

LBG

## aktuell

## EDITORIAL

**Konzentration auf eine erfolgversprechende Strategie und Führung Ihres Unternehmens!**

Die ersten Monate des Jahres stehen – im kaufmännischen Bereich – oft im Zeichen der Bilanzerstellung.

Inventur und Bewertung der Vorräte und Kundenforderungen, Abschätzung wirtschaftlich erforderlicher Rückstellungen, die Berechnung von voraussichtlichen Abfertigungslasten und die sachgerechte zeitliche Zuteilung von Erlösen und Aufwendungen beherrschen die Jahresabschlussarbeiten.

Die Bilanzbesprechung selbst sollte dann, neben einem kompakten und transparenten Rückblick, vor allem aber Fragen der künftigen erfolgreichen Unternehmensführung gewidmet sein. Wo wurden Ertragschancen genutzt und vertan und worin liegen konkrete Verbesserungspotentiale. Welche Kunden rechnen sich, welche nicht. Kann die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens durch eine zügigere Fakturierung und ein konsequentes automatisiertes Mahnwesen verbessert werden – wo liegen organisatorische Optimierungspotenziale.

Ist der Jahresabschluss nur im steuerlich zulässigen Rahmen optimiert oder nimmt er auch ausreichend auf die Bonitätsbeurteilung durch Banken und Lieferanten, z.B. Eigenkapitalquote, Rücksicht und ermöglicht damit eine ausreichende Finanzierung zu leistbaren Konditionen.

Jahresabschlusszeit ist nicht nur Inventurzeit im Lager – sondern vor allem auch die richtige Zeit, ein Resümee zur eigenen Betriebsführung – zur Rentabilität und Zahlungsfähigkeit – und zur künftigen strategischen Ausrichtung zu ziehen und wirtschaftlich zu handeln.

Oft finden sich auch Optimierungspotentiale in der Straffung der eigenen kaufmännischen Organisation. Die Einführung eines effizienten IT-Systems für Klein- und Mittelbetriebe hat schon vielen KMU eine nachhaltige Steigerung der eigenen Zahlungsfähigkeit, Einsparungen in der innerbetrieblichen Verwaltung und mehr verfügbare Auswertungen für Unternehmensentscheidungen gebracht.

Wir beraten Sie gerne – betriebswirtschaftlich, steuerlich und organisatorisch – damit Bilanzbesprechungen Nutzen stiften!

Herzlichen Gruß!

**Mag. Heinz Harb**

Beideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Geschäftsführer LBG Wirtschaftstreuhand Österreich

## INHALT

**Aktuelle Steuer-News für Unternehmer ..... 2-3**

- Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung
- Neue Möglichkeit der Herabsetzung der vorläufigen SV-Beitragsgrundlage
- Verlängerung des erhöhten Kilometergeldes bzw. Pendlerpauschales für 2010
- Umsatzsteuer: Massive Änderungen bei der Zusammenfassenden Meldung ab 2010
- Nutzen Sie den Gewinnfreibetrag optimal!
- Buchnachweis/Beförderungsnachweis – Gerichte erteilen strengere Sichtweise der Finanzverwaltung eine Abfuhr

**Handel, Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie ..... 4-6**

- Rechnungslegungsrechtsänderungsgesetz – Was ändert sich für mein Unternehmen?
- Vorsteuererstattung neu in der EU – So holen Sie sich ab 2010 Ihr Geld zurück!
- Unternehmensbewertung zur optimalen Planung Ihrer Unternehmensnachfolge
- Erfolgreiche Unternehmensfinanzierung & Planung

**Hotellerie, Gastronomie, Tourismus, Freizeitwirtschaft ..... 7**

- Pauschalangebote – Was Sie bei Kalkulation & Fakturierung unbedingt beachten müssen

**Apotheken, Ärzte, Gesundheitsberufe ..... 8**

- Was Sie bei der Vermietung an Ärzte berücksichtigen sollten
- Pharmazeutische Gehaltskasse – Vergütungen für 2009 sichern

**Weinbau, Gartenbau, Agrar, Forst, Ökoenergie ..... 9**

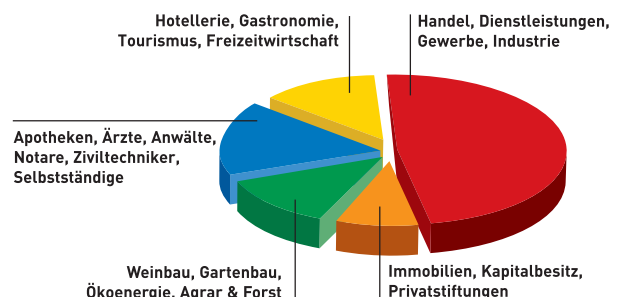
- Neuerungen in der Sozialversicherung für KG's & OG's
- Chancen & Risiken bei Windkraftprojekten

**Immobilien, Kapitalbesitz, Privatstiftungen ..... 10**

- Gleiches Recht für alle! Sofortiger Vorsteuerabzug nunmehr auch bei künftigem Grundstückverkauf

**Wissen-Erfahrungsaustausch-Networking ..... 11**

## Unsere Klienten



Redaktionsschluss: 26. Februar 2010

Natürgemäß können die Beiträge eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Bitte wenden Sie sich zur Vereinbarung eines persönlichen Gesprächs unmittelbar an unseren Berater in Ihrer Nähe. Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann eine inhaltliche Haftung weder von LBG noch von deren Autoren übernommen werden.

## HERABSETZUNG DER EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG

Jeder Steuerpflichtige hat für die Einkommensteuer entsprechende Vorauszahlungen zu leisten. Diese sind vierteljährlich jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu zahlen.

Die Höhe der Vorauszahlungen wird vom Finanzamt mit Bescheid vorgeschrieben. Die Vorauszahlungen werden – ausgehend von der Einkommensteuer des letzten veranlagten Jahres – im Falle der Vorauszahlung für das Folgejahr um 4% und für jedes weitere Jahr um je 5% pro Jahr erhöht. Der Fiskus geht insofern von stetig steigenden Gewinnen aus. Derartige Annahmen entsprechen in der durch die Finanz- und Wirtschaftskrise angespannten Lage aber oftmals nicht der tatsächlichen betrieblichen Realität. Überdies wurde im Bescheid, mit dem die Vorauszahlungen für 2010 festgesetzt wurden, die Steuerreform 2009 mit den neuen Einkommensteuertarifen noch nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus kann bei der Veranlagung für das Kalenderjahr 2010 von vielen Unternehmen erstmals der neue Gewinnfreibetrag in Höhe von 13% in Anspruch genommen werden, was eine Steuerersparnis von bis zu € 1.950 ergibt, die bei der Vorschreibung der Einkommensteuer 2010 ebenfalls noch nicht einkalkuliert wurde. Schon aus diesen Gründen, nicht nur wenn für 2010 ein schlechteres Betriebsergebnis zu erwarten ist, zahlen Sie unter Umständen zuviel ans Finanzamt voraus.

**LBG-Tipp:** Über Antrag besteht die Möglichkeit, die Vorauszahlungen herabsetzen zu lassen. Diesem Antrag sind neben einer Begründung der verminderten Gewinnerwartung entsprechend geeignete Nachweise beizulegen. Bei nicht rechtzeitiger Antragstellung (vor 15. Februar) wirkt die Herabsetzung jedenfalls bei der zweiten Vorschreibung (15. Mai), bei der dann gegebenenfalls auch eine Gutschrift ausgewiesen wird.

## NEUE MÖGLICHKEIT DER HERABSETZUNG DER VORLÄUFIGEN SV-BEITRAGSGRUNDLAGE

Die vorläufige Beitragsgrundlage nach dem gewerblichen Sozialversicherungsgesetz wird aufgrund jener Einkünfte ermittelt, die im drittvorangegangenen Kalenderjahr erzielt wurden. Daraus ergibt sich, dass die aktuelle Beitragsbelastung unter Umständen beträchtlich höher sein kann, als dies aufgrund der im laufenden Kalenderjahr zu erwartenden Einkünfte (die dann die endgültige Beitragsgrundlage bilden) gerechtfertigt erscheint.

Aus diesem Grund wurde nunmehr die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag der versicherten Person die vorläufige Beitragsgrundlage entsprechend herabzusetzen. Jedoch unter der Voraussetzung, dass dies nach den wirtschaftlichen Verhältnissen gerechtfertigt erscheint und glaubhaft gemacht wird, dass die Einkünfte im laufenden Kalenderjahr wesentlich geringer sein werden als im drittvorangegangenen Kalenderjahr.

