

# KLIENTEN – INFO

Nr. 10/2008 – Oktober 2008

## Kunstgegenstände für Kanzlei- und Praxisräumlichkeiten

**Nicht selten werden Kanzlei- oder Praxisräumlichkeiten mit stilvollen Kunstwerken und Antiquitäten ausgestattet, um für Klienten und Patienten ein angenehmes Ambiente zu schaffen.**

**Bei der Investition in derartige Gegenstände sind allerdings auch steuerliche Aspekte zu beachten.**

Werden Kunstgegenstände, wie etwa Bilder oder Skulpturen zur Ausstattung von Betriebsräumlichkeiten wie Büros, Besprechungs- oder Wartezimmern verwendet, stellen sie Betriebsvermögen dar, wenn eine konkrete „funktionale“ Verbindung zum Betrieb besteht und die Gegenstände in den betrieblich genutzten Räumen nicht bloß zur Schau gestellt werden, wie etwa Gemälde oder Ziergegenstände.

Antiquitäten, wie ein antiker Schreibtisch oder ein Barockschrank, der als Büroschrank genutzt wird sowie geknüpfte Teppiche oder Tapisserien sind jedoch selbst dann, wenn sie ausschließlich betrieblich genutzt werden, nur in angemessener Höhe (siehe unten) als Betriebsvermögen zu betrachten.

Die Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen führt zwar dazu, dass Kosten für Pflege und Reparatur oder Zinsen für die Finanzierung des Ankaufes der Gegenstände steuerlich als Betriebsausgaben abgesetzt werden können, andererseits ist damit aber auch der Nachteil verbunden, dass die Wertsteigerung bei einem späteren Verkauf oder bei Entnahme ins Privatvermögen der Steuerpflicht unterliegt.

### Antiquitäten

Als Antiquität gilt ein Gegenstand aus Sicht der Finanz dann, wenn er älter als 150 Jahre ist oder ihm ein besonderer Wert aufgrund der Herkunft aus einer besonderen Stilepoche zukommt.

Bei einer Antiquität ist für die Feststellung der angemessenen Höhe ein Kostenvergleich mit einem neuen Möbelstück oder Einrichtungsgegenstand anzustellen. Sind die Anschaffungskosten für die Antiquität um mehr als 25% höher als jene des Vergleichsmöbelstücks, bilden die Kosten des Vergleichsgegenstandes die Grenze für die steuerliche Anerkennung.

Kostet die Antiquität allerdings weniger als € 7.300, so unterbleibt die Angemessenheitsprüfung.

### Geknüpfte Teppiche und Tapisserien

Geknüpfte Teppiche und Tapisserien sind insoweit angemessen, als ihre Anschaffungskosten pro Quadratmeter € 730 nicht übersteigen.

### Sind Kunstgegenstände „abnutzbar“?

Anschaffungskosten für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die mehr als € 400 kosten, sind nur im Rahmen der Abschreibung für Abnutzung als Betriebsausgabe zu erfassen.

Die Frage, über welchen Zeitraum ein Wirtschaftsgut abzuschreiben ist, hängt grundsätzlich von seiner Nutzungsdauer ab, also davon, wie rasch es sich abnutzt.

Gemäß den Einkommensteuerrichtlinien unterliegen jedoch Antiquitäten und andere Kunstgegenstände wie Gemälde, Skulpturen und ähnliches sowie Wandteppiche und Tapisserien im Regelfall keiner Abnutzung, da sie durch den Gebrauch nicht entwertet werden. Selbst dann, wenn die Anschaffungskosten durch den Fiskus der Höhe nach als angemessen beurteilt werden, können in diesen Fällen die Anschaffungskosten steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Bei handgeknüpften Teppichen, die abgenutzt werden, weil sie tatsächlich „begangen“ werden, geht die Finanz von einer Nutzungsdauer von mindestens 20 Jahren aus.

