

# KLIENTEN-INFO

## EIN SERVICE FÜR KLIENTEN UND INTERESSENTEN



### HAUSVERLOSUNGEN - DIE FINANZ IST KEIN SPIELVERDERBER

In letzter Zeit haben Hausverlosungen durch Privatpersonen Schlagzeilen gemacht und einen vermeintlich erfolgreichen Weg vorgezeigt, trotz schlechter Marktsituation einen attraktiven Erlös für eine Immobilie zu erzielen, welcher durch Verkauf derzeit nicht möglich wäre. Der im Vergleich zum Wert der Immobilie geringe Lospreis und die relativ hohe Gewinnchance (vergleichsweise nur 1 zu 8.145.060 bei Lotto 6 aus 45) stellen für Interessenten entsprechende Anreize dar. Die zum Teil nicht eindeutigen **glücksspielrechtlichen, steuerlichen und strafrechtlichen Konsequenzen** für den Objektverlosenden und für den Gewinner müssen allerdings berücksichtigt werden.

Das **BMF** hat in einer Mitteilung **klargestellt**, dass **Hausverlosungen durch Privatpersonen** unter bestimmten Voraussetzungen **nicht** gegen das Glücksspielgesetz **verstoßen**. Da regelmäßig der

Lospreis (Spieleinsatz) über 0,5 € pro Spiel liegt, ist es notwendig, dass keine „Auspielung“ vorliegt und auch kein „Bankhalter“ mitwirkt. Die zweite Bedingung ist ohne Zweifel erfüllt, da bei der Verlosung die Spielteilnehmer (Loskäufer) nicht gegen die verlosende Privatperson spielen. Damit keine Auspielung vorliegt ist das **entscheidende Merkmal**, dass die Verlosung von Häusern **nicht unternehmerisch** erfolgt und die Verlosung durch die Privatperson nur **für ein einzelnes Objekt** ohne Wiederholungsabsicht und demnach nicht nachhaltig durchgeführt wird.

Als gebührenrechtliche Folgen treten Grunderwerbsteuer (GrESt), Grundbucheintragungsgebühr und auch eine **Gebühr auf Glücksverträge** ein – die Glücksvertragsgebühr auch dann, wenn es tatsächlich nicht zur Verlosung kommt, beispielsweise weil keine Mindestanzahl an Losen verkauft wurde. Bemessungsgrundlage

#### INHALT

- Hausverlosungen - die Finanz ist kein Spielverderber
- Ab April 2009 kommt die Schrottpremie für alte Autos!
- Änderung der steuerlichen Bewertung von Dienstwohnungen ab 2009
- Regelbedarfsätze für Unterhaltsleistungen für das Kalenderjahr 2009
- Nichtrauchererschutz in der Gastronomie
- Energieausweisungspflicht für Gebäude ausgedehnt
- Verbraucherpreisindex

## HAUSVERLOSUNGEN - DIE FINANZ IST KEIN SPIELVERDERBER (Fortsetzung von Seite 1)

für die **12%ige Gebühr** ist der Gesamtwert aller nach Spielplan bedungenen Einsätze (Lospreis x Anzahl der **aufgelegten Lose**). Somit müssen zumindest 12% der Einnahmen in Form von Gebühren wieder abgegeben werden! **GrEST** i.H.v. 3,5% bzw. **Grundbucheintragungsgebühr** i.H.v. 1% bemessen sich von dem Ergebnis aus **Lospreis** multipliziert mit der Anzahl aller **verkauften Lose** bzw. aus dem dreifachen Einheitswert des Objekts, falls dieser höher ist. Wer die GrEST bzw. Grundbucheintragungsgebühr trägt, ist im Einzelfall von den Verlosungsbedingungen abhängig. Ertragsteuerlich ergeben sich für die verlosende Privatperson keine Konsequenzen, sofern nicht der **Spekulationstatbestand**

erfüllt ist. Bestand an dem verlostem Haus länger als zehn Jahre Eigentum bzw. hat es für zumindest **zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz** gedient, fällt keine Steuer an. Der Gewinn des Hauses an sich führt zu keiner Steuerpflicht – lediglich bei Weiterveräußerung oder Weiterverlosung durch den glücklichen Gewinner würde im Rahmen der Spekulationsfrist Steuerpflicht entstehen.

