

## KLIENTEN – INFO

Nr. 3/2009 – März 2009

### Hausverlosungen – Gebühr auch bei Nichtzustandekommen!

**Hausverlosungen sind derzeit in aller Munde. Vor allem für Hausbesitzer, die schon seit längerer Zeit und bisher wenig erfolgreich versucht haben für ihr Objekt einen Käufer zu finden, scheint diese Form der Hausveräußerung attraktiv. Nachstehend einige steuerliche Hinweise:**

Einen Lospreis von € 99 sind viele bereit zu zahlen, wenn es ein Traumhaus zu gewinnen gibt, eine Kaufsumme von € 500.000 dagegen können nur wenige aufbringen.

Bei den zum Teil überstürzten Hausverlosungsaktionen wird aber oft übersehen, dass eine Hausverlosung auch erhebliche steuerliche Risiken in sich birgt. Hausverlosungen können gebührenrechtliche, grunderwerbsteuerrechtliche und eventuell auch einkommensteuerrechtliche Folgen haben. Dabei ist zu beachten, dass das Finanzministerium hinsichtlich der Hausverlosung der Auffassung ist, dass zwei getrennt zu beurteilende Rechtsgeschäfte vorliegen.

Das erste Rechtsgeschäft stellt die Verlosung selbst dar, das zweite Rechtsgeschäft ist die mittels Übergabevertrag erfolgende Übertragung der Liegenschaft an den Gewinner und die Eintragung des neuen Besitzers im Grundbuch. Beide Rechtsgeschäfte sind steuerlich getrennt zu behandeln.

#### **Gebühr vom Wert der ausgegebenen Lose**

Gebührenrechtlich ist die Hausverlosung als Glücksspiel und somit als Ausspielung anzusehen, da diese – im Unterschied zu Preisausschreiben – nicht unentgeltlich erfolgt, sondern eine Gegenleistung der Teilnehmer in Form des Lospreises zu entrichten ist. Die Hausverlosung verwirklicht somit den Tatbestand der Rechtsgeschäftsgebühr für Glücksspielverträge. Diese beträgt 12%. Bemessen wird die

Gebühr dabei vom Wert der Gesamtheit der ausgegebenen Lose (auch wenn insgesamt nur weniger Lose tatsächlich verkauft werden), wobei die Gebührenschild spätestens mit dem ersten verkauften Los entsteht und die Gebühr bis zum 20. Tag des Folgemonats an das Finanzamt abzuführen ist.

Bei den Hausverlosungen wird regelmäßig die Klausel eingebaut, dass, wenn nicht eine Mindestanzahl an Losen verkauft wird, die Verlosung nicht stattfindet und die bereits verkauften Lose unter Einbehaltung eines bestimmten Geldbetrages wieder an die Teilnehmer rückgezahlt werden. An der Entstehung der Gebührenschild ändert dies aber nichts, trotzdem sind 12% des Wertes aller aufgelegten Lose als Gebühr zu entrichten!

#### **Grunderwerbsteuer 3,5% der Bemessungsgrundlage**

Die Grunderwerbsteuer ist für das zweite Rechtsgeschäft, nämlich die Übergabe an den Gewinner, relevant.

Mit diesem ist ein gesonderter Übergabevertrag zu schließen, aufgrund dessen die Eintragung des neuen Besitzers im Grundbuch ermöglicht wird. Auch dieses Rechtsgeschäft wird als entgeltlich angesehen, der Übertragung des Grundstücks steht hier als Gegenleistung die Gesamtheit der tatsächlich verkauften Lose und nicht nur der Betrag, den der tatsächliche Gewinner gezahlt hat, gegenüber. Der Betrag, der von den übrigen Teilnehmern eingenommen wird, gilt hier nämlich als sogenanntes „Entgelt von dritter Seite“ und fließt somit auch in die Bemessungsgrundlage ein.

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5% dieser Bemessungsgrundlage. Zusätzlich muss eine Eintragungsgebühr von 1% von dieser Bemessungsgrundlage

für die Eintragung ins Grundbuch entrichtet werden. In den derzeitigen Vertragsbedingungen wird regelmäßig vereinbart, dass die Grunderwerbsteuer vom Veranstalter, somit vom Hausverloser getragen wird. Es ist aber auch denkbar, dass bei manchen Hausverlosungen dem Gewinner die Verpflichtung zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer auferlegt wird. Auf die entsprechende Klausel in den Verlosungsbedingungen ist somit zu achten. Anders als bei der Gebühr, fällt die Grunderwerbsteuer dann nicht an, wenn nicht genügend Lose verkauft werden und das Geschäft rückabgewickelt wird.

