

VERHUUR VAN KAMERS OF APPARTEMENTEN AAN TOERISTEN IN OOSTENRIJK

door Karin Mollee

Over de verhuur van kamers aan vakantiegangers doen verschillende verhalen de ronde, zoals: "Als je minder dan tien bedden verhuurt, hoef je niks aan en niks op te geven." Als je dan leest over Inkomstenbelasting in Oostenrijk elders op deze website en dat een van de zeven soorten van inkomsten, die belastingplichtig zijn, inkomsten uit verhuur zijn, dan denk ik toch: "Niks aangeven en niks opgeven . . . ? Is dat nou wel zo?"

Om meteen maar de eerste mythe wat betreft "niks aangeven" uit de wereld te helpen:

A. voor inkomsten uit particuliere kamerverhuur, ongeacht het aantal bedden, bestaat gewoon belastingplicht.

En wat betreft "niks opgeven", ook dit is niet helemaal juist, want:

B. wordt niet voldaan aan de voorwaarden van particuliere kamerverhuur, dient de verhuur, ongeacht het aantal bedden, te worden opgegeven om een bedrijfsvergunning te krijgen voor de accommodatie van gasten.

Het verhaal hieronder gaat over de verhuur in de categorie vakantieverhuur. Er worden kamers of appartementen verhuurd aan (doorgaans) toeristen, gedurende een korte termijn: een paar dagen, een week, twee weken.

Het verhaal hieronder gaat er ook vanuit, dat wordt verhuurd door personen, die in Oostenrijk wonen. Het gaat niet om personen die permanent elders in of buiten Oostenrijk wonen en die als eigenaar hun hele, eigen huis tijdelijk aan toeristen verhuren.

Uitgangspunt is dus dat kamers of appartementen worden verhuurd door personen die in Oostenrijk wonen en die in Oostenrijk ook "unbeschränkt" belastingplichtig zijn (zie "Inkomstenbelasting in Oostenrijk", deel 1 elders op deze website).

A. Verhuur en inkomstenbelasting in Oostenrijk

Inkomsten uit de verhuur van kamers, appartementen of woonruimten voor vakantie of vrijetijdsbesteding (= particuliere toeristische verhuur) kunnen volgens de Oostenrijkse belastingwetgeving zowel onderworpen zijn aan inkomstenbelasting als aan de omzetbelasting.

Inkomstenbelasting

Wat de inkomstenbelasting betreft zijn er twee soorten van inkomsten, waaraan inkomsten uit verhuur kunnen worden toegewezen:

- inkomsten uit onderneming
- inkomsten uit verhuur en verpachten

(Zie "Inkomstenbelasting in Oostenrijk", deel 1 elders op deze website.)

Wanneer meer dan tien bedden beschikbaar zijn én wanneer meer diensten worden aangeboden dan alleen overnachting met ontbijt en 's middags een flesje bier of een glaasje fris, dan is sprake van inkomsten uit onderneming ("Gewerbebetrieb"). Er gelden dan heel andere regels om "het inkomen", in casu de winst, vast te stellen. Bovendien bestaat er dan ook een sociale verzekeringsplicht bij de "Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft".

Hoe dan ook, om welke soort van inkomsten het gaat, alle inkomsten die een belastingplichtige binnen een kalenderjaar ontvangt moeten worden opgegeven aan het Finanzamt. Een aangifte inkomstenbelasting (Einkommenssteuererklärung) moet worden gedaan, wanneer:

- de inkomsten uit verhuur meer bedragen dan 730 euro, daarnaast nog andere belastingplichtige inkomsten worden ontvangen (salaris of pensioen) en de som van al deze inkomsten tezamen de grens van 12.000 euro overschrijdt;
- er naast de inkomsten uit verhuur van accommodatie geen andere belastingplichtige inkomsten zijn en de aan te geven inkomsten uit verhuur de grens van 11.000 euro overschrijdt.

Let wel, inkomsten zijn niet gelijk omzet. Bij inkomsten gaat het om de netto inkomsten: opbrengsten minus uitgaven (kosten).

