

## Klienteninfo

Oktober 2012

### Inhaltsverzeichnis

1	Anwendung Gaststättenpauschalierungsverordnung bis einschließlich Veranlagung 2012.....	1
2	Immobilienbesteuerung neu – BMF-Antworten zur Hauptwohnsitzbefreiung.....	1
3	Behindertenausgleichstaxe und Teilzeitbeschäftigung.....	3
4	Sozialversicherungswerte 2013.....	3

## 1 Anwendung Gaststättenpauschalierungsverordnung bis einschließlich Veranlagung 2012

Wie berichtet, hat der **Verfassungsgerichtshof Teile der Gaststättenpauschalierungsverordnung als gesetzwidrig** aufgehoben. Die **Aufhebung** tritt – sofern bis dahin keine Nachfolgeregelung erlassen wurde – mit **31.3.2012** in Kraft. **Zwischenzeitlich** hat der **UFS** (Entscheidung vom 9.7.2012, GZ RV/0245-I/12) die Anwendbarkeit der **Verordnung** generell mit der Begründung **abgelehnt**, dass diese eine **unionswidrige Beihilfe** darstellt. Eine solche Sichtweise hätte auch **Unsicherheit** für die **noch offenen Veranlagungen** bzw. die Behandlung im Jahr 2012 zur Folge gehabt. **Erfreulicherweise** hat das **BMF** auf Anfrage der Kammer der Wirtschaftstreuhand nun **schriftlich mitgeteilt**, dass die **Gaststättenpauschalierungsverordnung**, wie im Spruch des VfGH vorgesehen, **bis einschließlich der Veranlagung 2012** weiter **angewendet** werden kann. Da für die Zeit nach 2012 **noch keine Nachfolgeregelung** in Sicht ist, sollten **Gastgewerbebetriebe** sich darauf einstellen, ab 2013 neben den Aufzeichnungen über die Umsätze auch genaue **Aufzeichnungen über die Ausgaben** führen zu müssen.

## 2 Immobilienbesteuerung neu – BMF-Antworten zur Hauptwohnsitzbefreiung

Die **seit 1.4.2012** zur Anwendung kommende „**Immobilienbesteuerung neu**“ sieht im **Privatvermögen** grundsätzlich eine **Besteuerung** von Immobilienverkäufen mit dem Sondersteuersatz von **25 %** vor. Ungleich der Rechtslage vor dem 1.4. ist **Steuerfreiheit** nur mehr im Rahmen der **Hauptwohnsitzbefreiung** bzw. bei **selbst hergestellten Gebäuden** möglich. Das **BMF** hat Anfang September Antworten zu typischen Fragen i.Z.m. der Besteuerung von Immobilien veröffentlicht (**BMF-Info zur neuen Grundstücksbesteuerung** in Frage und Ant-

wort) – die Einarbeitung der Aussagen in die EStR ist geplant. Nachfolgend werden interessante Aspekte zur **Hauptwohnsitzbefreiung** näher dargestellt.

## 2.1 Sinn und Zweck

Ziel der **Hauptwohnsitzbefreiung** ist, das **Reinvestitionspotential** für ein Eigenheim nicht durch die Besteuerung des Veräußerungserlöses zu schmälern. Die **Befreiung** betrifft nicht nur das **Gebäude**, sondern auch **Grund und Boden** und setzt voraus, dass das Haus bzw. die Wohnung **entweder** von der Anschaffung bis zur Veräußerung **ununterbrochen** als Hauptwohnsitz gedient hat und dieser Zeitraum **zumindest zwei Jahre** beträgt oder dass die Nutzung als Hauptwohnsitz **innerhalb von 10 Jahren** vor dem Verkauf zumindest **fünf durchgehende Jahre** ausgemacht hat.

## 2.2 Zeiten des Vorbesitzers

Die BMF-Info stellt klar, dass die **Voraussetzungen** für die Wohnsitzbefreiung **unmittelbar vom Veräußerer** erfüllt sein müssen – es ist **nicht ausreichend** wenn z.B. der **Vorbesitzer** die nötigen Zeitspannen **erfüllt hat** und das **Gebäude im Erbwege dem späteren Verkäufer zugeht**.

## 2.3 Toleranzrahmen

Der **Toleranzrahmen** für die Fragen, ob der **Hauptwohnsitz bis zur Veräußerung** bestanden hat bzw. ob der **Hauptwohnsitz** im Zuge der Veräußerung **aufgegeben wird**, wird von 6 Monate **auf 12 Monate verlängert**. Der Toleranzrahmen ist typischerweise ein Thema, wenn der Vertragszeitpunkt von der tatsächlichen Übergabe der Immobilie abweicht oder wenn die **Bewohnbarkeit** des Eigenheims etwa durch **Instandsetzungsarbeiten** erst **erreicht** werden muss. Für die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung ist wichtig, dass eine **Vereinbarung** über den **Zeitpunkt der Aufgabe des Hauptwohnsitzes** durch den Verkäufer vorliegen muss. Dem BMF folgend ist es **ausgeschlossen**, dass der **Toleranzrahmen** für die **Erreichung** der zeitlichen **Voraussetzung** der Hauptwohnsitzbefreiung **hinzugezählt** wird.

