass der betreffende Umsatz im Zusammenhang mit Umsatzsteuerhinterziehung steht. Dies gilt auch wenn ein solches Finanzvergehen einen vorgelagerten oder nachgelagerten Umsatz betrifft.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) führt hierzu jedoch aus, dass es keinesfalls zulässig ist, die Kontrollaufgaben der Steuerbehörde vollständig auf den Unternehmer zu übertragen. Unternehmer sind zwar verpflichtet, ihre Lieferanten zu kontrollieren, diese Pflicht darf aber auch nicht überzogen werden.

Sorgfaltsmaßstab differiert nach Geschäftszweigen

Welche Maßnahmen nun von einem Unternehmer, der sein Recht auf Vorsteuerabzug ausüben möchte, verlangt werden können, um sich Klarheit darüber zu verschaffen, dass seine Umsätze nicht in einen Betrug einbezogen sind, hängt leider aufgrund fehlender Regelungen im Gesetz von den jeweiligen Umständen ab. Maßgeblich sind jedenfalls nicht die persönlichen Fähigkeiten des Unternehmers. Abzustellen ist vielmehr auf einen objektiven Maßstab, wobei der Sorgfaltsmaßstab nach Geschäftszweigen durchaus differieren kann. Hierbei gilt allgemein, dass die Sorgfalts- und Kontrollpflicht des Unternehmers **umso höher sein muss, je ungewöhnlicher ein Sachverhalt** im Vergleich zu den Usancen der betreffenden Branche gelagert ist.

Wir raten aus Nachweisgründen jedenfalls, zumindest zum qualifizierten **UID-Bestätigungsverfahren** (Stufe 2 Abfrage), zu einer **Firmenbuchabfrage** sowie zur Aufforderung zur Vorlage der **Gewerbeberechtigung**. Wichtig für die Glaubhaftmachung gegenüber der Finanz ist, dass die oben durchgeführten Maßnahmen auch nachgewiesen werden können. Daher ist es notwendig, die Abfrage und Nachweise entweder in Papierform auszudrucken und abzulegen oder digital zu **archivieren**.

Aufgrund der Einzelfallabhängigkeit, ob der Unternehmer nun wissen musste, dass der Umsatz im Zusammenhang mit einer Umsatzsteuerhinterziehung steht oder nicht, erachten wir ein persönliches Beratungsgespräch für sinnvoll. Wir beraten Sie gerne dabei, welche Maßnahmen die Gutgläubigkeit als Unternehmer nachzuweisen helfen, um so den Vorsteuerabzug zu erhalten.

Pauschalierungsverordnung für nichtbuchführende Gewerbetreibende

Mit der Novellierung der Pauschalierungsverordnung für nichtbuchführende Gewerbetreibende ist jetzt trotz Führung einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung die Pauschalierung anwendbar.

Die Verordnung des Finanzministeriums sieht für die Berechnung der Betriebsausgaben von nichtbuchführenden Gewerbetreibenden branchenspezifische Prozentsätze vor. Diese Verordnung beinhaltet in alphabetischer Reihenfolge – von der Bandagistin/dem Bandagisten bis zur Zahntechnikerin/zum Zahntechniker – insgesamt **54 Berufe** sowie die entsprechenden Prozentsätze, auf deren Basis (bezogen auf die Nettoumsätze) die abziehbaren Betriebsausgaben ermittelt werden.

Neben den auf Basis der Prozentsätze ermittelten Betriebsausgaben können noch weitere Posten als Betriebsausgaben berücksichtigt werden, wie etwa Wareneinkauf, Roh-, Hilfsstoffe, und Lohnaufwand.

Voraussetzungen für die Anwendung der oben genannten Verordnung sind seit dem 1.1.2018:

- Es besteht keine Buchführungspflicht und es werden keine ordnungsmäßigen Bücher geführt, die eine Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich ermöglichen.
- Der Gesamtumsatz aus der Tätigkeit hat in einem der beiden vorangegangenen Kalenderjahre nicht mehr als € 110.000 betragen.
- Die Umsatzsteuer wird nach vereinnahmten Entgelten berechnet.
- Das Wareneingangsbuch wird ordnungsmäßig geführt.

Mit der Novellierung der Pauschalierungsverordnung für nichtbuchführende Gewerbetreibende ist also die Führung einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung kein Ausschließungsgrund mehr für die Anwendbarkeit der Pauschalierung. Die Änderung trat mit 1.1.2018 in Kraft und ist auf alle zum Zeitpunkt der Kundmachung der Verordnung noch nicht rechtskräftig veranlagten Fälle anzuwenden.

Wenn Sie also etwa die **Steuererklärung 2017** noch nicht eingereicht haben, besteht trotz erstellter Einnahmen-Ausgaben-Rechnung die Möglichkeit, die unter Umständen günstigere Pauschalierung in Anspruch zu nehmen! Wir beraten Sie gerne und führen für Sie eine Vorteilhaftigkeitsberechnung durch.

Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen

Unter Umständen kann eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen beantragt und ein Liquiditätsvorteil lukriert werden.