Im Gegensatz zur eindeutigen steuerlichen Behandlung sind mögliche **strafrechtliche Folgen noch unklar** (§ 168 StGB zum Verbot der Abhaltung von Glücksspielen mit einer Strafandrohung von bis zu 6 Monaten Freiheitsstrafe). Sofern der Verlosende die Absicht hat, sich oder einem anderen

einen Vermögensvorteil zuzuwenden, kann es bereits heikel werden. Je höher die erzielten Einnahmen über dem eigentlichen Verkehrswert liegen, desto eher liegt eine Verletzung strafrechtlicher Normen vor.

Insgesamt ist somit die Durchführung von **Hausverlosungen** aus mehreren Gründen **nicht ungefährlich**. Der frühere Hausbesitzer erzielt unter Umständen einen deutlich geringeren Wert als erwartet und muss auch noch Fixkosten (Notariatskosten, Glücksvertragsgebühr, etc.) tragen und der Loskäufer erhält, sofern es nicht zur Verlosung kommt, z.B. aufgrund von Bearbeitungsgebühren nicht den vollen Lospreis zurückerstattet.

## AB APRIL 2009 KOMMT DIE SCHROTTPRÄMIE FÜR ALTE AUTOS!

Zur Ankurbelung des heimischen Fahrzeughandels und der Automobilzuliefererindustrie soll im Zeitraum **von 1. April bis zum 31. Dezember 2009** bei Kauf eines Neuwagens (auch Vorführwagen zählen dazu) eine **Verschrottungsprämie von 1.500 €** eingeführt werden. Die Prämie gilt für noch fahrtaugliche Altfahrzeuge, die mindestens 13 Jahre alt sind (Zulassung vor dem 1.1.1996) und zuletzt mindestens ein Jahr in Österreich auf eine Privatperson zugelassen waren. Sowohl das alte als auch das neue Auto müssen auf dieselbe Person zugelassen sein. Darüber hinaus muss der Neuwagen die heimischen Abgasnormen erfüllen (Norm Euro 4).

Bei Abholung des Neuwagens ist vom Käufer ein **Verschrottungsnachweis** vorzulegen. Seitens des Autohändlers kann dann beim Finanzamt die Auszahlung der Prämie auf das Konto des Käufers beantragt werden. Die Kosten für die Prämie teilen sich je zur Hälfte der Bund und der Autohandel. In Frage kommen österreichweit rd. 1,1 Millionen PKW (insgesamt wird mit rund 30.000 Prämienauszahlungen gerechnet). Im Vergleich zu Deutschland fällt die Schrottpremie allerdings geringer aus. So erhalten unsere Nachbarn eine Prämie von 2.500 € bereits für neun Jahre alte Fahrzeuge!



## ÄNDERUNG DER STEUERLICHEN BEWERTUNG VON DIENSTWOHNUNGEN AB 2009

Stellt der Arbeitgeber einem Arbeitnehmer **Wohnraum kostenlos oder verbilligt** zur Verfügung, liegen **steuerpflichtige Einnahmen** des Arbeitnehmers vor. Ein solcher Sachbezug ist grundsätzlich **mit dem üblichen Mittelpreis des Verbrauchsortes anzusetzen**.

### REGELUNG BIS 2008:

§ 2 der Sachbezugsverordnung sah für die Bewertung von Dienstwohnungen bislang **konkrete Quadratmeterpreise** vor, die auch die üblichen Betriebskosten bein-

haltenen. Die Quadratmeterpreise waren dabei **einerseits vom Baujahr und andererseits von der Kategorie des Wohnraumes** (Dienstwohnungen für Hausbesorger, andere Dienstwohnungen sowie Wohnungen in Eigenheimen und Einfamilienhäusern) **abhängig** und reichten monatlich von 0,94 € bis 3,27 € pro Quadratmeter. Wurde die **Dienstwohnung vom Arbeitgeber** hingegen **angemietet**, waren in aller Regel **75% der tatsächlichen Miete (samt Betriebskosten) als steuerpflichtiger Sachbezug** anzusetzen.