### **Objekt in den letzten 10 Jahren entgeltlich erworben – Spekulation?**

Die Einkommensteuer kann, sofern bestimmte Bedingungen gegeben sind, den Verloser des Hauses treffen. Einkommensteuer ist von diesem dann zu

entrichten, wenn er das Objekt in den letzten 10 Jahren entgeltlich erworben hat. Hat er das Haus geschenkt oder vererbt bekommen, so sind die Besitzzeiten des Rechtsvorgängers und des Hausverlosers zusammenzurechnen. Die Spekulationsfrist mindert sich jedoch auf 2 Jahre, wenn der Veranstalter das zu verlosende Objekt selbst mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt hat.

### **Tipp:**

*Eine Hausverlosung bedarf, um steuerliche, zivilrechtliche und wirtschaftliche Risiken zu minimieren, einer umfassenden Planung und Vorbereitung.*

*Bezüglich eventueller Probleme nach dem Glückspiel- und/oder Strafgesetz wäre der Rat eines erfahrenen Rechtsanwaltes einzuholen.*

## **Pauschalierung von Ärzten mit Sonderklassegebühren**

**Hebt die Krankenanstalt bei Auszahlung der Sonderklassegebühren für die Nutzung ihrer Einrichtungen einen Hausanteil ein und nimmt der Arzt die Pauschalierung in Anspruch, so ist der Hausanteil durch das Pauschale abgedeckt.**

**Der Hausanteil kann ab der Veranlagung 2008 dann nicht mehr zusätzlich zu den pauschalierbaren Ausgaben als Betriebsausgabe geltend gemacht werden.**

Stehen Ärzte in einem Dienstverhältnis zu einer Krankenanstalt und betreuen sie zusätzlich auch Privatpatienten der Sonderklasse, erhalten sie zusätzlich zum laufenden Gehalt aus dem Dienstverhältnis die so genannten Sonderklassegebühren.

Ist die Krankenanstalt nach dem jeweils anzuwendenden Krankenanstaltengesetz verpflichtet, die Sonderklassegebühren im eigenen Namen einzuhoben, werden die Sonderklassegebühren des Arztes steuerlich gleich behandelt wie das laufende Gehalt. Die Krankenanstalt zahlt dem Arzt sein Gehalt und die Sonderklassegebühren nach Abzug der Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeträge aus. Der Arzt kann nach Ablauf des Kalenderjahres innerhalb der folgenden fünf Jahre eine freiwillige Arbeitnehmerveranlagung vornehmen. Eine Pflicht zur Erstellung einer Steuererklärung besteht nicht.

Anderes gilt, wenn die Krankenanstalt die Sonderklassegebühren im Namen des Arztes abrechnet. Im Regelfall übernimmt die Krankenanstalt neben der Rechnungsausstellung auch das Inkasso bei den Sonderklassepatienten oder die Verrechnung mit deren privater Krankenversicherung und leitet die Sonderklassegebühren an den Arzt weiter. Der Arzt erzielt in diesen Fällen mit den Sonderklassegebühren Einkünfte aus einer selbständigen Tätigkeit, die ihn jährlich auch zur Erstellung einer Einkommensteuererklärung verpflichten.

Der Vorteil von Sonderklassegebühren, die der Arzt in seine Einkommensteuererklärung aufnehmen muss, liegt in der besseren Absetzbarkeit betrieblich veranlasster Ausgaben.

Ferner besteht für Ärzte, die ihre selbständigen Einkünfte durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln und deren Vorjahresumsatz € 220.000 nicht übersteigt, die Möglichkeit, die Betriebsausgaben pauschal mit 12% der Umsätze (maximal jedoch mit € 26.400) festzusetzen.

Wird von der Pauschalierung der Ausgaben in einem Folgejahr abgesehen, etwa weil die Umsätze des vorangegangenen Jahres die € 220.000 Grenze überschreiten oder weil die tatsächlich angefallenen Aufwendungen höher sind als € 26.400, besteht eine 5-jährige Sperrfrist für die Wiederinanspruchnahme der Pauschalierung.