Die laufenden Einkommensteuer- und Körperschaftsteuervorauszahlungen werden vom Finanzamt per Bescheid gemeinsam mit dem letzten Einkommensteuerbescheid vorgeschrieben. Dabei ist für die Festsetzung der Vorauszahlung eines Kalenderjahres die Einkommensteuerschuld für das letzte veranlagte Jahr um 4% zu erhöhen. Erfolgt die Veranlagung nicht im folgenden Kalenderjahr, sondern erst später, so ist eine Erhöhung um weitere 5% für jedes weitere Jahr vorgesehen.

Während des laufenden Jahres sind dann zu je einem Viertel am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November Einkommen- bzw. Körperschaftsteuervorauszahlungen zu leisten.

Beispiel:

Wenn die Einkommensteuer des Jahres 2015 € 50.000,- betrug und 2016 veranlagt wurde, so wird die Vorauszahlung für das Jahr 2016 € 50.000 + **4%** betragen. Erfolgt die Veranlagung des Jahres 2015 erst im Jahr 2017 und wird die Einkommensteuer 2015 mit € 50.000 festgesetzt, dann beträgt die Vorauszahlung für 2017 € 50.000 + **9%** (4% + 5%), sofern noch kein Einkommensteuerbescheid 2016 vorliegt.

Ist allerdings zu erwarten, dass sich im laufenden Jahr eine niedrigere Einkommensteuerschuld ergeben wird, kann **spätestens bis zum 30.9.2018** ein **Antrag auf Herabsetzung** der Vorauszahlungen gestellt werden.

Beispiel:

Der Jahresbetrag der Vorauszahlung für 2018 wird mit € 20.000 (€ 5.000 pro Viertel) festgesetzt. Am 5.8.2018 wird die Vorauszahlung nach Antragstellung auf € 10.000 (€ 2.500 pro Viertel) gesenkt. Die Herabsetzung wirkt sofort, wobei der vierteljährliche Herabsetzungsbetrag in Höhe von € 2.500 (= € 5.000 – 2.500) mit der Zahl der bereits abgelaufenen Fälligkeitstermine (15.2. und 15.5.) zu vervielfachen ist. Daraus ergibt sich eine Gutschrift in Höhe von € 5.000.

Der Herabsetzungsantrag ist jedoch **entsprechend zu begründen**. Dem Finanzamt muss somit durch Vorlage geeigneter Unterlagen bzw. Berechnungen (wie etwa einer Zwischenbilanz, einer Aufstellung über die Umsatzentwicklung, den Hinweis auf spezifische Gewinnminderungen - z.B. Forderungsausfall) die voraussichtlich (geringere) Besteuerungsgrundlage glaubhaft gemacht werden.

Bei Herabsetzung Ihrer Steuervorauszahlung und der Antragstellung unterstützen und beraten wir Sie gerne!

Überlassung von Grundstücken vom Gesellschafter an seine Personengesellschaft

Besitz ein Unternehmer einen Betrieb samt Liegenschaftsvermögen und soll dieser im Familienverband der nächsten Generation übertragen werden, bestehen aus steuerlicher Sicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Möglichkeit wäre die **Einbringung** im Rahmen des Umgründungssteuerrechtes in eine GmbH. Soll jedoch das betriebsnotwendige Liegenschaftsvermögen (z.B. Gebäude) im Privatvermögen zurückbehalten werden, kommt es im Rahmen der oben angeführten Einbringung zur Aufdeckung der stillen Reserven (= die Differenz von Buchwert zum Zeitwert der Liegenschaft) im Liegenschaftsvermögen.

Damit die Aufdeckung der stillen Reserven jedoch vermieden wird, könnte ein einkommensteuerneutraler Zusammenschluss etwa zu einer GmbH & Co KG in Betracht gezogen werden. Da hierbei die Liegenschaften nicht in das Privatvermögen, sondern in das **Sonderbetriebsvermögen** des Gesellschafters überführt werden, kommt es somit zu keiner Aufdeckung der stillen Reserven.

Unter Sonderbetriebsvermögen sind jene Wirtschaftsgüter zu verstehen, die nicht zum Gesellschaftsvermögen der Personengesellschaft gehören, sondern im Allein- bzw. Miteigentum eines bzw. mehrerer Gesellschafter stehen, und die der Personengesellschaft entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden.

Vorsteuern zurückzahlen?

Im Rahmen der Nutzungsüberlassung ist es nun fraglich, ob diese entgeltlich mit Umsatzsteuer oder unentgeltlich ohne Umsatzsteuer erfolgen soll. Diese Frage ist insoweit bedeutsam, da bei einer unentgeltlichen Überlassung bzw. Vermietung ohne Umsatzsteuer bereits geltend gemachte Vorsteuern (z.B. Errichtung eines Bürogebäudes) an das Finanzamt zurück zu zahlen wären. In diesem Fall wäre es daher vorteilhaft, die Gebäude mit Umsatzsteuer zu vermieten um eine Vorsteuerkorrektur und eine damit einhergehende Rückzahlung dieser vermeiden zu können. Da die abgeführte Umsatzsteuer auf Ebene des Gesellschafters auf Ebene der Personengesellschaft zu einem Vorsteuerabzug berechtigt, führt dies zu keiner Liquiditätsbelastung.