Der Antrag auf Herabsetzung der vorläufigen Beitragsgrundlage kann bis zum Ablauf des jeweiligen Beitragsjahres gestellt werden. Eine Änderung der Einschätzung der Einkünfte, die der Herabsetzung der vorläufigen Beitragsgrundlage zugrunde liegen, ist während des Beitragsjahres aber nur einmal zulässig. Die herabgesetzte Beitragsgrundlage darf außerdem die anzuwendende Mindestbeitragsgrundlage in der Krankenversicherung (€ 653,30) und in der Pensionsversicherung (€ 818,30) nicht unterschreiten.

Zur besseren Planbarkeit der zu erwartenden Zahlungsverpflichtungen werden außerdem Beitragsnachzahlungen, die sich aus der Feststellung endgültiger Beitragsgrundlagen ergeben, einheitlich in dem Kalenderjahr vorgeschrieben werden, das der Feststellung dieser endgültigen Beitragsgrundlagen folgt (bisher: Vorschreibung nach dem der Nachbemessung folgenden Quartal).

**LBG-Tipp:** Bringen Sie so schnell als möglich den Antrag auf Herabsetzung der vorläufigen Beitragsgrundlage bei Ihrer zuständigen Landesstelle der SVA der gewerblichen Wirtschaft ein. Die Entlastung wirkt dann ab der dem Antrag folgenden Beitragsvorschreibung. Wir sind Ihnen bei der Antragstellung und der Nachweiserführung gerne behilflich!

## VERLÄNGERUNG DES ERHÖHTEN KILOMETERGELDES BZW. PENDLERPAUSCHALES FÜR 2010

Die ursprünglich bis Ende 2009 begrenzte Erhöhung des Kilometergeldes bzw. Pendlerpauschales wurde um ein weiteres Jahr verlängert. Auch 2010 können daher folgende Pauschalbeträge geltend gemacht werden:

		jede weitere	Motorrad	Motorrad
KM-Geld	PKW	Person	bis 250cm <sup>3</sup>	über 250cm <sup>3</sup>
	€ 0,42	€ 0,05	€ 0,14	€ 0,24
Pendler	bis 20 km	20-40 km	40-60 km	über 60 km
kl. Pausch	-	€ 630	€ 1.242	€ 1.857
gr. Pausch	€ 342	€ 1.356	€ 2.361	€ 3.372

## UMSATZSTEUER: MASSIVE ÄNDERUNGEN BEI DER ZUSAMMENFASSENDEN MELDUNG AB 2010!

### Ausdehnung auf Dienstleistungen

Bisher waren lediglich innergemeinschaftliche Lieferungen an einen anderen Unternehmer oder die einer innergemeinschaftlichen Lieferung gleichgestellte innergemeinschaftliche Verbringung für unternehmensinterne Warenlieferungen in die Zusammenfassende Meldung (ZM) aufzunehmen. Seit dem 1.1.2010 sind auch bestimmte Dienstleistungen, die in einem anderen Land der EU erbracht werden und für die die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger übergehen (so genanntes "reverse-charge"-Verfahren), in der ZM bekannt zu geben.

**Achtung:** Es sind nur jene Dienstleistungen in die ZM aufzunehmen, bei denen sich der Leistungsort danach richtet, wo der leistungsempfangende Unternehmer seinen Sitz oder feste Niederlassung hat (Empfängerortprinzip = Grundregel). Bestimmt sich der Leistungsort nach einer Sonderregelung, dann muss die Dienstleistung nicht in die ZM aufgenommen werden! Wird zum Beispiel eine Dienstleistung im Zusammenhang mit einem ausländischen Grundstück erbracht, so liegt eine Sonderregelung vor – der Leistungsort bestimmt sich nicht nach dem Sitz (Niederlassung) des Leistungsempfängers, sondern nach der Lage des Grundstücks!

### Verkürzte Abgabefrist

Zusammenfassende Meldungen waren bisher bei elektronischer Einreichung bis zum 15. des zweitfolgenden Monats abzugeben. Diese Frist wurde nun grundsätzlich ab 2010 auf den letzten Tag des folgenden Monats verkürzt! Bei verspäteter Abgabe ist generell ein Verspätungszuschlag von bis zu 1% der zu meldenden Bemessungsgrundlagen, höchstens aber € 2.200 vorgesehen.

Für das erste Halbjahr 2010 wird allerdings eine Toleranzregelung gelten: Für Meldezeiträume Jänner bis Juni 2010 wird von Säumnisfolgen (Verspätungszuschlag) Abstand genommen, wenn die elektronische Übermittlung der Zusammenfassenden Meldung wie bisher bis zum 15. des auf den Meldezeitraum zweitfolgenden Monats erfolgt.

## NUTZEN SIE DEN GEWINNFREIBETRAG OPTIMAL!

Ab der Veranlagung 2010 können alle natürlichen Personen mit betrieblichen Einkünften (selbstständig, gewerblich, L+F) den neuen Gewinnfreibetrag in Höhe von 13% nutzen. Für Gewinne bis € 30.000 gilt der investitionsunabhängige Grundfreibetrag in Höhe von € 3.900 (13% von

€ 30.000), der vom Finanzamt automatisch berücksichtigt wird. Dieser ist als Gegenstück zur begünstigten Besteuerung des 13. und 14. Monatsgehaltes bei unselbstständig Erwerbstätigen gedacht. Darüber hinaus kann zusätzlich ein investitionsbedingter Gewinnfreibetrag in Anspruch genommen werden, wenn in bestimmte begünstigte Wirtschaftsgüter (abnutzbare körperliche Anlagegüter mit einer Nutzungsdauer von mindestens 4 Jahren, dazu zählen auch Gebäude, ausgeschlossen sind gebrauchte Wirtschaftsgüter oder PKW's) investiert wird. Der maximale Gewinnfreibetrag beträgt € 100.000, wozu ein Jahresgewinn von € 769.230 erforderlich ist.

**Achtung:** Besteht ein abweichendes Wirtschaftsjahr, so können bereits Investitionen, die vor 2010 getätigt wurden, steuerlich begünstigt sein.

## BUCHNACHWEIS/BEFÖRDERUNGSNACHWEIS – GERICHTE ERTEILEN STRENGERE SICHTWEISE DER FINANZVERWALTUNG EINE ABFUHR!

Damit ein Unternehmer eine Lieferung an einen anderen Unternehmer in der EU als innergemeinschaftliche Lieferung ohne Umsatzsteuer verrechnen kann, muss er sowohl einen Buchnachweis führen als auch Beförderungsbzw. Versandnachweise erbringen.

Die Finanz ist dabei der Auffassung, dass der Buchnachweis grundsätzlich unmittelbar nach Ausführung der Lieferung vorzunehmen ist. Einzelne fehlende Teile – nicht jedoch der gesamte Buchnachweis – können aber im Zuge einer Betriebsprüfung nachgebracht werden. Geschieht dies nicht, so wird die Steuerfreiheit jedenfalls verwehrt. Beim Beförderungsnachweis ist die Finanz noch strenger: Dieser kann nicht nachträglich saniert werden, alle Unterlagen müssen bereits bei der Ausfuhr vorliegen!

Die österreichischen Gerichte erklären dieser strengen Sichtweise aber auf Grundlage der europäischen Rechtsprechung eine klare Abfuhr. Der Verwaltungsgerichtshof stellt beim Buchnachweis darauf ab, ob zweifelsfrei festgestellt werden kann, ob die Lieferung tatsächlich in ein anderes EU-Land erfolgt ist. Sind die materiellen Voraussetzungen für die Lieferung erfüllt, so ist es nicht schädlich, wenn bestimmte formelle Voraussetzungen wie etwa der Buchnachweis nicht vorliegen. Gleiches stellt der unabhängige Finanzsenat hinsichtlich Beförderungsbzw. Versandnachweis fest.

**LBG-Tipp:** Wird Ihnen bei einer Betriebsprüfung die Steuerfreiheit aufgrund eines fehlenden Buchnachweises oder eines Beförderungsbzw. Versandnachweises versagt, so sollte jedenfalls eine Berufung eingehend geprüft werden.

## RECHNUNGSLEGUNGSRECHTSÄNDERUNGSGESETZ 2010 – WAS ÄNDERT SICH FÜR IHR UNTERNEHMEN?

Das neue Rechnungslegungsrechts-Änderungsgesetz 2010 ist mit 1.1.2010 in Kraft getreten und bringt insbesondere auf dem Gebiet der Bilanzierungspflicht wesentliche Änderungen für Unternehmer mit sich.

### Bisherige Regelung

Nach bisheriger Rechtslage trat die Bilanzierungspflicht bei gewerblicher Einkünfteerzielung dann ein, wenn ein Umsatz von € 400.000 in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren oder ein Umsatz von € 600.000 in einem Geschäftsjahr überschritten wurde. Hat der Unternehmer in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren einen Umsatz von € 400.000 erzielt, musste er erst im zweitfolgenden Jahr eine Bilanz erstellen. Dieses so genannte Pufferjahr wurde bei einer Überschreitung der € 600.000-Grenze nicht gewährt.