**Tipp:**

*Häufig bieten Galerien die Möglichkeit, Kunstgegenstände zu mieten. Diesfalls sind die monatlichen*

*Mietzahlungen zur Gänze als Betriebsausgabe absetzbar.*

*Als kostenlose Alternative bietet es sich zudem an, noch nicht etablierten Künstlern die Möglichkeit zu geben, in den Betriebsräumlichkeiten deren Kunst auszustellen.*

## Absetzbarkeit von Dacherneuerungs- und Dachausbaukosten

**Sollte bei Ihrem Mietzinshaus die bereits dringend notwendige Dacherneuerung anstehen und im Zuge dessen auch der Dachboden ausgebaut werden, so ist für die Absetzbarkeit entscheidend, ob die Kosten vom Haus- oder vom Wohnungseigentümer getragen werden.**

### 1. Dachbodenausbau wird von Wohnungseigentümer vorgenommen:

Wird am Dachboden sowie am schadhafte Dach Wohnungseigentum begründet, so sind sowohl Dach als auch Dachboden nicht unselbständiger Teil des Gesamtgebäudes, sondern stellen zusammen ein selbständiges Wirtschaftsgut dar.

Wenn nun der Dachboden vom Wohnungseigentümer ausgebaut wird und das Dach bereits so schadhaft ist, dass er es jedenfalls gleichzeitig erneuern muss, so hat er die Kosten für die Dacherneuerung als auch für den Dachausbau gemeinsam als Herstellungskosten zu aktivieren und über die Nutzungsdauer verteilt abzuschreiben.

Das Steuerrecht schreibt nämlich vor, dass die Generalüberholung von vollkommen abgenutzten und verbrauchten selbständigen Wirtschaftsgütern nicht

als Erhaltungsaufwand, sondern als Herstellungsaufwand zu qualifizieren ist.

### 2. Dachbodenausbau wird vom Hauseigentümer vorgenommen

Anders ist der Fall zu behandeln, wenn der Hauseigentümer den Dachboden ausbaut und im Zuge dessen auch das schadhafte Dach erneuert.

Hier sind die Kosten nicht Herstellungskosten sondern stellen Erhaltungsaufwand dar und müssen somit nicht auf die lange Nutzungsdauer, sondern generell auf 10 Jahre abgeschrieben werden.

Die Finanzverwaltung ist in diesem Fall großzügig. Sie geht hinsichtlich der Dacherneuerung auch dann noch von Erhaltungsaufwand aus, wenn es im Zuge des Ausbaus zu einer Vergrößerung des nutzungsfähigen Raumes kommt; also wenn etwa das Gebäude gleichzeitig aufgestockt wird. Argumentiert wird das damit, dass aufgrund der Schadhaftheit des Daches die Erneuerung mit oder ohne Aufstockung notwendig geworden wäre und somit nicht durch die Aufstockung bedingt war.

Achtung: Die Kosten für die Gebäudeaufstockung selbst sind als Herstellungskosten zu behandeln.

## Steuerfalle Forderungsverzicht

**Gerät eine Gesellschaft in Schwierigkeiten, versuchen Gesellschafter häufig durch Verzicht oder Stundung ihrer Forderungen gegenüber der Gesellschaft die Krise zu bewältigen.**

**Allerdings kann dieser „good will“ für den Gesellschafter und die Gesellschaft steuerliche Folgen nach sich ziehen.**

Nach dem 23.5.2007 gewährte Forderungsverzichte des Gesellschafters sind in Höhe des nicht werthaltigen oder uneinbringlichen Teiles bei der Gesellschaft steuerpflichtig. Der werthaltige Teil stellt eine steuerneutrale Einlage des Gesellschafters in die Gesellschaft dar und nur dieser Teil unterliegt der 1%-igen Gesellschaftssteuer.

Zu beachten ist auch die Berichtigung der Umsatzsteuer. Kommt der Gesellschaft und dem Gesellschafter Unternehmereigenschaft zu, werden sich die umsatzsteuerlichen Korrekturen im Konzern jedoch ausgleichen.

Ertragsteuerlich hat der verzichtende Gesellschafter den Nominalbetrag der Forderung auf seine steuerlichen Anschaffungskosten der Beteiligung zu aktivieren und – sofern er die Beteiligung nicht im außerbetrieblichen Bereich oder in einem mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gewinnermittelnden Betrieb hält – den nicht werthaltigen Teil als Teilwertabschreibung wieder auszuscheiden.

Da jedoch die Teilwertabschreibung beim verzichtenden Gesellschafter – sofern es sich bei die-

sem um eine Körperschaft handelt – über 7 Jahre zu verteilen ist, während der betragsmäßig korrespondierende Erlös aus dem Schuldenerlass bei der Gesellschaft der sofortigen Steuerpflicht unterliegt, führt ein Forderungsverzicht bei Gesamtbetrachtung im Konzern zu einem Zinsnachteil.