## Ärztliche Praxisgemeinschaften und Umsatzsteuer

Für die Umsatzsteuer wird eine ärztliche Praxisgemeinschaft nur dann akzeptiert, wenn sie nach außen hin in Erscheinung tritt. Ist für den Patienten ersichtlich, dass er sich zur Behandlung in eine Gemeinschaftsordination begibt, dann ist diese Gemeinschaft auch als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts anzusehen. Sie muss dann ihre Umsätze in einer eigenen Umsatzsteuererklärung angeben.

Aber auch der einzelne Arzt der Gemeinschaft kann zusätzlich Unternehmer sein, wenn er selbst nach außen hin mit eigenen Leistungen auftritt. Für diese von der Gemeinschaft unabhängigen Tätigkeiten muss er aber eine eigene Umsatzsteuererklärung abgeben.

### Steuerbefreiung für Ärzteleistungen

Die Steuerbefreiung für ärztliche und arztähnliche Leistungen ist von der Rechtsform des Unternehmers unabhängig. Deshalb erstreckt sich die Umsatzsteuerbefreiung für ärztliche Leistungen auch auf die Praxisgemeinschaft. Somit sind also die

Durchführung von Untersuchungen, Heilbehandlungen, operative Eingriffe, Blutentnahme, Geburtshilfe und anderes steuerfrei.

Bei den Praxisgemeinschaften kommt aber hinzu, dass auch die Weiterverrechnung von Kosten innerhalb der Gemeinschaft steuerfrei ist.

Die Weiterverrechnung von gemeinsam eingestelltem Personal, das von den einzelnen Praxisärzten in Anspruch genommen wird, unterliegt somit ebenfalls nicht der Umsatzsteuer. Gleiches gilt für Laboruntersuchungen, Röntgenaufnahmen und andere medizinisch-technische Leistungen, die von der Gemeinschaft mit eigenem medizinisch-technischem Personal für die Praxen ihrer Mitglieder ausgeführt werden.

Die Weiterverrechnung von gemeinsam gemieteten Praxisräumlichkeiten ist ebenfalls steuerfrei; hier besteht aber die Möglichkeit zur Umsatzsteuer zu optieren.

Da Ärzte aber im Regelfall keinen Vorsteuerabzug haben, wird diese USt-Option nicht sinnvoll sein.

## Werbegeschenke für die Vermittlung von Neukunden

**Werbegeschenke und Gutscheine für die Werbung von Neukunden gehören im Geschäftsleben zur gängigen Praxis.**

**Anders als man aber vielleicht vermuten würde, sind diese Werbegeschenke umsatzsteuerlich als Gegenleistungsgeschäfte anzusehen und unterliegen der Umsatzsteuer.**

### 1. Werbegeschenke:

Beispiel: Ein Versandhändler verspricht seinem schon bei ihm registrierten Kunden einen topmodischen Taschenkalender, wenn er Bekannte davon überzeugen kann, ebenfalls bei ihm Kunde zu werden. Dem Händler kosten die Taschenkalender im Einkauf € 1,70 netto pro Stück.

Die Finanz sieht darin einen Tausch verwirklicht: Der Altkunde bringt einen Neukunden und erhält als Gegenleistung eine bestimmte Ware als Geschenk. Der Unternehmer muss die Herausgabe der Ware der Umsatzsteuer unterziehen, die sich vom Einkaufspreis des an den Kunden weitergegebenen Gegenstandes bemisst.

Wenn der Händler auch noch die Versandkosten übernimmt, sind diese zusätzlich in die Bemessungsgrundlage der Umsatzsteuer miteinzubeziehen.

Für das vorstehende Beispiel bedeutet dies, dass er pro „verschenktem“ Taschenkalender € 0,34 Umsatzsteuer (20% von € 1,70) an das Finanzamt abführen muss. Zahlt er dabei auch noch die Versandkosten von z.B. € 0,75, so erhöht sich seine USt-Pflicht auf insgesamt € 0,49 pro Kalender.

## 2. Warengutscheine:

Werden dagegen Warengutscheine ausgegeben, mit denen sich Altkunden aus dem Warensortiment des Händlers Waren aussuchen können, so muss zum Zeitpunkt der Gutscheinausgabe noch keine Umsatzsteuer vorgenommen werden.