**Beispiel:** Ein Unternehmer, der bisher seinen Gewinn mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermittelte, erzielt im Jahr 2007 einen Umsatz von € 450.000, im Jahr 2008 einen Umsatz von € 500.000 und im Jahr 2009 einen Umsatz von € 450.000. Nach der bisherigen Rechtslage hat er in zwei aufeinander folgenden Jahren (2007 und 2008) den maßgeblichen Umsatz von € 400.000 überschritten und müsste nach dem **Pufferjahr** 2009 ab 2010 eine Bilanz erstellen.

### Neue Rechtslage ab 1.1.2010

Durch das Rechnungslegungsrechts-Änderungsgesetz 2010 wurden **ab 1.1.2010** die für die Rechnungslegung maßgeblichen Schwellen von € 400.000 auf **€ 700.000** bzw. von € 600.000 auf **€ 1.000.000** angehoben.

**Fortsetzung Beispiel:** Der Unternehmer kann daher – entgegen der bisherigen Rechtslage – auch weiterhin seinen Gewinn mittels einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, da er in den vorangegangenen Jahren den nunmehr maßgeblichen Umsatz von € 700.000 nicht überschritten hat. Für ihn bestand also seit 2007 durchgehend keine Pflicht, eine Bilanz zu erstellen.

In diesem Zusammenhang ist auch bei Unternehmern, die nach der bisherigen Regelung verpflichtet waren zu bilanzieren, ein etwaiger Wegfall dieser Verpflichtung zu prüfen.

**Beispiel:** Hat ein Unternehmer im Jahr 2007 Umsatzerlöse in Höhe von € 350.000, im Jahr 2008 von € 650.000 und im Jahr 2009 von € 500.000 erzielt, besteht nur für das Jahr 2009 Bilanzierungspflicht, da er 2008 die Grenze von € 600.000 überschritten hat. Ein Pufferjahr – wie im vorangegangenen Beispiel – steht ihm in diesem Fall nicht zu. Ab dem Jahr 2010 kann der Unternehmer wieder zur Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zurückkehren, da seine Umsätze in den Vorjahren unter € 700.000 lagen.

### Änderung bei pauschalierter Gewinnermittlung

Einige Berufsgruppen können ihre Gewinne mittels **Pauschalierung** ermitteln. Für diese ergibt sich durch das Rechnungslegungsrechts-Änderungsgesetz zum Teil eine direkte Auswirkung ab dem Jahr 2010.

Gute Nachrichten gibt es für **Künstler, Drogisten, Lebensmittelhändler** und Einnahmen-Ausgaben-Rechner, die ihren Gewinn mittels Pauschalierung ermittelt haben. In diesen Fällen wird die neue Grenze der Pauschalierung auf € 700.000 angehoben. Für andere Berufsgruppen, wie zum Beispiel **Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe**, ändert sich durch die genannte Gesetzesänderung nichts. Deren Schwellenwert für die Anwendbarkeit der Pauschalierung bleibt mit € 255.000 gleich.

### Neue Bilanzierungsregeln

Neben den neuen Grenzwerten für die Bilanzierungspflicht wurden auch bestehende **Bewertungswahlrechte** gestrichen bzw. angepasst (z.B. Aufwendungen für Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes, Aktivierung eines Firmenwerts). Diese Wahlrechte erschwerten die Vergleichbarkeit der unternehmensrechtlichen Jahresabschlüsse und wichen teilweise von den steuerlichen Bestimmungen ab, was einen Mehraufwand bei der Bilanzierung nach Unternehmensrecht und Steuerrecht bedeutete.

**LBG-Tipp:** Durch das Rechnungslegungsrechts-Änderungsgesetz ist der Unternehmer zwar von der Aufstellung einer Bilanz bis zu den neuen Schwellenwerten befreit, doch sollte überlegt werden, ob der geringe Mehraufwand für die freiwillige Bilanzierung nicht durch den zusätzlich gewonnenen Informationsgehalt einer zeitnahen doppelten Buchführung und Bilanzierung (z.B. durch einen aktuellen Überblick über die Höhe und Außenstandsdauer von Forderungen) kompensiert wird. Der Vorteil des dadurch ermöglichten Forderungsmanagements wird im Allgemeinen die zusätzlichen Kosten der Bilanzierung bei Weitem übersteigen. Darüber hinaus wird auch in Bankgesprächen die Vorlage von Bilanzen in aller Regel einen leichteren Zugang zu Finanzierungen ermöglichen.

## VORSTEUERERSTATTUNG NEU IN DER EU – SO HOLEN SIE SICH AB 2010 IHR GELD ZURÜCK!

Vorsteuererstattungen aus Ländern der EU werden ab 2010 wesentlich einfacher. Anstatt wie bisher den Antrag an das jeweils zuständige Finanzamt im Ausland zu schicken und dann oft jahrelang auf die Erledigung zu warten, sind nun sämtliche Anträge, die EU-Länder betreffen, ausschließlich in Österreich elektronisch **über das FinanzOnline-Konto** einzureichen. Der Erstattungsantrag ist dabei bis spätestens **30. September des Folgejahres** einzubringen.

**Achtung:** Das neue Vorsteuererstattungsverfahren gilt auch für Vorsteuern aus dem Jahr 2009, für die die Rückerstattungsanträge nach dem 1. Jänner 2010 eingebracht werden!

Die österreichische Finanz prüft nach erfolgter FinanzOnline-Einreichung, ob die Voraussetzungen erfüllt sind bzw. der Antrag vollständig ist und leitet diesen dann an den Mitgliedstaat der Erstattung weiter.

Als Erleichterung des neuen Vorsteuerrückerstattungsverfahrens kommt hinzu, dass **die Unternehmerbescheinigung**, die bisher dem ausländischen Finanzamt als Nachweis für die tatsächliche Unternehmereigenschaft des Antragstellers gedient hat, **nicht mehr notwendig** ist. Außerdem müssen auch die jeweiligen **Originalrechnungen** und Einfuhrdokumente **nicht mehr übermittelt** werden. Allerdings kann der Erstattungsmitgliedstaat bei Rechnungen über € 1.000 bzw. Kraftstoffrechnungen über € 250 die Vorlage einer Kopie verlangen.

**Achtung:** Einige Länder, wie etwa Deutschland, werden jedenfalls die Vorlage der entsprechenden Rechnungskopien in elektronischer Form verlangen!

Um die bisher oft extrem langen Wartezeiten bis zur Rückzahlung der Vorsteuern zu verkürzen, wurde EU-weit eine **einheitliche Frist** festgesetzt, in der die Finanzbehörde die Anträge zu erledigen hat. Diese beträgt grundsätzlich **4 Monate**, kann sich aber auf bis zu maximal 8 Monate verlängern, wenn die ausländische Behörde noch zusätzliche Informationen anfordern muss. Die Auszahlung selbst hat innerhalb von 10 Tagen nach Stattgabe zu erfolgen. Benötigt die Finanzbehörde für die Erledigung zu lange, stehen dem Antragsteller **Zinsen** zu!

**Achtung:** Die neuen Regelungen gelten nur für Rückerstattungsanträge innerhalb der EU. Wollen Sie sich Vorsteuern aus **Drittländern**, wie etwa der Schweiz, rückerstatten lassen, so müssen Sie die bisherigen Vorschriften – insbesondere die Einreichfrist zum 30. Juni **des Folgejahres** – beachten.

## UNTERNEHMENSBEWERTUNG ZUR OPTIMALEN PLANUNG IHRER UNTERNEHMENS-NACHFOLGE

Die Situationen, wann Sie den wahren Wert Ihres Unternehmens kennen sollten, sind vielfältig. Von besonderer praktischer Bedeutung sind dabei der geplante Verkauf des Unternehmens an Dritte bzw. die Unternehmensnachfolge und Vermögensaufteilung im Familienkreis.

Die Bestimmung eines angemessenen Unternehmenswertes stellt dabei meist eine große Herausforderung dar. Nicht wenige Unternehmensnachfolgen scheitern an dieser Frage. Letztendlich wird der Übernehmerwert zwar immer auf einer Einigung zwischen Übergeber und Übernehmer bedürfen, für eine solide Basis wird aber eine seriöse Unternehmensbewertung als Orientierungshilfe unverzichtbar sein.

### Wie wird bei der Bewertung praktisch vorgegangen?

Bei der Ermittlung des Unternehmenswertes wird normalerweise davon ausgegangen, dass das Unternehmen in dieser Form fortgeführt wird. Im Vordergrund steht dabei die künftige Ertragskraft des Unternehmens, die auf Basis der **zukünftigen finanziellen Überschüsse** ("Cash flows"), welche an die Anteilseigner ausschüttbar sind, ermittelt wird.