Der Verfassungsgerichtshof (VfGH 30.9.2008, V 349, 350/08) hat § 2 der Sachbezugsverordnung im Herbst 2008 **mit Wirkung ab Ablauf des 31. Dezember 2008 als gesetzwidrig aufgehoben**. Der VfGH begründete dies u.a. damit, dass die in der Verordnung **festgelegten Quadratmeterpreise** für Dienstwohnungen im Betriebsvermögen des Arbeitgebers **weit unter der ortsüblichen Miete** lagen. Für solche Dienstwohnungen müsste laut VfGH ein Sachbezugswert angesetzt werden, der im Durchschnitt dem für angemietete Woh-

Fortsetzung auf Seite 3

## ÄNDERUNG DER STEUERLICHEN BEWERTUNG VON DIENSTWOHNUNGEN AB 2009

(Fortsetzung von Seite 2)

nungen entspricht.

### REGELUNG AB 2009:

Die Finanzverwaltung hat auf die Entscheidung des VfGH u.a. mit einer Änderung der Rz 149ff der LStR reagiert (**Lohnsteuer-Wartungserlass** vom 10. Dezember 2008). Ab 1. Jänner 2009 sind für Dienstwohnungen **je nach Bundesland unterschiedliche Sachbezugswerte** anzusetzen. Diese reichen in 2009 inklusive Betriebskosten von 4,31 € (Burgenland) bis 7,26 € (Vorarlberg) **je Quadratmeter** und werden künftig jährlich angepasst. Werden die Heizkosten vom Arbeitgeber getragen, erhöht sich der maßgebliche Quadratmeterwert um 0,58 €. Für die pauschale Ermittlung des Sachbezugswertes sind **weder die Lage noch die Größe der Wohnung maßgeblich**. Es ist auch unbeachtlich, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert ist.

Die **Quadratmeterwerte vermindern sich für Wohnungen, die den Standard der mietrechtlichen Normwohnung nicht erreichen**, um 30%. Bei Dienstwohnungen für Hausbesorger, Hausbetreuer und Portiere sind die Werte um (weitere) 35% zu vermindern, sofern die Tätigkeit überwiegend ausgeübt wird. Trägt der Arbeitnehmer die Betriebskosten selbst, sind die Quadratmeterwerte um 25% zu reduzieren.

Die pauschalen Quadratmeterwerte sind



laut Rz 152 der LStR **zwingend mit dem um 25% reduzierten üblichen Mittelpreis des Verbrauchsortes zu vergleichen**. Ist dieser Vergleichswert um mehr als 50% niedriger oder um mehr als 100% höher als der Quadratmeterwert im jeweiligen Bundesland, ist der um 25% verminderte fremdübliche Mietzins anzusetzen.

Wird der **Wohnraum vom Arbeitgeber gemietet**, sind die **pauschalen Quadratmeterwerte mit der um 25% gekürzten tatsächlichen Miete** samt Betriebskosten (aber ohne Heizkosten) **zu vergleichen**. Der höhere Wert ist anzusetzen.

Für Wohnungen, die bereits in 2008 Arbeitnehmern zur Verfügung gestellt wurden, gilt für **2009 bis 2011 eine Übergangsregelung**, um einen sprunghaften Anstieg der Abgabenbelastung zu vermeiden. Der Sachbezugswert steigt laut dieser Regelung in 2009 um 25% der Erhöhung an (2010: 50%, 2011: 75%). **Ab 2012 ist sodann der volle Sachbezugswert anzusetzen**.