Diese hat erst dann zu erfolgen, wenn der Kunde die Gutscheine tatsächlich einlöst. Auch hier ist laut Finanz der Einkaufspreis der an die Kunden ausge-

gebenen Waren als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

### Vorsicht:

Kann der Unternehmer hinsichtlich der Gutscheine nicht nachweisen, dass sie für die Anwerbungsleistung für Neukunden ausgegeben wurden, so darf er die Versteuerung nicht vom Einkaufspreis vornehmen. Er muss dann vom Nennwert des Gutscheins, somit vom Verkaufspreis der Waren ausgehen!

## Liquiditätsprobleme durch verspätete Steuer- und Sozialversicherungsbelastungen

**Bei erfolgreichen Jungunternehmern kommt es im dritten oder vierten Jahr oft zu Abgabenbelastungen, die größer als der Jahresgewinn sein können. So manches Unternehmen scheitert dann an mangelnder Liquiditätsplanung.**

Folgende Ursachen führen dazu:

Im ersten Jahr ist dem Finanzamt anlässlich der Gründung eine Ergebnisschätzung für die ersten zwei Jahre bekannt zu geben. Diese Schätzung des Unternehmers ist Basis für die Berechnung der Einkommensteuervorauszahlung. Aus Vorsichtsgründen wird meist eine pessimistische Schätzung abgegeben.

Wegen der guten Geschäftsentwicklung werden die erzielten Gewinne zu einem wesentlich Teil für den weiteren Unternehmensaufbau verwendet.

Die drohende, über die ursprüngliche Schätzung hinausgehende Einkommensteuerbelastung wird entweder nicht erkannt oder die Abgabe der Steuererklärung solange wie möglich hinausgeschoben. Aber spätestens im dritten Jahr muss – bei von Steuerberatern vertretenen Unternehmer – die Steuererklärung für das erste Jahr abgegeben werden.

### Hohe Steuernachzahlung für das erste Jahr

Wenn im ersten Jahr bereits ein hoher Gewinn erzielt wurde, dann kommt es zu einer hohen Steuerbelastung für das erste Jahr. Gleichzeitig unterstellt das Finanzamt, dass im dritten Jahr ein noch höherer Gewinn erwirtschaftet wird, und setzt die Einkommensteuervorauszahlung entsprechend hoch fest. Auf Grund der hohen Steuernachzahlung für das erste Jahr wird der Unternehmer aufgefordert, die Steuererklärungen für das zweite Jahr etwa bis spätestens Anfang August des dritten Jahres einzureichen.

Dadurch werden im dritten Jahr Steuerzahlungen für drei Jahre fällig. Außerdem kommen noch Anspruchszinsen der Finanzverwaltung hinzu, wenn die Einkommensteuerzahlung erst nach dem 1. Oktober des auf das jeweilige Veranlagungsjahr folgenden Jahres erfolgt.

### **Kredit für Steuer und Sozialversicherungsbeiträge?**

Erschwerend kommt hinzu, dass bei Gewerbetreibenden bei Neugründungen vorläufig die monatliche Mindestbeitragsgrundlage an die gewerbliche Sozialversicherungsanstalt von € 537,78 zu bezahlen ist. Es folgt daher auch hier – wenn die Gewinnsituation sich erfreulich entwickelt – eine Nachbemessung.

Hat der Unternehmer nicht ausreichend für diese geballte Steuer- und Sozialversicherungsbelastung vorgesorgt, dann drohen massive Liquiditätsprobleme.

Es kann sogar so weit kommen, dass der Gewerbetreibende einen Kredit aufnehmen muss, um Steuer und Sozialversicherungsbeiträge bezahlen zu können.

Alternativ kann auch ein Stundungsantrag beim Finanzamt eingebracht werden. Im Falle von größeren Investitionen tritt diese Situation oft erst im vierten oder fünften Jahr des Unternehmens ein.

#### **Tipp:**

*Jungunternehmern empfehlen wir daher eine Finanzplanung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zahlungen an Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen aufzustellen. Meist wird dabei eine Plan-Erfolgsrechnung genügen, aber auch eine Plan-Bilanz kann sich als sinnvoll erweisen. Dabei stehen wir gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.*

*Demgemäß sollten Jungunternehmer entsprechende Rücklagen bilden.*

*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 Wirtschaftstreuhänder - Steuerberater, 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)*