Die Cash flows werden anhand von konkreten **Planungsrechnungen**, welche von der Unternehmensführung für die nächsten Jahre zu erstellen sind, festgelegt. Im Regelfall wird dabei von einer unbegrenzten Lebensdauer des Unternehmens ausgegangen, wobei hinsichtlich eines bestimmten Planungshorizonts eine genaue Planung aufzustellen ist, danach wird das Ergebnis der letzten Periode fortgesetzt.

**LBG-Tipp:** Da die künftige Entwicklung des Unternehmens mit Unsicherheiten behaftet ist, macht es in der Regel durchaus Sinn, mehrere Szenarien darzustellen, um eine möglichst realistische Bandbreite der Zukunftserfolge zu ermitteln.

Diese geschätzten künftigen Zahlungsströme werden auf Basis einer alternativ erzielbaren Verzinsung bei Veranlagung in eine langfristige risikoarme Geldanlage und unter Berücksichtigung des allgemeinen Unternehmensrisikos (Gefahr von Konjunkturschwankungen, Branchenrisiken) auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die Summe der abgezinsten Zukunftserfolge ist schließlich mit dem **Liquidationswert** des Unternehmens zu vergleichen. Der höhere dieser Werte stellt den betriebswirtschaftlich gerechtfertigten Wert des Unternehmens dar.

## ERFOLGREICHE UNTERNEHMENS- FINANZIERUNG & PLANUNG

Die Unternehmensfinanzierung ist auch im Jahr 2010 ein zentrales Thema für KMU. Mit dem Statement „Kreditgeschäft ist Risikogeschäft“ bringen viele Bankenvertreter die Problematik auf den Punkt.

### Basel II – Kreditrisiko bestimmt Kreditkonditionen

Die viel zitierten Basel II-Bestimmungen, also jenes Regelwerk, das die Banken dazu verpflichtet, ihr Risiko auch nachvollziehbar zu dokumentieren, soll eine freizügige und damit allzu riskante Kreditvergabe verhindern. Für die Wirtschaft bedeutet das: Je geringer die Bonität des Kreditnehmers, umso riskanter ist die Kreditgewährung und umso stärker werden die Eigenmittel der Bank gebunden, das verteuert die Kreditgewährung für die Bank und für den Unternehmer.

### Unterlagen für das Kreditgespräch

Daher fragen Banken nicht nur nach Sicherheiten, sondern vor allem auch nach detaillierten Unterlagen zur wirtschaftlichen Situation des Unternehmens. Aus Unternehmenssicht bedeutet das: Aktuelle, schlüssige Unterlagen, sorgfältig und leicht nachvollziehbar aufbereitet, sind die Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Kreditgespräch. Dazu gehören die Darstellung der wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung anhand des letzten Jahresabschlusses mit Vorjahresvergleich und ein Überblick über die Geschäftsentwicklung für das laufende Wirtschaftsjahr.

### Planungsrechnung und Rückzahlungsfähigkeit

Eine ordentliche Planungsrechnung sollte zumindest für das nächste Jahr nicht fehlen. Das **Planbudget** zeigt dabei die künftige **Ertragsentwicklung** in Form einer **Gewinn- und Verlustrechnung** auf. Damit wird beispielsweise die Frage beantwortet, wie hoch der Umsatz im Planungsjahr sein muss, um alle geplanten Kosten (Material, Personal, Miete usw.) abzudecken.

Der Unternehmer legt dazu im Bereich Kundenmanagement fest, mit welchen Produkten und Dienstleistungen die geplanten Umsätze und Margen erwirtschaftet werden sollen und definiert dafür die Verkaufspreise und die Konditionen.

Im Bereich des Mitarbeitermanagements heißt planen, dass festgelegt wird, mit welchen Mitarbeitern im Planungsjahr die Leistungen erbracht bzw. die Waren produziert werden sollen. Daraus lässt sich der Personalaufwand aber auch der Aufwand für Aus- und Weiterbildung ableiten.

Der **Finanzplan** zeigt die erwarteten **Ein- und Auszahlungen im Planungsjahr**. Banken interessiert dabei vor allem, ob und wann finanzielle Engpässe zu erwarten sind und ob der gewährte Kredit auch verlässlich über die gesamte Laufzeit vom Unternehmen hinsichtlich Raten und Zinsen bedient werden kann.

Bei der **Planung** geht es weniger um den viel zitierten Blick in die Kristallkugel, als vielmehr um eine realistische Abschätzung der Bandbreite der wirtschaftlichen Entwicklung im Sinne von **Best-Case- und Worst-Case-Szenarien**. Was verändert beispielsweise die Ertragslage des Unternehmens, wenn auf Grund eines neuen Konkurrenten die Verkaufspreise reduziert werden müssen oder Rohstoffpreise deutlich anziehen? Und was bedeutet es konkret für die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens, wenn ein großer Kunde ausfällt und die Forderung abgeschrieben werden muss oder Kunden ihr Zahlungsziel überziehen. Kann das Unternehmen selbst dann seinen Verpflichtungen nachkommen? In diesem Zusammenhang kann nur einmal mehr auf die Bedeutung einer zeitnahen Fakturierung und eines möglichst konsequenten und automatisierten Mahnwesens hingewiesen werden.

### Monatsberichtsbesen – Aktuelle Informationen als Führungsinstrument

All dies wird von Banken gefordert – aber es liegt letztlich und vor allem auch im Interesse des Unternehmers selbst. Daher richten immer mehr KMU ein **professionelles wirtschaftliches Monatsberichtsbesen** durch eine geeignete ERP-Software und unterstützt durch eine praxiserfahrene Beratung ein.

Aus einer schlichten Buchhaltung wird damit – geschickt organisiert – ein entscheidungsorientiertes Führungsinstrument für den Unternehmer und eine passable Unterlage für Bankgespräche. Ein begleitendes Monats-Controlling informiert den Unternehmer über seinen Erfolg, zeigt Abweichungen zur Planung auf und ermöglicht so, frühzeitig durch geeignete Maßnahmen gegenzusteuern. Ein zeitnahes, aktuelles Rechnungswesen liefert eine aussagekräftige kurzfristige Erfolgsrechnung, eine Geldflussrechnung sowie einen Soll/Ist-Vergleich mit der Planung.

Auf dieser soliden Informationsbasis können Banken überzeugt und für Finanzierungen gewonnen werden. Vor allem aber haben **Unternehmer** damit ein **verlässliches Werkzeug für die Unternehmensführung**. LBG Consulting unterstützt Sie praxiserfahrend!

## PAUSCHALANGEBOTE – WAS SIE BEI KALKULATION & FAKTURIERUNG UNBEDINGT BEACHTEN MÜSSEN

All-inclusive-Angebote sind speziell in der Hotellerie- und Gastronomiebranche eine beliebte Strategie zur Kundengewinnung. Schier endlos scheint die Kreativität bei der Schnürung solcher "All-inclusive"-Pakete zu sein: Zimmer inkl. Frühstück und geführter Bergtour; Hotelaufenthalt inkl. Gratis-Flughafentransfer, Fahrradverleih, Begrüßungsgetränk und 2 Snacks täglich; Mittagsmenü inkl. Gratisgetränk etc. Die umsatzsteuerliche Beurteilung solcher Pauschalangebote gestaltet sich jedoch nicht immer ganz so einfach: **Pauschalangebote** umfassen in der Regel ein Bündel verschiedenster Leistungen, die unter Umständen **unterschiedlichen Umsatzsteuersätzen** unterliegen oder gar in verschiedenen Ländern (z.B. bei Fernreisepauschalen) der Umsatzsteuer unterliegen.

### Selbstständige Leistungen, einheitliche Leistung oder unselbstständige Nebenleistung?

Grundsätzlich verlangt das Umsatzsteuerrecht eine Besteuerung der einzelnen Leistungen. Dies würde bedeuten, dass jede einzelne Leistung, die im All-inclusive-Paket steckt, umsatzsteuerlich (Leistungsort, Steuerpflicht, Steuersatz) einzeln zu untersuchen wäre. Vom Prinzip der Besteuerung jeder einzelnen Leistung wird dann abgewichen, wenn

- mehrere, selbstständige Leistungen so eng miteinander verbunden sind und derart aufeinander abgestimmt sind, sodass daraus eine eigene, vermarktungsfähige Gesamtleistung (sog. einheitliche Leistung) entsteht. Die umsatzsteuerliche Behandlung (Leistungsort, Steuerpflicht, Steuersatz) dieser einheitlichen Leistung schlägt sich auf alle in ihr steckenden Leistungen durch.
- unselbstständige Nebenleistungen vorliegen, also Leistungen, die im Verhältnis zur Hauptleistung von untergeordneter Bedeutung sind, weil sich das Interesse der Abnehmer primär auf die Hauptleistung konzentriert. Sie ergänzen, verbessern oder ermöglichen die Hauptleistung und teilen deren umsatzsteuerliche Behandlung.

