

STEUER—INFO

Immobilienverertragsteuer

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 wurde die Besteuerung des Immobilienverkaufs völlig neu gestaltet. Die 10-jährige Spekulationsfrist ist gefallen und somit sind Gewinne aus der Veräußerung von privaten Immobilien steuerpflichtig bzw. unterliegen diese Gewinne der 25 %-igen Immobilienverertragsteuer. Bisher war der Veräußerungsgewinn nur dann steuerpflichtig, wenn die Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren (zwischen Kauf und Verkauf) erfolgt ist.

Ausnahmen bestehen weiterhin für **selbst erstellte** Gebäude und für Liegenschaften, die als **Hauptwohnsitz** dienen.

Bei der Hauptwohnsitzbefreiung gibt es sogar eine Verbesserung: Bisher war der Verkauf des Hauptwohnsitzes nur steuerfrei, wenn das Eigenheim oder die Eigentumswohnung seit der Anschaffung durchgehend bis zum Verkauf mindestens zwei Jahre Hauptwohnsitz war. Nunmehr gilt die Befreiung auch, wenn die Liegenschaft innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend Wohnsitz war.

Steuerfrei sind Gewinne aus der Veräußerung von selbsterstellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht vermietet waren. Ein selbsterstelltes Gebäude muss nicht „mit eigenen Händen“ gebaut worden sein, es genügt die Tragung des Baurisikos. *Bitte lesen Sie weiter auf Seite 2!*



2 x Wanderung: andrea ist 40 und 10 Jahre steuerberatung wiener! Die schönsten Fotos auf Seite 2



Vorankündigung: open-house-party am 31. August ab 10:10 Uhr



Vorsteuerberichtigungszeitraum NEU

Wer ein Gebäude oder eine Wohnung mit Vorsteuerabzug gekauft oder errichtet hat und diese mit Umsatzsteuer vermietet hat, konnte bisher nach 10 Jahren die Vermietung beenden oder ohne Umsatzsteuer vermieten bzw. verkaufen, ohne dass die geltend gemachten Vorsteuern zurückbezahlt werden mussten.

Durch das Stabilitätsgesetz wurde dieser Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahre verlängert.

Das bedeutet, dass bei einer Immobilie, für die Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde bzw. wird, bei Änderung der Verhältnisse (Verkauf oder Vermietung ohne Ust) innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren die Vorsteuer anteilig zurück zu zahlen ist. Diese neue Regelung gilt nicht für Immobilien, die zum 31. März bereits genutzt wurden bzw. für solche für die zu diesem Zeitpunkt bereits Mietverträge abgeschlossen waren.



Mag. Monika Wiener

Liebe LeserInnen!

Bereits 10 Jahre sind vergangen, seit wir unser Steuerberatungsbüro - damals in Thannhausen - eröffnet haben. Tag für Tag macht es großen Spass, mit meinem kompetenten Team, mittlerweile auf 7 Damen gewachsen, für unsere Kunden zu arbeiten. An dieser Stelle sei ein herzlicher Dank ausgesprochen an alle unsere Kunden, die uns ihr Vertrauen schenken und uns mittlerweile schon sehr ans Herz gewachsen sind.

Aus diesem Anlass des 10-jährigen Bestehens veranstalten wir am 31. August eine open-house-party und möchten dazu schon jetzt ganz herzlich einladen. Wir freuen uns auf einen feinen Tag mit netten Gesprächen, gutem Essen und toller Musik.

Viel Spaß beim Lesen unserer aktuellen Steuer-Info!



**Unsere Sommer
Öffnungszeiten**
9. Juli - 7. September Montag bis Freitag 7:30 - 12:30

steuerberatung
MAG. MONIKA WIENER

Telefon: 03172-41038. Fax-DW 20. office@wiener.biz

www.wiener.biz

2 x wanderung

unsere andrea ist 40 !!!



geburtstagswanderung im juni

wir feiern 10 Jahre !!! steuerberatung wiener



jubiläumswanderung im jänner

steuerberatung
MAG. MONIKA WIENER

A-8160 weiz-preding
bundesstraße 42

Fortsetzung von Seite 1 - Immobilienertragsteuer

Für die Ermittlung des mit 25 % steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnes ist zwischen „Altvermögen“ und „Neuvermögen“ zu unterscheiden. „Neuvermögen“ sind Immobilien, bei denen am 1. April 2012 die Spekulationsfrist nach bisheriger Rechtslage noch nicht abgelaufen war bzw. auch jene Immobilien, die nach dem 1. April 2012 angeschafft wurden und werden. Alle anderen Immobilien sind „Altvermögen“, in der Regel handelt es sich um Anschaffungen vor dem 1. April 2012.

Wie wird der **Veräußerungsgewinn** ermittelt?

Beim Altvermögen erfolgt eine pauschale Ermittlung und es kommt zu einer effektiven Steuerbelastung von 3,5 % des Veräußerungserlöses. Erfolgte nach dem 31.12.1987 eine Umwidmung, liegt die Effektivsteuerbelastung höher, nämlich bei 15 %. Als Umwidmung gilt jede Umwidmung, die eine erstmalige Bebauung ermöglicht.