## 2.4 Nutzfläche

Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt zur Anwendung, wenn **mindestens 2/3** der gesamten **Nutzfläche** für eigene Wohnzwecke verwendet werden. In der BMF-Info kommt klar zum Ausdruck, dass etwa beim Verkauf eines **Eigenheimes mit zwei Wohnungen** zumindest **2/3 der Gebäudefläche** für Eigenwohnzwecke genutzt werden müssen. Der Begriff des (begünstigten) Eigenheims setzt überdies voraus, dass in dem Wohnhaus nicht mehr als zwei Wohnungen sind und deren Verwendung zu Wohnzwecken mehr als 2/3 beträgt. Auf den nicht für Wohnzwecke genutzten Teil kann die Hauptwohnsitzbefreiung nicht angewendet werden. Die **Gartenfläche** kann – eine Nutzung für Wohnzwecke vorausgesetzt – **niemals** die **Eigenheimeigenschaft** und somit die **Befreiung begründen**.

## 2.5 Garten und Kfz-Abstellplatz

Klargestellt wird seitens des BMF, dass die **Befreiung** für **Grund und Boden** von **1.000 m<sup>2</sup>** auf die **Gesamtgrundstücksfläche** bezogen ist (Gebäude und Garten) und nicht nur auf die reine Gartenfläche (zusätzlich). Werden **Kfz-Abstellplätze** mitveräußert, so sind max. **zwei** von der **Befreiung miterfasst**. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Parkplätze auf einem gesonderten Grundstück (eigene Einlagenzahl) befinden.

### 3 Behindertenausgleichstaxe und Teilzeitbeschäftigung

Unternehmen, die **25** oder mehr Dienstnehmer beschäftigen, sind verpflichtet, **auf jeweils 25 Beschäftigte einen begünstigten Behinderten** einzustellen (Beschäftigungspflicht nach Behinderteneinstellungsgesetz). Wird die Beschäftigungspflicht **nicht erfüllt**, so wird dem Dienstgeber vom Bundessozialamt für das jeweils abgelaufene Kalenderjahr eine **Ausgleichstaxe** pro Person, die zu beschäftigen gewesen wäre, vorgeschrieben. Derzeit beläuft sich die Ausgleichstaxe auf **monatlich EUR 232,00** pro Person. Für Dienstgeber mit **mehr als 100** Beschäftigten beträgt die **Ausgleichstaxe** seit 1.1.2012 monatlich **EUR 325,00** und für Dienstgeber mit **mehr als 400** Beschäftigten sogar monatlich **EUR 345,00**.

In einem unlängst ergangenen Erkenntnis hat sich der **VwGH** (21.2.2012, GZ 2010/11/0109) mit der Behandlung von **Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen** bei der Berechnung der **Ausgleichstaxe** befasst. Nach Auffassung des VwGH erfolgt die **Berechnung** der zu beschäftigenden behinderten Dienstnehmer **nach** der Anzahl (**Kopfzahl**) der **Dienstnehmer**, ohne dass eine Aliquotierung für Teilzeitbeschäftigte vorzunehmen ist (somit **keine Umrechnung auf Vollzeitäquivalente**). Dies führt bei Branchen wie Handelsunternehmen, welche traditionell eine hohe Anzahl an Teilzeitbeschäftigten aufweisen, zu einer verhältnismäßig höheren Belastung mit der Ausgleichstaxe. Die vom berufenden Unternehmen behauptete **Diskriminierung von Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen liegt** aber nach Ansicht des VwGH **nicht vor**, da umgekehrt auch bei der Zählung der **beschäftigten behinderten Dienstnehmer keine Unterscheidung** zwischen Teilzeit- und Vollzeitbeschäftigten getroffen wird. Somit werden die gesetzlichen Verpflichtungen auch dann erfüllt, wenn pro 25 Dienstnehmer zumindest ein – **auch teilzeitbeschäftigter** – behinderter Dienstnehmer eingestellt ist.

### 4 Sozialversicherungswerte 2013

Die Sozialversicherungswerte für 2013 (in €) betragen **voraussichtlich**:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Geringfügigkeitsgrenze täglich	29,70	28,89
Geringfügigkeitsgrenze monatlich	386,80	376,26
Grenzwert für pauschalierte Dienstgeberabgabe	580,20	564,39
Höchstbeitragsgrundlage täglich	148,00	141,00
Höchstbeitragsgrundlage monatlich (laufender Bezug)	4.440,00	4.230,00
Höchstbeitragsgrundlage (jährlich) für Sonderzahlungen (echte und freie Dienstnehmer)	8.880,00	8.460,00
Höchstbeitragsgrundlage monatlich für freie Dienstnehmer (ohne Sonderzahlungen)	5.180,00	4.935,00

Die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt bleibt abzuwarten.