Bei der Fakturierung eines All-inclusive-Paketes muss sich der Gastronom bzw. Hotelier für Zwecke der Umsatzsteuer daher die Frage stellen, ob das **Paket in seine Einzelleistungen** zu zerteilen ist, ob von einer einheitlichen Leistung ausgegangen werden kann oder ob innerhalb des Leistungspaketes eine Leistung als Hauptleistung zu qualifizieren ist, während alle übrigen Leistungen im Vergleich zur Hauptleistung bloß von untergeordneter, nebensächlicher Bedeutung sind. Diese Sisyphusarbeit wird durch gesetzliche Regelungen und die Umsatzsteuerleitlinien des Finanzministeriums

wesentlich erleichtert: Die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen mitsamt den damit regelmäßig verbundenen Nebenleistungen (z.B. Beleuchtung, Beheizung, ortsübliches Frühstück, dessen Preis im Beherbergungsentgelt enthalten ist) unterliegt als einheitliche Leistung dem begünstigten Umsatzsteuersatz von 10%. Wird die Beherbergung im Rahmen von All-inclusive-Paketen angeboten, akzeptiert die Finanzverwaltung für eine ganze Reihe von Zusatzleistungen (z.B. Begrüßungsgetränk, Kinderbetreuung, Sportgeräteverleih, Zurverfügungstellung von Sauna, geführte Bergtouren, etc.) ebenfalls die Pauschalabrechnung als Beherbergungsleistung mit 10%-iger Umsatzsteuer.

### Wie ist ein Pauschalpreis bei selbstständigen Leistungen zu fakturieren?

Liegt weder eine einheitliche Leistung noch ein Haupt-Nebenleistungs-Bündel vor und will der Unternehmer die selbstständigen Leistungen dennoch zu einem Pauschalpreis anbieten (z.B. Mittagsmenü plus ein Freigeränk um € 17; das Mittagsmenü unterliegt dem 10%-igen, das Getränk dem 20%-igen Umsatzsteuersatz), bieten sich folgende Möglichkeiten für eine sachgerechte Aufteilung des Entgelts an:

**Verhältnis der Einzelpreise:** Angenommen die das Mittagsmenü bildenden Speisen (Suppe, Hauptgang, Salat) würden einzeln bestellt einen Preis von € 16 ergeben und das Getränk € 4, so ist der Pauschalpreis von € 17 im Verhältnis 16:4 aufzuteilen. Ausweis auf der Rechnung daher: € 13,60 für Speisen inkl. 10% USt (€ 17 x 16/20) und € 3,40 für Getränke inkl. 20% USt (€ 17 x 4/20).

**Verhältnis der Selbstkosten:** Angenommen die Beschaffung der Zutaten, die Zubereitung und das Servieren für das Mittagsmenü kostet dem Gastronom € 8, für das Getränk € 1, dann würde sich das Entgelt wie folgt aufteilen: € 15,11 für Speisen inkl. 10% USt (€ 17 x 8/9) und € 1,89 für Getränke inkl. 20% USt (€ 17 x 1/9).

Natürlich bleibt es dem Gastronom oder Hotelier überlassen, seine Preise nach Belieben festzusetzen und damit die Umsatzsteuerbelastung zu optimieren. Allerdings könnten solche beliebigen Aufteilungen der Entgeltbestandteile eines Pauschalpreises dann zu Diskussionen mit der Finanzverwaltung führen, wenn die zum Pauschalpreis angebotenen Leistungen im eigenen Betrieb auch einzeln angeboten werden (somit ein interner Preisvergleich leicht möglich ist) oder wenn einzelne Produkte überhaupt "gratis" abgegeben werden. Abgesehen von den Dienstleistungen (insbesondere auch Restaurationsumsätze) führen Gratisabgaben unter Umständen zu einer Eigenverbrauchsbesteuerung auf Basis der Wiederbeschaffungskosten. In solchen Fällen sollten daher die Selbstkosten die Entgeltuntergrenze bilden. **Bei Zweifelsfragen kontaktieren Sie uns daher vor "Schnürung" des Pauschalpaketes!**

## WAS SIE BEI DER VERMIETUNG AN ÄRZTE BERÜCKSICHTIGEN SOLLTEN

Als Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten, wozu auch die Überlassung der Praxisräume an einen Arzt zählt, ist man prinzipiell von der Umsatzsteuer befreit. Das heißt, dass **keine Umsatzsteuer** in Rechnung gestellt werden muss, andererseits bedeutet dies aber, dass man sich von den anfallenden Kosten (z.B. Instandhaltungskosten) die darin enthaltene Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen kann.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, auf diese Umsatzsteuerbefreiung zu verzichten und freiwillig 20% Umsatzsteuer auf die Miete hinzuzurechnen. Der Mieter wiederum kann sich normalerweise diese Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen und es entstehen für ihn keine Mehrkosten. Für einen Arzt jedoch, der selbst aufgrund der Umsatzsteuerbefreiung für ärztliche Tätigkeiten keine Möglichkeit zum Vorsteuerabzug hat, bedeutet dies eine echte Kostensteigerung in Höhe der Umsatzsteuer.

Als Vermieter ist es daher überlegenswert, die Miete umsatzsteuerfrei zu belassen. Damit man auf der nun nicht mehr abzugsfähigen Vorsteuer für Ihre diversen Ausgaben im Zusammenhang mit dem Mietobjekt nicht "sitzen" bleibt, empfiehlt sich eine entsprechende Vereinbarung mit dem Mieter, der einen für den Verlust des **Vorsteuerabzuges** wieder entschädigt. Da sich die in Zukunft anfallenden Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen oder auch Investitionen nur schwer vorausplanen lassen, wird in der Praxis dieser Nachteil meistens pauschal abgegolten, in dem der Vermieter ganz einfach die Miete um einen entsprechenden Teil der nicht zu verrechnenden Umsatzsteuer (z.B. die Hälfte) erhöht.

Sofern Sie also bisher umsatzsteuerpflichtig vermietet haben und nun wechseln wollen, ist dies prinzipiell jederzeit möglich. Einziger Wermutstropfen dabei bleibt, dass bisher abgezogene Vorsteuerbeträge anteilig (innerhalb gewisser Zeiträume) an das Finanzamt wieder zurückbezahlt werden müssen – dies kann im Einzelfall teuer werden! Auch ein Wechsel in die andere Richtung ist möglich, wobei man sich hier bisher nicht abgezogene Vorsteuerbeträge teilweise wieder vom Finanzamt zurückholen kann.

**LBG-Tipp:** Um alle Aspekte rund um das Mietobjekt steuerlich bestmöglich zu berücksichtigen, empfiehlt sich in jedem Fall ein Beratungstermin mit Ihrem LBG-Berater.

## PHARMAZEUTISCHE GEHALTSKASSE – VERGÜTUNGEN FÜR 2009 SICHERN

Die pharmazeutische Gehaltskasse leistet in einigen Fällen Vergütungen für den Apothekenbetrieb. Bei jenen Vergütungen, bei denen der Gehaltskasse die notwendigen Informationen vorliegen, informiert die Gehaltskasse von sich aus die in Frage kommenden Apotheken – das betrifft insbesondere die Landapothekenunterstützung und die Urlaubsunterstützung.

Bei folgenden Vergütungen fehlen der Gehaltskasse allerdings die Informationen, sodass der Apothekenbetrieb von sich aus den Antrag auf Vergütung stellen muss:

### 1. Urlaubsvergütung:

Bei angestellten Apothekern, deren Urlaubsanspruch über das gesetzliche Mindestausmaß von 5 Wochen hinausgeht, vergütet die Gehaltskasse die Umlage für den über dieses Mindestausmaß hinausgehenden Zeitraum (max. 2 Wochen pro Jahr und Dienstnehmer).

Das betrifft insbesondere angestellte Apotheker, denen ab dem 14. Gehaltskassendienstjahr ein Urlaubsanspruch von **6 Wochen** zusteht. Um die Vergütung ist spätestens binnen eines Jahres nach Konsumation des gesamten Jahresurlaubes anzusuchen.

Eine Urlaubsvergütung gebührt übrigens auch, wenn der offene Urlaubsanspruch wegen Beendigung des Dienstverhältnisses in Geld abgegolten wird.

### 2. Krankheitsvergütung:

Eine Krankheitsvergütung steht bei Erkrankungen des Dienstnehmers oder Dienstgebers zu, **die länger als 7 Kalendertage dauern**. Voraussetzung ist, dass für den erkrankten Dienstnehmer ein Krankenvertreter eingestellt wird oder eine Höhermeldung eines bereits beschäftigten angestellten Apothekers erfolgt. Die Vergütung muss innerhalb eines Jahres ab Ende der Vertretung gestellt werden.