### **Barzuschüsse und „Stehenlassen“ von Forderungen**

Vorsicht geboten ist bei Barzuschüssen, die in der Folge zur Abdeckung der nicht mehr werthaltigen Forderung verwendet werden, da die Finanzverwaltung diesen wirtschaftlich einem Forderungsverzicht gleichkommenden Vorgang der Steuerpflicht unterwerfen könnte. Gleiches gilt für das längere „Stehenlassen“ von Forderungen gegenüber Gesellschaften in der Krise durch den Gesellschafter ohne Eintreibungsmaßnahmen zu setzen.

### **Tipp:**

*Keine Anwendung findet die Forderungsverzichtsbesteuerung auf verdecktes Eigenkapital (etwa die Gewährung eines fremdunüblichen Gesellschafterdarlehens), bloße Konditionenänderungen (Laufzeit, Verzinsung), Nachrangigkeitserklärungen und Forderungsverzichte oder Zuschüsse unter gleichzeitigem Abschluss einer Besserungsvereinbarung.*

*Die Materie des Forderungsverzichtes ist sehr komplex. Gerne bringen wir aber für Ihr Unternehmen Licht ins Dunkel.*

## Steuerliche Begünstigung von Sanierungsgewinnen

**Sanierungsgewinne entstehen bei betrieblich veranlassten Schuldurlässen. Unter bestimmten Voraussetzungen werden diese Sanierungsgewinne steuerlich begünstigt.**

Wird etwa im Zuge eines Ausgleichsverfahrens die Gläubigerquote mit 40% festgelegt, kann das in Zahlungsschwierigkeiten geratene Unternehmen bei Zahlung der Quote, somit 60% der Restverbindlichkeit, als Sanierungsgewinn ausbuchen. Wann aber liegt ein begünstigter Sanierungsgewinn vor?

Steuerlich begünstigt sind Schuldurlässe im Rahmen gerichtlicher Ausgleichs- oder Zwangsausgleichsverfahren. Bei Körperschaften (GmbH, AG) wird zusätzlich gefordert, dass das Unternehmen nach erfolgter Sanierung fortgeführt wird. Haftet der Unternehmer mit seinem Privatvermögen, sind auch Schuldurlässe aus der Erfüllung des Privatkonkurses von der Begünstigung erfasst.

Bei außergerichtlichen Schuldurlässen hingegen muss der Schuldurlass die Zustimmung der Gläubigermehrheit finden und dem insolventen Unternehmen eine Gesundung ermöglichen. Die Gewährung

der steuerlichen Begünstigung obliegt diesfalls dem Ermessen des jeweiligen Betriebsfinanzamtes.

Die Begünstigung besteht in einer Tarifiermäßigung. Gegenübergestellt wird die Steuerbelastung mit und ohne Sanierungsgewinn, wobei die sonst bestehende 75%ige Verrechnungsgrenze für Vorjahres-Verlustvorträge auf Sanierungsgewinne keine Anwendung findet. Der Differenzbetrag aus diesem Vergleich wird im Ausmaß des Schuldennachlasses (100% abzüglich Quote) von der Steuerbelastung

des Einkommens inklusive Sanierungsgewinn abgezogen.

**Tipp:**

*Um die Höhe der Sanierungsgewinne möglichst rasch feststellen zu können, ist es empfehlenswert, schon bei Beginn eines Insolvenzverfahrens je Gläubiger auf eine Trennung zwischen Ausgleichsforderungen (Befriedigung gemäß Quote) und Masseforderungen (Befriedigung zu 100%) zu achten.*

## Freistellung von Sozialversicherungsbeiträgen bei Veräußerungs- und Sanierungsgewinnen

**Gewinne aus der Veräußerung eines Betriebes und Sanierungsgewinne bilden die Beitragsgrundlage für die Sozialversicherung, können aber auch davon ausgenommen werden.**

Bei der Veräußerung eines Betriebes, Teilbetriebes oder Mitunternehmeranteils entstehen mitunter hohe Veräußerungsgewinne. Sanierungsgewinne können entstehen, wenn es im Zuge eines Insolvenzverfahrens zu einem Forderungsverzicht seitens der Gläubiger kommt.