Beim Neuvermögen errechnet sich der Veräußerungsgewinn aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten und Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen zuzüglich steuerlich geltend gemachter Abschreibungen, sowie steuerfreie Subventionen. Werbungskosten mit Ausnahme der für die Steuer anfallenden Kosten sind nicht mehr abzugsfähig.

Ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung kann ein Inflationsabschlag von 2 % pro Jahr abgezogen werden, maximal allerdings bis zu einer Höhe von 50 %.

Erfreulich bei der neuen Regelung ist, dass der Steuersatz bei Neuvermögen immer nur 25 % beträgt (bisher normaler Steuersatz bis zu 50 %).



WERTPAPIERBESTEUERUNG neu

Auch bisher waren Erträge von Wertpapieren schon kapitalertragsteuerpflichtig, allerdings gab es bei realisierten Kursgewinnen eine Spekulationsfrist. Die realisierten Kursgewinne waren nur dann zu versteuern, wenn sie durch Kauf und Verkauf des Wertpapiers innerhalb eines Jahres zustande gekommen sind. Außerhalb dieses Jahres waren die realisierten Kursgewinne steuerfrei. Diese einjährige Spekulationsfrist wurde abgeschafft und Kursgewinne sind nun immer steuerpflichtig:

Neben der bisherigen Kapitalertragsteuer auf Zinsen, Dividenden und Fondserträge

unterliegen nunmehr auch Kursgewinne von Kapitalvermögen (z.B. Aktien, Anleihen, Fondsanteile) und von Derivaten (z.B. Zertifikate, Optionsscheine) immer der KEST in Höhe von 25 %. Diese sogenannte Kursgewinnsteuer oder auch Vermögenszuwachssteuer ist mit 1.4. dieses Jahres vollständig in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt sind die Banken verpflichtet, bei Kursgewinnen die 25 % abzuziehen und an die Finanz abzuführen.

Ob ein Wertpapier unter die Kursgewinnsteuer fällt, richtet sich nach dem Kaufzeitpunkt.



Sommer
Unsere Öffnungszeiten
9. Juli - 7. September Montag bis Freitag 7:30 - 12:30



KASSENRICHTLINIE für Bareinnahmen

Im Dezember des Vorjahres hat das Finanzministerium die Kassenrichtlinie 2012 veröffentlicht. Wenn eine Registrierkasse oder ein Kassensystem für die Grundaufzeichnungen verwendet wird, müssen die Vorschriften der Richtlinie beachtet und bis Ende 2012 umgesetzt werden.

Es werden in dieser Richtlinie je nach Funktionalität, Aufzeichnungen und Kriterien für die Nutzung verschiedene Kassensysteme typisiert:

- Kasse Type 1: mechanisch/numerisch druckende Registrierkasse
- Kasse Type 2: einfache, konventionelle elektronische Registrierkasse, mit Unterklassen
- Kasse Type 3: Kassensysteme bzw. PC-Kassen
- Sonstige Einrichtungen: Kassenwaagen, Taxameter, Fakturierungsprogramme

Das **AUTO** im Unternehmen

Wenn ein Fahrzeug zu mehr als 50 % für das Unternehmen genutzt wird, ist es Betriebsvermögen und die Aufwendungen können als Betriebsausgaben abgesetzt werden. Die Anschaffungskosten des Fahrzeuges sind auf die Nutzungsdauer zu verteilen und dieser Abschreibungsbetrag kann jährlich abgesetzt werden. Natürlich können auch die laufenden Aufwendungen wie Sprit, Vignette, Versicherung, etc. als Betriebsausgaben abgesetzt werden. Nicht abzugsfähig sind Strafen. Steuerrechtlich gilt für neue PKWs und Kombis die gesetzliche **Nutzungsdauer** von mindestens **acht** Jahren. Ausnahmen gibt es für Fahrschul- und Taxifahrzeuge. Wenn ein PKW bei der Anschaffung bereits zwei Jahre alt ist, können die Anschaffungskosten auf die restlichen sechs Jahre verteilt abgesetzt werden.

Die ersten 5 Fax/Mail mit Kennwort „Der Finanzprüfer“ an unser Büro erhalten je 2 Karten für die Burgspiele Stubegg am 25.7.2012 (19 Uhr) kostenlos!
office@wiener.biz
03172/41038-20

Weitere Infos zu den Burgspielen unter:
www.burgspiele-stubegg.at

Wenn das Fahrzeug für eine kürzere Zeit als acht Jahre geleast wird, können die Leasingkosten nicht zu Gänze abgesetzt werden, es ist ein Ausgleichsposten anzusetzen und es ist maximal der mögliche Abschreibungsbetrag inklusive der Finanzierungskosten Betriebsausgabe.