### 3. Fortbildungsvergütung:

Bei angestellten Apothekern kann für Fortbildungsveranstaltungen (verlautbart durch die Apothekerkammer) eine Vergütung der Gehaltskassenumlage für den Zeitraum der Veranstaltung erfolgen.

## NEUERUNGEN IN DER SOZIALVERSICHERUNG FÜR KG'S & OG'S

Für Komplementäre einer Kommanditgesellschaft (KG) und Gesellschafter einer Offenen Gesellschaft (OG) sind seit 1. August 2009, unabhängig von der Art der steuerlichen Gewinnermittlung, immer die Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft die Beitragsgrundlage für die Bemessung der Sozialversicherungsbeiträge. Das gilt für Komplementäre bzw. Gesellschafter einer OG sämtlicher land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und es ist daher weder erforderlich noch zulässig einen Antrag auf die große Option einzubringen.

Es müssen also z.B. auch vollpauschalierte Land- und Forstwirte weiterhin steuerlich ihren Gewinn nach den Regeln der Vollpauschalierung ermitteln und parallel dazu die Sozialversicherungsbeiträge von den ermittelten Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft bezahlen. In der Regel wird es bei **vollpauschalierten Land- und Forstwirten** zu einer **erheblichen Reduktion** der **Sozialversicherungsbeiträge** kommen, buchführende Land- und Forstwirte, Einnahmen-Ausgaben-Rechner und teilpauschalierte Land- und Forstwirte müssen abwägen, ob für sie die einheitswertabhängige oder die gewinnabhängige Bemessungsgrundlage zu geringeren Beiträgen führt. Es muss in diesem Zusammenhang aber beachtet werden, dass einerseits **geringere Sozialversicherungsbeiträge** vielfach **zu höheren Einkommensteuerbelastungen führen** und andererseits geringere Pensionsversicherungsbeiträge später im Anspruchsfall auch geringere Pensionen (!) bewirken. Außerdem ist eine Mindestbeitragsgrundlage in der Kranken- und Pensionsversicherung zu beachten.

### Umgründungssteuergesetz in Anspruch nehmen!

Falls Land- und Forstwirte derzeit ihren Betrieb in der Rechtsform einer Gesellschaft nach bürgerlichem Recht bewirtschaften und zukünftig eine Kommanditgesellschaft oder Offene Gesellschaft gründen wollen, müssen sie die Bestimmungen des Artikel IV Umgründungssteuergesetz in Anspruch nehmen. Dadurch kommt es beim Wechsel von der Rechtsform der Gesellschaft nach bürgerlichem Recht zur Rechtsform der KG oder OG zu keiner Aufdeckung der stillen Reserven, die andernfalls vielfach zu einer hohen Einkommensteuerbelastung führen würden.

**LBG-Tipp:** Die gesetzliche Neuregelung eröffnet neue Gestaltungsmöglichkeiten und soll vor allem von jungen Land- und Forstwirten, die SV Beiträge sparen wollen, geprüft werden.

## CHANCEN & RISIKEN BEI WINDKRAFTPROJEKTEN

In den letzten Jahren stagnierte der Ausbau der Energiegewinnung aus Windkraft weltweit. Auf Grund der neuen Tarifverordnung, die seit 2.2.2010 in Kraft ist und höhere Einspeise-Tarife bringt, wird nun der Bau weiterer Windkraftprojekte wieder attraktiv. Land- und Forstwirte, als Eigentümer der Grundflächen, haben – sofern sie sich für Energiegewinnung aus Wind interessieren – zunächst abzuklären, ob sich ihre **Liegenschaften als Standort für Windräder eignen**. Bejahendenfalls ist die Entscheidung zu treffen, ob das Projekt in Eigenregie betrieben wird oder der Grund und Boden an eine Betreibergesellschaft verpachtet wird.

### Das Projekt wird in Eigenregie betrieben

Falls sich der Landwirt entschließt die Errichtung des Windrades in Eigenregie anzugehen, hat er den Vorteil, dass die Wertschöpfung durch die Anlage bei ihm verbleibt. Er trägt aber natürlich auch das Risiko des Scheiterns. Voraussetzung für ein Projekt in Eigenregie sind die persönlichen finanziellen Ressourcen, gute Nerven und ausreichend Zeit, um den nicht ganz einfachen Weg von der Planung bis zur Einspeisung der Energie ins Netz zu Ende zu gehen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht stellt sich grundsätzlich die Frage, ob sich die Windkraftanlage rechnet. Mit einer entsprechenden **Planungsrechnung** kann hier Klarheit geschaffen werden. Aus steuerlicher Sicht stellt sich zunächst einmal die Frage nach der **geeigneten Rechtsform** und der Abschreibungsdauer. Hinsichtlich der Frage der **Abschreibungsdauer** ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die rechtliche Nutzungsdauer (lt. Pachtvertrag) genauer zu untersuchen. Bei der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des technischen Fortschrittes die Nutzungsdauer kürzer ist als die technische Nutzungsdauer laut Hersteller. Außerdem muss beachtet werden, dass seitens der Betreiber eine Ansammlungsrückstellung vorzunehmen ist, sofern eine Rückbauverpflichtung besteht. Dadurch wird erreicht, dass die Kosten für den Rückbau aufwandswirksam über die Laufzeit des Windrades verteilt wird.

### Verpachtung versus Verkauf des Grund und Boden

In den meisten Fällen wird den Betreibern der Anlage der Grund und Boden mit Pachtvertrag überlassen. Hier verpachtet der Landwirt also den Grund und Boden für den Standort des Windrades. Die Pachteinahmen sind einkommensteuerpflichtig. Mittels Vorteilhaftkeitsrechnung ist daher zu entscheiden, ob nicht besser die Liegenschaft, sofern sie bereits mehr als 10 Jahre im Eigentum des Landwirtes war, einkommensteuerfrei verkauft wird.

## GLEICHES RECHT FÜR ALLE! SOFORTIGER VORSTEUERABZUG NUNMEHR AUCH BEI KÜNFTIGEM GRUNDSTÜCKVERKAUF

Endlich hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) einer in Fachkreisen bereits seit langem kritisierten, weil äußerst restriktiven, Gesetzesauslegung der Finanzverwaltung eine Absage erteilt. Konkret geht es um das Recht auf Vorsteuerabzug im Hinblick auf einen geplanten Liegenschaftsverkauf.

### Wann kann der Unternehmer einen Vorsteuerabzug geltend machen?

Im Umsatzsteuerrecht gilt der Grundsatz der Steuerneutralität innerhalb der Unternehmerkette. Führt der Unternehmer **Umsatzsteuer** ans Finanzamt ab, darf er sich jene Umsatzsteuer, die in den **Rechnungen seiner Lieferanten** an ihn ausgewiesen wird, als **Vorsteuer wieder vom Finanzamt** zurückholen. Die Vorsteuerabzugsberechtigung ist dabei von der Höhe und dem Zeitpunkt der Umsatzsteuerabfuhr unabhängig. So steht dem Unternehmer bereits für seine "Vorbereitungshandlungen" ein Vorsteuerabzug zu, dies unter Umständen sogar über Monate oder Jahre hindurch, bevor er seinen ersten steuerpflichtigen Umsatz ausführt. Vorausgesetzt wird jedoch, dass der Unternehmer im Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs anhand objektiver Umstände nachweisen kann, dass er die bezogenen Lieferungen und Leistungen, für die er den Vorsteuerabzug geltend machen will, zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze verwenden wird. Dies gilt selbst dann, wenn sich später herausstellen sollte, dass sein Bemühen erfolglos war und er die geplante umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit vorzeitig einstellen musste.

Auch bei der geplanten unternehmerischen Nutzung einer Liegenschaft fallen im Vorfeld in der Regel hohe Kosten an (z.B. aus der Anschaffung, aus größeren Um- oder Zubauten sowie notwendigen Sanierungen etc.), die mit einem entsprechend hohen Umsatzsteuerausweis auf den Rechnungen einhergehen. Diese Umsatzsteuern kann sich der Liegenschaft besitzende Unternehmer nur dann als Vorsteuern vom Finanzamt zurückholen, wenn er die Liegenschaft zur Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Lieferungen oder Leistungen verwendet.