Diese Gewinne zählen zu den Einkünften des Versicherten und bilden daher auch die Beitragsgrundlage für die Sozialversicherung. Unter bestimmten Voraussetzungen können diese Gewinne allerdings von der GSVG-Beitragsgrundlage ausgenommen werden.

### Veräußerungsgewinn

Der Veräußerungsgewinn kann die GSVG-Beitragsgrundlage reduzieren, wenn er nachweislich wieder dem Sachanlagevermögen eines Betriebes es Versicherten zugeführt wird, etwa zur Anschaffung eines Betriebsgebäudes oder einer neuen Maschine.

Als Betrieb des Versicherten wird auch eine GmbH angesehen, an der der Versicherte mit mindestens

25% beteiligt ist. Wird nicht der gesamte Veräußerungsgewinn, sondern nur Teile davon reinvestiert, steht die Befreiung im Ausmaß des reinvestierten Teils des Veräußerungsgewinnes zu.

### Sanierungsgewinn

Wird dem Schuldner im Rahmen eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Insolvenzverfahrens (Ausgleich, Zwangsausgleich) von den Gläubigern ein Teil seiner Schulden erlassen, entsteht bei ihm ein Sanierungsgewinn.

Seit 2004 können Sanierungsgewinne auf Antrag aus der GSVG-Beitragsgrundlage herausgenommen werden, wenn es bei dem Unternehmen zu einer Sanierung gekommen ist, der Betrieb also weitergeführt und nicht eingestellt wird.

### Antragstellung für Freistellung

Die Sozialversicherungsanstalt (SVA) reduziert die Beitragsgrundlage nicht automatisch um Veräußerungs- und Sanierungsgewinne, der Versicherte hat die Herausrechnung vielmehr zu beantragen. Der Antrag muss binnen eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Fälligkeit des ersten Teilbetrages der endgültigen Beiträge für jenen Zeitraum gestellt werden, für den die Verminderung begehrt wird.

## Abfindungszahlungen des Vermieters an den Mieter

**Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Mieter gegenüber dem Vermieter Ersatzansprüche für Aufwendungen am Mietobjekt geltend machen.**

Der Hauptmieter einer Wohnung hat einen gesetzlichen Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter für innerhalb der letzten 20 Jahre getätigte Aufwendungen oder Ablösezahlungen an den Vermieter oder Vormieter, sofern der getätigte oder abgelöste Aufwand zur wesentlichen Verbesserung der Wohnung geführt hat und für einen durchschnittlichen potenziellen Nachmieter noch einen objektiven Nutzen hat.

Keine Ersatzpflicht seitens des Vermieters besteht, wenn er die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten berechtigt verweigert oder eine Verpflichtung

zur Beseitigung der Investitionen bei Vertragsbeendigung auferlegt hat.

Die Höhe des an den Mieter zu leistenden Aufwandersatzes richtet sich nach den tatsächlichen Kosten des Mieters, vermindert um eine jährliche Abschreibung, wobei das Mietrechtsgesetz je nach Aufwand die Abschreibungsdauer mit 10 bzw. 20 Jahren oder – bei geförderten Maßnahmen – mit der Förderungsdauer festlegt.

Steuerlich hat der Vermieter die Ersatzleistung an den Mieter – je nach Art der vom Mieter vorgenommenen Investition – entweder als sofort abzugsfähigen Instandhaltungs- oder als verteilungspflichtigen Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwand zu behandeln. Letzterer kann vom Vermieter auf Antrag über 10 Jahre verteilt abgeschrieben werden.

*Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurz gehalten und kann daher eine individuelle Beratung nicht vollständig ersetzen. Sie dient vielmehr der Vertiefung der Zusammenarbeit. Anregungen betreffend Form und Inhalt nehmen wir jederzeit gerne entgegen.*

*Sollten Sie diese Information statt in elektronischer Form in gedruckter Form wünschen bzw eine weitere Zusendung nicht mehr wünschen, bitten wir um Ihre Mitteilung. Wir garantieren Ihnen die jederzeitige für Sie kostenfreie Beendigung der Zusendung dieser Info. Impressum: Mag. Kurt Kaindl Steuerberater – Wirtschaftstreuhänder, 1020 Wien, Praterstrasse 66 / 1 / 2 / 7c, Tel: 01/470 87 05 – 0, Fax: 01/470 87 05 – 9, Mail: [info@kaindl.biz](mailto:info@kaindl.biz), URL: [www.kaindl.biz](http://www.kaindl.biz)*