Weiters ist als Obergrenze für die Anschaffungskosten die sogenannte „Luxustangente“ von EUR 40.000,- zu beachten. Die maximale Abschreibung eines neuen Pkws beträgt somit pro Jahr EUR 5.000,-. Auch die anschaffungsabhängigen Ausgaben (z.B. Zinsen, Kaskoversicherung) müssen gekürzt werden. Bei gebrauchten Fahrzeugen muss der ursprüngliche Neupreis herangezogen werden und wenn das Auto bereits fünf Jahre alt ist, ist die Luxustangente nicht mehr relevant.

All diese erläuterten Bestimmungen gelten nur für Pkws und Kombis, nicht für Lkws, Busse und Kleinbusse!

Wenn der Unternehmer sein Fahrzeug auch für private Zwecke nutzt, muss von den Aufwendungen (Abschreibung und Betriebskosten) ein Privatanteil ausgeschieden werden.

Wenn ein Fahrzeug maximal zur Hälfte betrieblich genutzt wird, kann bzw. muss das amtliche Kilometergeld als Betriebsausgabe geltend gemacht werden.

Voraussetzung dafür ist ein ordnungsgemäß geführtes Fahrtenbuch (siehe letzte Ausgabe der Steuer-Info).

Wir feiern
10
Jahre !!!

Steuerberatung wiener.biz

Vorankündigung:
Wir feiern 10 Jahre!
open-house-party
am 31. August
ab 10:10 Uhr.
Termin vormerken!
Schriftliche Einladung folgt!



foto: karl edler

Schönen Urlaub wünscht das gesamte team der steuerberatung wiener



Unsere **Sommer** **Öffnungszeiten**
9. Juli - 7. September Montag bis Freitag 7:30 - 12:30

24 h Ordnereinwurf:

Auch wenn wir nicht im Büro sind können Sie Ihre Unterlagen beim Ordnereinwurf einwerfen (orange Metalltüre rechts vom Eingang).

Wir stellen vor:

Folgende
Behandlungen
biete ich
gerne für
Sie an:



- ◆ Lomi Lomi Nui
- ◆ Klangenergetik
- ◆ La Stone Therapie - Heilsame Steine
- ◆ Intuitiv - Sensitiv - Körperarbeit
- ◆ Breuss Rückentechnik
- ◆ Raindrop Energetik
- ◆ Atem- und Körperaktivierungsübungen
- ◆ Herzmeditation
- ◆ Fußreflexzonenbehandlung
- ◆ Aromaölbehandlung

Meine Arbeit kann Menschen helfen,

- die stressgeplagt und überlastet sind
- die in einem Lebensbereich festgefahren sind und nach Lösungen suchen
- die von Verspannungen geplagt sind
- die sich einfach etwas Gutes tun wollen

Es ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen, Spannungen abzubauen. Durch heilsame ganzheitliche Berührung, darf das auf angenehme Art und Weise geschehen.



Maria Gösslbauer

8181 Wollsdorf 22/6 • 0664 47 45 463
maria.goesslbauer@live.at



... und ich kann einfach
SEIN!

In jeder Steuer-Info wollen wir ein Unternehmen aus unserem Kundenkreis präsentieren. Schicken Sie uns dazu Informationen.



Touristenexport und Umsatzsteuer

Ein Touristenexport liegt vor, wenn eine Privatperson aus einem Drittland (nicht EU!) einen Gegenstand im Reisegepäck in ein Drittland befördert. Dieser Touristenexport ist unter gewissen Bedingungen umsatzsteuerfrei:

- Der Abnehmer darf keinen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Gemeinschaftsgebiet haben.
- Der Gegenstand wird innerhalb von drei Monaten ab der Lieferung ausgeführt.
- Der Gesamtbetrag der Rechnung muss brutto mehr als EUR 75,- betragen.

Die Überprüfung, ob kein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Gemeinschaftsgebiet vorliegt, ist mit dem Reisepass oder sonstigen Grenzübertrittsdokumenten vorzunehmen.

Es ist ein Ausfuhrnachweis zu erbringen. Dies ist das Formular U 34 oder ein entsprechendes anderes Formblatt. Auch eine den Formvorschriften des § 11 UStG entsprechende Rechnung, versehen mit der zollamtlichen Ausgangsbestätigung, kann als Ausfuhrnachweis benutzt werden.



Wichtige RECHNUNGSMERKMALE für Vorsteuerabzug

Der UFS hat in einer jüngsten Entscheidung festgestellt, dass ein Vorsteuerabzug nicht zulässig ist, wenn die Rechnungen kein Lieferdatum und nur Sammelbezeichnungen enthalten. Wenn die Rechnungen mangelhaft sind, nützt es auch nicht, wenn man nachweist, dass der Lieferant die Umsatzsteuer ordnungsgemäß abgeführt hat.

Nach den Umsatzsteuerrichtlinien ist es zulässig, auf der Rechnung den Vermerk „Rechnungsdatum ist Liefer- bzw. Leistungsdatum“ anzubringen.

Sammelbegriffe sind immer bedenklich, vor allem die einleitenden Worte „diverse“ oder „verschiedene“, wenn nicht auf der Rechnung auf andere Unterlagen wie z.B. Lieferscheine verwiesen wird, diese Unterlagen verfügbar sind und genauere Angaben enthalten.