### Umsatzsteuerbefreiungen bei Liegenschaften

Das Umsatzsteuergesetz sieht für den Verkauf einer Liegenschaft sowie die Geschäftsraumvermietung grundsätzlich eine **Befreiung von der Umsatzsteuer** vor. Allerdings geht mit dieser Steuerfreiheit – wie bereits ausgeführt – ein Verlust des Vorsteuerabzugs für sämtliche mit der Liegenschaft bzw. der steuerfrei vermieteten Geschäftsräumlichkeit direkt verbundenen Aufwendun-

gen einher. Im Falle des geplanten Liegenschaftsverkaufes ist aber der Vorsteuerabzug aus den laufenden Verwaltungskosten einer zwischenzeitigen umsatzsteuerpflichtigen Vermietung (z.B. Hausverwaltungs-, Gebäudeeinigungs-, Rechts- und Beratungskosten; Kleinstreparaturen durch Elektriker, Installateur etc.) von diesem Abzugsverbot nicht betroffen. Kurz gesagt: Die gesetzlich vorgesehenen Umsatzsteuerbefreiungen für den Liegenschaftsverkauf und die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten bewirken den Verlust der Vorsteuerabzugsberechtigung für alle „großen“ Geldbeträge, die der Unternehmer in die Liegenschaft bzw. Geschäftsräumlichkeit investiert hat (z.B. Anschaffungskosten, Gebäudesanierung, Erneuerung der Wärmedämmung etc.).

### Option zur Steuerpflicht

Den mit der Umsatzsteuerbefreiung verbundenen Nachteil des Vorsteuerabzugsverlustes kann der Unternehmer dadurch vermeiden, dass er für den Liegenschaftsverkauf bzw. die Geschäftsraumvermietung von der gesetzlich verankerten Option zur Steuerpflicht Gebrauch macht.

### Streitpunkt: Vorsteuerabzug im Hinblick auf eine geplante Option zur Steuerpflicht

Der allgemein gültige Grundsatz, dass dem Unternehmer bereits im Hinblick auf eine geplante umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit ein Vorsteuerabzug für die Vorbereitungshandlungen zusteht, wurde im Zusammenhang mit einer künftig geplanten Option zur Steuerpflicht von der Finanzverwaltung sehr zum Nachteil eines potentiellen Liegenschaftsverkäufers ausgelegt. Während im Falle der geplanten und aus objektiven Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit abzuleitenden umsatzsteuerpflichtigen Geschäftsraumvermietung (z.B. ein mit dem künftigen Mieter abgeschlossener Mietvertrag, in dem die umsatzsteuerpflichtige Vermietung verankert wurde, lag bereits vor) dem Unternehmer der Vorsteuerabzug sofort zustand, verwehrte die Finanzverwaltung bei geplanten Liegenschaftsverkäufen den Vorsteuerabzug selbst dann, wenn bereits ein von beiden Seiten unterfertigter Kaufvertrag mit Umsatzsteuerausweis vorlag. Der Unternehmer konnte sich die Vorsteuern erst in jenem Zeitpunkt holen, in dem er den Liegenschaftsverkauf in der Umsatzsteuervoranmeldung als steuerpflichtig behandelte.

Der VwGH entschied nunmehr, dass auch dem potentiellen Liegenschaftsverkäufer ein sofortiger Vorsteuerabzug zusteht, sofern sich aus den objektiven Umständen ableiten lässt, dass er den Liegenschaftsverkauf umsatzsteuerpflichtig behandeln wird. Das Vorsteuerabzugsrecht auf jenen Zeitpunkt zu verschieben, an dem der steuerpflichtige Umsatz tatsächlich ausgeführt wird, sei laut VwGH jedenfalls nicht mit der ständigen Rechtsprechung in Einklang zu bringen.

## WISSEN – ERFAHRUNGSAUSTAUSCH – NETWORKING



Die meisten Unternehmer kennen das Problem: Sichere Entscheidungen erfordern einen zuverlässigen und raschen Überblick über Rentabilität, Zahlungsfähigkeit, Mahnwesen, Fakturier- und Lagerbestand sowie Budget-Abweichungen. Unterschiedliche Software-Werkzeuge in der Warenwirtschaft, im laufenden Rechnungswesen, bei der Zeiterfassung oder den Monatsauswertungen behindern oft vernünftige, aktuelle Auswertungen. IT-Schnittstellen, Excel-Insel-Lösungen, Datendoppelerfassungen mit Fehleranfälligkeit und Zeitverzögerung schaffen unnötigen Mehraufwand ohne Mehrwert.

Wir setzen daher praktikable integrierte IT-Lösungen für Klein- und Mittelbetriebe um oder organisieren den effizienten Einsatz bereits vorhandener Software. Damit Sie sich – gut organisiert – auf die Führung Ihres Unternehmens konzentrieren können!



Die zuverlässige Führung der monatlichen Personalverrechnung ist eine fachlich herausfordernde Aufgabe. Kollektivverträge und arbeitsrechtliche, lohnsteuer- und sozialversicherungsrechtliche Vorschriften, die sich beinahe im Halbjahrestakt ändern, sind peinlichst zu beachten. Betriebswirtschaftliche Anforderungen des Unternehmers in der Kostenstellenzuordnung, Kalkulation und bei Auswertungen sind zu erfüllen. Mitarbeiter, Finanzamt, GKK und Gemeinden stellen Fragen, der Gesetzgeber fordert eine penible umfangreiche Dokumentation ...

Lagern Sie Ihre Personalverrechnung an uns aus, wir arbeiten für Sie, kompetent und umfassend!

## EINLADUNG ZU LBG-VERANSTALTUNGEN

Wir laden Sie herzlich zu den nachfolgenden Seminaren mit LBG-Referenten und renommierten Partnern ein:

### **Chancen nutzen in turbulenten Zeiten – die besten Tipps zur Unternehmensfinanzierung**

Holen Sie sich jetzt Ihren Informationsvorsprung für Ihr Unternehmen – Effiziente Planungsrechnung für 2010 und optimale Vorbereitung auf Bankgespräche.

**Hollabrunn/Niederösterreich 20. April 2010**

### **Sommerakademie für Klein- und Mittelbetriebe**

Rasch und effizient den Unternehmenserfolg steigern – mit praxisorientierten Workshops zum Thema Strategieentwicklung, Mitarbeiterführung, Vertrieb, Wirtschaftsmediation, Betriebswirtschaft und Steuern.

**26.-30. Mai 2010**

### **LBG Steuertipps für Winzer**

Steuerliche und betriebswirtschaftliche Tipps für Weinbaubetriebe – kompakt und praxisnah!

**Wien 15. April 2010**

### **Energie aus Biomasse**

Betriebswirtschaft – Förderung – Planrechnung – Steuern – Bilanz – Recht

**LBG-Beratungs-Center, Wien, das genaue Datum finden Sie in Kürze unter [www.lbg.at](http://www.lbg.at)**

### **"Berufsbild Steuerberater ..."**

Besuchen Sie die Podiumsdiskussion und informieren Sie sich zu Karrierechancen bei LBG Österreich.

**Universität Wien 5. Mai 2010**

Senatssaal (Hauptgebäude)

Anmeldung und nähere Details finden Sie jeweils vor den Veranstaltungen auf [www.lbg.at](http://www.lbg.at) Rubrik Service/Seminare.

### **Steuer- und Unternehmer-Tipps von erfahrenen Beratern**

Besuchen Sie uns auf unserer Website unter [www.lbg.at](http://www.lbg.at), abonnieren Sie gleich auf der Startseite unseren **kostenlosen LBG Unternehmer-Newsletter**, blättern Sie Ihr LBG aktuell durch – oder schauen Sie ganz einfach persönlich und unverbindlich bei uns – 30 x in Österreich – vorbei.



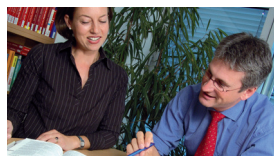
# Wirtschaftstreuhand

Steuerberater | Wirtschaftsprüfer | Unternehmensberater



## Unsere betreuten Branchen

Handel, Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk, Apotheken, Ärzte, Ziviltechniker, Anwälte, Hotellerie, Gastronomie, Wein- und Gartenbau, Forst, Bioenergie, Immobilien, Kapitalbesitz.



## Unsere Berater

Engagierte LBG-Teams in Ihrer Region für Ihre individuelle Beratung vor Ort. Erfahrungs- und fachlicher Austausch, Spezialisten und Qualitätsstandards - österreichweit zu Ihrem Vorteil!



## Unsere Leistungen

Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Buchhaltung, Bilanz, Gutachten, Personalverrechnung, Arbeitsrecht Sozialversicherung, IT-Lösungen, Kalkulation, Planung, Kostenrechnung



## Steuer- und Wirtschaftstipps

Alle zwei Wochen Nützliches für Ihr Unternehmen: Online immer auf dem neuesten Stand mit unserem aktuellen **LBG-Newsletter**. Kostenlos bestellen unter [www.lbg.at](http://www.lbg.at)!