Bei der entgeltlichen Vermietung ist jedoch darauf zu achten, dass die **betragsmäßige Höhe richtig festgelegt** wird.

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) vertritt zur Höhe der Miete die Ansicht, dass ein moderates Abweichen vom fremdüblichen Entgelt die Unternehmereigenschaft nicht ausschließt. Aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) dürfte es für das Vorliegen der Einnahmenerzielung aber unerheblich sein, in welcher Relation die verrechnete Miete zu einer Marktmiete steht, da im Fall eines unangemessen niedrigen Entgelts vom Vorliegen eines Leistungsaustausches auszugehen ist, sofern nicht bloß ein symbolischer Betrag verrechnet wird.

Entscheidend bleibt somit auch bei unangemessen niedrigerem Entgelt, ob - unter Außerachtlassung der Höhe des Entgelts - **nach dem Gesamtbild der Verhältnisse eine wirtschaftliche Tätigkeit vorliegt**.

Baurechtsvereinbarungen: Erhöhte Grunderwerbsteuerpflicht droht

Nicht nur die Übertragung von Grundstücken, auch die Bestellung eines Baurechtes führt zu einem grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang. Insbesondere bei der Einräumung des Baurechtes gegen Entrichtung eines Baurechtszinses kann es zu einer beträchtlichen Grunderwerbsteuerbelastung kommen.

Aus grunderwerbsteuerlicher Sicht ist bei Einräumung eines Baurechtes außerhalb des Familienverbandes zwischen unentgeltlichen und entgeltlichen Erwerbsvorgängen zu unterscheiden:

Erfolgt die **Einräumung des Baurechtes unentgeltlich**, so ist die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert zu berechnen, wobei der Staffeltarif (für die ersten € 250.000 0,5%, für die nächsten € 150.000 2%, und darüber hinaus 3,5%) zur Anwendung gelangt.

Wird das **Baurecht hingegen entgeltlich**, etwa gegen Entrichtung eines Bauzinses, eingeräumt, so bildet diese Gegenleistung, mindestens jedoch der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage. Bei Überlassung gegen einen laufenden (z.B. jährlichen) Bauzins setzt sich die Bemessungsgrundlage aus der Summe der jährlichen Bauzinse (abgezinst mit 5,5%), höchstens jedoch aus dem Achtzehnfachen des jährlichen Bauzinses, zusammen.

Bauzins jährlich erhöht?

Wird im Baurechtsvertrag zusätzlich der Bauzins jährlich um einen im vornherein festgelegten Betrag bzw. Prozentsatz erhöht, so ist diese jährliche Steigerung bei der Ermittlung der grunderwerbsteuerpflichtigen Bemessungsgrundlage wie folgt zu berücksichtigen: Die Summe der abgezinsten Bauzinse (inkl. Wertanpassung) sind dem Achtzehnfachen des durchschnittlichen Jahresbetrages gegenüberzustellen. Der durchschnittliche Jahresbetrag ergibt sich aus dem Quotient der kumulierten tatsächlichen Bauzinsszahlungen (inkl. Wertanpassung) und der Laufzeit. Der niedrigere Betrag bildet schlussendlich die Bemessungsgrundlage. Wird hingegen der laufende Bauzins durch einen allgemeinen Index (z.B. VPI) **wertgesichert**, so sind die jährlichen **Steigerungsbeträge** – mangels Kenntnis der künftigen Entwicklung – **nicht zu berücksichtigen**.

Beispiel:

Ein Grundeigentümer räumt dem Bauberechtigten ein Baurecht auf 80 Jahre ein. Der Bauberechtigte zahlt dafür jährlich € 100.000, wobei eine Wertanpassung von fix 3% p.a. vereinbart wird.

Unter Anwendung einer mathematischen Formel, in der sowohl die vertraglich vereinbarte fixe Erhöhung von 3% p.a. als auch die gesetzliche Abzinsung des Bauzinses i.H.v. 5,5% p.a. berücksichtigt wird, ergibt die Summe der abgezinsten Bauzinsszahlungen eine Bemessungsgrundlage in Höhe von rund € 3.600.000. Der 18-fache durchschnittliche Jahresbetrag würde sich auf € 7.230.667,92 belaufen. Die Grunderwerbsteuer beträgt somit rund € 126.000 (€ 3.600.000 x 3,5%).

Bei Koppelung des Bauzinses an den VPI würden die jährlichen Wertanpassungen nicht berücksichtigt werden. Die Grunderwerbsteuerbelastung beliefe sich in diesem Fall lediglich auf € 63.000 (€ 100.000*18*3,5%).

Um nachteilige grunderwerbsteuerliche Folgen zu vermeiden, empfiehlt es sich daher bereits **im Vorfeld des Vertragsabschlusses, den genauen Inhalt des Baurechtsvertrages sorgfältig zu prüfen**. Bei der steueroptimalen Gestaltung unterstützen und beraten wir Sie gerne!