### REGELBEDARFSÄTZE FÜR UNTERHALTSLEISTUNGEN FÜR DAS KALENDERJAHR 2009

Das BMF hat die Regelbedarfsätze für Unterhaltsleistungen für das **Kalenderjahr 2009** mit Erlass vom 9.10.2008 wie folgt festgesetzt:

Altersgruppe	2009	2008	2007
0 bis 3 Jahre	€ 176,-	€ 170,-	€ 167,-
3 bis 6 Jahre	€ 225,-	€ 217,-	€ 213,-
6 bis 10 Jahre	€ 290,-	€ 280,-	€ 275,-
10 bis 15 Jahre	€ 333,-	€ 321,-	€ 315,-
15 bis 19 Jahre	€ 391,-	€ 377,-	€ 370,-
19 bis 28 Jahre	€ 491,-	€ 474,-	€ 465,-

Bezüglich der Voraussetzungen für die Anwendung der Regelbedarfsätze wird auf die Ausführungen in den Rz 795 bis 804 der Lohnsterrichtlinien 2002 verwiesen. Die Regelbedarfsätze kommen nur dann zur Anwendung, wenn eine behördliche Festsetzung **nicht** vorliegt.

## NICHTRAUCHERSCHUTZ IN DER GASTRONOMIE

Das bestehende Rauchverbot in öffentlichen Gebäuden wurde mit **1.1.2009** auf die Gastronomie ausgedehnt. In Gaststätten, Diskotheken, Bars, Beherbergungsbetrieben und auch bei Würstelständen, Dönerbuden, Heurigen, etc. darf grundsätzlich nicht geraucht werden. Rauchen ist demnach nur noch in vorgesehenen Räumlichkeiten erlaubt, sofern die Voraussetzungen für Ausnahmen erfüllt sind und Rauchen erwünscht ist.

Stehen mehrere Räume zur Verfügung, kann ein (Neben)Raum als „**Extrazimmer für Raucher**“ gewidmet werden – wesentliche Bedingungen sind, dass der Nichtraucherbereich zumindest 50% der Fläche

ausmacht und **nicht im Hauptraum** geraucht wird.

Bei Betrieben mit **nur einem Raum**, der **kleiner als 50m²** ist, steht es dem Inhaber prinzipiell frei, Rauchen zu gestatten. Gleiches gilt, wenn die **Raumfläche zwischen 50m² und 80m²** ausmacht und die Schaffung eines Extrazimmers aus baulichen, feuerpolizeilichen oder denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist.

Für alle Ausnahmen vom Rauchverbot ist notwendig, dass der Kollektivvertrag gesundheitsbezogene Maßnahmen vorsieht und sichergestellt ist, dass die Ausbildung bzw. Beschäftigung von **Jugendlichen**

überwiegend **im Nichtraucherbereich** erfolgt. Werdende Mütter dürfen nicht im Raucherbereich arbeiten. **Verstöße** des Betriebsinhabers **gegen die Nichtraucherschutzbestimmungen** werden mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu **2.000 €** (im Wiederholungsfall bis zu 10.000 €) geahndet. **Uneinsichtigen Rauchern** droht neben Lokalverweis bzw. -verbot eine Geldstrafe von bis zu **100 €** bzw. bei Wiederholung bis zu 1.000 €. Für **Einraumlokale** mit mehr als 50m² gilt das Rauchverbot erst **ab 1.7.2010** wenn bauliche Maßnahmen zur Schaffung eines Extrazimmers unverzüglich nach dem 11.8.08 in die Wege geleitet wurden.



## ENERGIEAUSWEISPFLICHT FÜR GEBÄUDE AUSGEDEHNT

Seit **1.1.2009** ist der Energieausweis für bereits bestehende Gebäude und Nutzungsobjekte (Baubewilligung **vor dem 1.1.2006**) bei **Verkauf und Vermietung** sowie auch bei Tausch, Verpachtung und Immobilienleasing gesetzlich verpflichtend. Als Nutzungsobjekt gelten Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten und sonstige selbständige Räumlichkeiten. Bisher war ein Energieausweis nur bei Neubau, Umbau, Zubau oder umfassender Sanierung notwendig. Der Energieausweis soll zu einer **Verbesserung der Energieeffizienz** auf marktwirtschaftlichem Weg führen und zur Erfüllung der Ziele des Kyoto-Protokolls beitragen. Neben **erhöhter Transparenz** durch das Punktesystem im Energieausweis wird ein Gebäude mit höherer Punktzahl bei ansonsten vergleichbaren Umständen regelmäßig attraktiver sein als z.B. ein schlecht isoliertes Objekt mit weniger (Energie)Punkten. Der Energie-