## LBG Österreich ...

### ... IM BURGENLAND

**Eisenstadt**, Ruster Straße 12-16, Tel [02682] 62195, 62196, [eisenstadt@lbg.at](mailto:eisenstadt@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Gerald Gruber, StB/UB Mag. (FH) Klaus Pammer

**Großpetersdorf**, Ungarnstraße 10, Tel [03362] 7346, 7454, [grosspetersdorf@lbg.at](mailto:grosspetersdorf@lbg.at)  
Kontakt: StB Mag. Raimund Liebich

**Mattersburg**, Gustav-Degen-Gasse 3a, Tel [02626] 62317, [mattersburg@lbg.at](mailto:mattersburg@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Erich Ostermayer

**Neusiedl/See**, Franz-Liszt-G. 25-27, Tel [02167] 2495-0, 2073, [neusiedl@lbg.at](mailto:neusiedl@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Michael Ritter

**Oberpullendorf**, Hauptstr. 34/2, Tel [02612] 42319, [oberpullendorf@lbg.at](mailto:oberpullendorf@lbg.at)  
Kontakt: StB Ilse Hofstädter

**Oberwart**, Schulgasse 17, Tel [03352] 33415, [oberwart@lbg.at](mailto:oberwart@lbg.at)  
Kontakt: StB Mag. Friedrich Hofmann

### ... IN KÄRNTEN

**Klagenfurt**, Villacher Ring 11, Tel [0463] 57187, [klagenfurt@lbg.at](mailto:klagenfurt@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Peter Hanschitz

**Villach**, Meerbothstraße 19, Tel [04242] 27494, [villach@lbg.at](mailto:villach@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Peter Hanschitz

**Wolfsberg**, Johann-Offner-Straße 26, Tel [04352] 4847, [wolfsberg@lbg.at](mailto:wolfsberg@lbg.at)  
Kontakt: StB Monika Rieberer

### ... IN NIEDERÖSTERREICH

**Gänserndorf**, Eichamstr. 5-7, Tel [02282] 2520, [gaenserndorf@lbg.at](mailto:gaenserndorf@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Wolfgang Obermaier

**Gloggnitz**, Wiener Straße 2, Tel [02662] 42050, [gloggnitz@lbg.at](mailto:gloggnitz@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Dr. Helmut Tacho

**Gmünd**, Schloßparkg. 6, Tel [02852] 52637, 52703, [gmuend@lbg.at](mailto:gmuend@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Herbert Bier

**Hollabrunn**, Amtsgasse 21, Tel [02952] 2305-0, [hollabrunn@lbg.at](mailto:hollabrunn@lbg.at)  
Kontakt: StB Mag. Gerhard Staribacher

**Horn**, Josef-Kirchner-G. 5, Tel [02982] 2871-0, 2872, [horn@lbg.at](mailto:horn@lbg.at)  
Kontakt: StB Konrad Bruckner

**Korneuburg**, Kwizdastraße 15, Tel [02262] 64234, [info@lbg-cd.at](mailto:info@lbg-cd.at)  
Kontakt: StB/UB Wolfgang Obermaier, UB Günter Mayer

**Mistelbach**, Franz-Josef-Straße 38, Tel [02572] 3842, [mistelbach@lbg.at](mailto:mistelbach@lbg.at)  
Kontakt: UB Günter Mayer, StB Univ-Lekt. DI Dr. Christian Urban\*

**Neunkirchen**, Rohrbacherstr. 44, Tel [02635] 62677, 63296, [neunkirchen@lbg.at](mailto:neunkirchen@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB KommR Franz Reisenbauer

**St. Pölten**, Bräuhausg. 5/2/8, Tel [02742] 355660, 355661, [st-poelten@lbg.at](mailto:st-poelten@lbg.at)  
Kontakt: WP/StB Ing. Alois Nöstler

**Waidhofen/Thaya**, Raiffeisenpromenade 2/1/6, Tel [02842] 53412, [waidhofen@lbg.at](mailto:waidhofen@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Thomas Lebersorger

**Wr. Neustadt**, Reyergasse 19, Tel [02622] 23480, 23444, [wr-neustadt@lbg.at](mailto:wr-neustadt@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Michaela Fuchs

### ... IN OBERÖSTERREICH

**Linz**, Hasnerstraße 2, Tel [0732] 655172, 655173, [linz@lbg.at](mailto:linz@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Günther Kraus, StB/UB DI Franz Schachner

**Ried**, Bahnhofstraße 39b, Tel [07752] 85441, 85442, [ried@lbg.at](mailto:ried@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Norbert Haitzinger

**Steyr**, Berggasse 50, Tel [07252] 53556-0, [steyr@lbg.at](mailto:steyr@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Wolfgang Stacherl

### ... IN SALZBURG

**Salzburg**, St.-Julien-Str. 1, Tel [0662] 876531, [salzburg@lbg.at](mailto:salzburg@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Ing. Martin Traintinger, StB/UB Mag. Thomas Leimböck

### ... IN DER STEIERMARK

**Bruck/Mur**, Koloman-Wallisch-Pl. 10, Tel [03862] 51055, [bruck@lbg.at](mailto:bruck@lbg.at)  
Kontakt: WP/StB/UB Mag. Hermann Stralhofer

**Graz**, Niesenbergg. 37, Tel [0316] 720200, [graz@lbg.at](mailto:graz@lbg.at)  
Kontakt: WP/StB/UB Mag. Erhard Lausegger

**Leibnitz**, Leitringer Straße 4, Tel [03452] 84949, [leibnitz@lbg.at](mailto:leibnitz@lbg.at)  
Kontakt: StB/UB Mag. Maria Brugger, Mag. Wolfgang Pirker

**Liezen**, Hauptplatz 3, Tel [03612] 23720, 24020, [liezen@lbg.at](mailto:liezen@lbg.at)  
Kontakt: StB Mag. Wilhelm Gohay

### ... IN TIROL

**Innsbruck**, Brixner Straße 1, 6020 Innsbruck, Tel [0512] 586453, [innsbruck@lbg.at](mailto:innsbruck@lbg.at)  
Kontakt: StB Mag. Arnulf Perkounigg

### ... IN WIEN

**Wien**, Boerhaavegasse 6, Tel [01] 53105-0, [office@lbg.at](mailto:office@lbg.at)  
Kontakt:

WP/StB/UB Mag. Heinz Harb\*  
WP/StB Mag. Dr. Reinhard Draschtak  
StB/UB Mag. Silvia Frasch  
DI Martin Hellmayr  
WP/StB Mag. Alexander Komarek, LL.M.

WP/StB Dr. Harald Manessinger  
StB Ing. Karl Mitteröcker  
StB/UB Mag. Günter Peklo  
StB/UB Mag. Andreas Sobotka  
StB Univ-Lekt. DI Dr. Christian Urban\*

### LBG Wirtschaftstreuhand und Beratungsgesellschaft m.b.H.

Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
1030 Wien, Boerhaavegasse 6, Tel: +43/1/53105-0, Fax: +43/1/53105-414, E-mail: [office@lbg.at](mailto:office@lbg.at)

Ein Unternehmen – 400 Mitarbeiter – Steuerberater, Wirtschaftsprüfer  
30 regionale, persönlich geführte Beratungsteams – österreichweit

Geschäftsführung:  
WP/StB Mag. Heinz Harb, [h.harb@lbg.at](mailto:h.harb@lbg.at)  
WP/StB Mag. Erhard Lausegger, [e.lausegger@lbg.at](mailto:e.lausegger@lbg.at)

Berufsbefugnisse:  
WP.....Beeideter Wirtschaftsprüfer  
StB.....Steuerberater  
UB.....Unternehmensberater  
\*.....Gerichtlich beeideter  
Sachverständiger

**LBG Computerdienst Ges.m.b.H.**, Korneuburg, Kwizdastraße 15, Tel: +43/2262/64234, E-mail: [info@lbg-cd.at](mailto:info@lbg-cd.at), Kontakt: Leopold Kainzbauer, Dr. Ernst Röhrling

**LBG Consulting GmbH**, Wien, Boerhaavegasse 6, Tel: +43/1/53105-434, E-mail: [consulting@lbg.at](mailto:consulting@lbg.at), Kontakt: UB Mag. Thomas Ernst, UB Otto Reinsperger, MSc MAS

**LBG Österreich Wirtschaftsprüfung GmbH**, Wien, Boerhaavegasse 6, Tel: +43/1/53105-0, E-mail: [office@lbg.at](mailto:office@lbg.at), Kontakt: WP/StB Mag. Heinz Harb, WP/StB Mag. Erhard Lausegger

**LBG Draschtak & Partner Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung GmbH**, Wien, Boerhaavegasse 6, Tel: +43/1/51600-0, E-mail: [office-draschtak@lbg.at](mailto:office-draschtak@lbg.at),

Kontakt: WP/StB Mag. Dr. Reinhard Draschtak, WP/StB Mag. Heinz Harb, StB Mag. Andreas Sobotka