ausweis gibt insbesondere Auskunft über den **Heizwärmebedarf**, den **Warmwasser-Wärmebedarf** und den **Heiztechnik-Energieverbrauch** und ist hinsichtlich Form und genauem Inhalt von den jeweiligen landesgesetzlichen Vorschriften abhängig. Bei Objekten, welche nicht zu Wohnzwecken dienen, umfasst der Energieausweis auch den Kühlbedarf. Außerdem ist der Energiebedarf der haustechnischen An-

lagen – getrennt für Heizung, Kühlung, mechanische Belüftung und Beleuchtung – anzugeben.

Verkäufer und Vermieter von Gebäuden bzw. von einzelnen Wohnungen oder Geschäftslokalen sind nunmehr verpflichtet, einen **höchstens zehn Jahre alten Energieausweis** für das gesamte Gebäude oder für die einzelne Wohnung bzw. das Geschäftslokal vorzulegen und bei Vertragsabschluss zumindest eine Kopie auszuhändigen. Unterlässt es der Verkäufer oder Vermieter, einen Energieausweis vorzulegen, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Bei Vorlage eines falschen Energieausweises kommen die allgemeinen gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung, dies bedeutet, dass u.U. Gewährleistungsrechte wie Preisminderung oder Wandlung geltend gemacht werden können.

## KEINE SONDERAUSGABEN BEI SELBST DURCHFÜHRTER WOHNRAUMSANIERUNG

Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum (einschließlich Instandsetzungsaufwendungen, energiesparende Maßnahmen, Herstellungsaufwendungen) sind dann als **Sonderausgabe** absetzbar, wenn die

Sanierung im unmittelbaren Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen **befugten Unternehmer** durchgeführt worden ist. Wie der UFS (GZ RV/2699-W/o8 vom 10.12.2008) jüngst bestätigt hat, erfüllen

Materialrechnungen alleine nicht diese Voraussetzung. Es ist somit **kein Sonderausgabenabzug bei Selbstmontage** möglich! Dies gilt auch dann, wenn sich der Steuerpflichtige die Beauftragung eines Professionisten nicht leisten kann oder die Eigenmontage wesentlich billiger kommt. Hintergrund dieser rigorosen Bestimmung (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit c EStG) ist die **Bekämpfung von Pfusch**.

VERBRAUCHERPREISINDEX						
Jahr	Jahresinflation	VPI 2005 2005=100	VPI 2000 2000=100	VPI 96 1996=100	VPI 86 1986=100	VPI 76 1976=100
Jahr '06	1,5	101,5	112,2	118,1	154,4	240,0
Jahr '07	2,2	103,7	114,6	120,6	157,8	245,2
Jahr '08	3,2	107,0	118,3	124,5	162,8	253,1
		VPI 2005	VPI 2000	VPI 96	VPI 86	VPI 76
Juli '08	3,8	107,6	119,0	125,2	163,8	254,6
Aug. '08	3,7	107,4	118,8	125,0	163,5	254,1
Sep. '08	3,8	107,7	119,1	125,4	163,9	254,8
Okt. '08	3,1	107,6	119,0	125,2	163,8	254,6
Nov '08	2,3	107,3	118,7	124,9	163,3	253,9
Dez '08*	1,3	107,1	118,5	124,7	163,0	253,4
*) vorläufig						



### Impressum:

Medieninhaber, Herausgeber und Verleger: Klienten-Info, Klier, Krenn & Partner KG, Redaktion: 1090 Wien, Rotenlöwengasse 19/12-14. Richtung: unpolitische, unabhängige Monatschrift, 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  
© Konzept & Design: DI(FH) Sylvia Fürst