Als de totale (wereld)inkomsten van de verhuurende persoon niet meer dan 11.000 euro per jaar bedraagt, is er geen inkomstenbelasting verschuldigd en bestaat er geen aangifteplicht.

Omzetbelasting

Wanneer de jaaromzet uit de verhuur van kamers, appartementen of woonruimten voor vakantie of vrijetijdsbesteding (= particuliere toeristische verhuur) meer bedraagt dan 30.000 euro, dan moet omzetbelasting (Umsatzsteuer, USt, of Mehrwertsteuer, MwSt) in rekening worden gebracht en worden afgedragen aan de belastingdienst. Daar staat tegenover dat de omzetbelasting die is betaald over investeringen en uitgaven kan worden teruggevraagd.

B. Commerciële verhuur

Het handelsrecht, in Oostenrijk de "Gewerbeordnung", geldt voor alle zakelijke c.q. commerciële uitgeoefende en wettelijk niet verboden activiteiten. Een activiteit is zakelijk c.q. wordt commerciële uitgeoefend, wanneer deze zelfstandig, regelmatig en met de bedoeling wordt uitgeoefend om een opbrengst of een ander economisch voordeel te genereren. Er is sprake van een bedrijfsactiviteit.

"Privatzimmervermietung"

De korte termijn verhuur van kamers binnen een privé huishouden is niet anders dan het tegen betaling ter beschikking stellen van woonruimten aan gasten met het oogmerk een opbrengst te genereren. Hoewel "Privatzimmervermietung" dus een bedrijfsactiviteit in boven omschreven zin is, kan een dergelijke verhuur van kamers toch van de "Gewerbeordnung" zijn vrijgesteld, indien:

- de activiteiten rondom de verhuur door inwonende gezins- en familieleden in het eigen huishouden worden uitgeoefend,
- de verhuuractiviteiten ten opzichte van de andere huishoudelijke werkzaamheden een ondergeschikte rol spelen én
- er niet meer dan tien logeerbedden beschikbaar zijn.

"Privatzimmervermietung" wordt beschouwd als nevendiensten en hoeft niet te worden aangemeld bij de "Bezirksverwaltungsbehörde" voor een bedrijfsvergunning. Ook niet, indien kleine diensten worden verleend, zoals het verstrekken van schoon beddengoed, schone handdoeken en schoonmaak van de verhuurde ruimte(n).

De belangrijkste basisvoorwaarde echter om te worden aangemerkt als "Privatzimmervermietung" is, dat de verhuurd(st)er zijn of haar eigen woning heeft op de locatie, waar hij of zij de kamers verhuurt en dat de verhuurde kamers in ruimtelijke verbinding staan met die eigen woning.

Wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor een "Privatzimmervermietung", dan moet de verhuurd(st)er, voor zover niet meer als tien logeerbedden beschikbaar zijn, een "freies Gastgewerbe" voor de accommodatie van gasten aanmelden en laten registreren bij de "Bezirksverwaltungsbehörde". De activiteiten worden dan geclassificeerd als "vrije" activiteiten ("freies Gewerbe"). Een overtreding van dit voorschrift betekent dat onbevoegd bedrijfsactiviteiten worden verricht en hierop staat een boete van maximaal 3600 euro.

"Freies Gastgewerbe"

De korte termijn verhuur van appartementen of woonruimten aan gasten voor vakantie of vrijetijdsdoeleinden die de omvang van "Privatzimmervermietung" overschrijdt, moet worden opgegeven aan de "Bezirksverwaltungsbehörde" voor het verkrijgen van een bedrijfsvergunning ("Gewerbeberechtigung"). Dit is het geval, wanneer werkzaamheden rondom de verhuur (soms) door anderen dan de eigen familieleden worden verricht of wanneer meer diensten worden verleend dan binnen "Privatzimmervermietung" is toegestaan.

Wanneer nog steeds niet meer dan tien logeerbedden beschikbaar zijn en alleen ontbijt en kleine hapjes worden bereid en het uitschenken van dranken zich tot fris en blikjes of flesjes bier beperkt, dan is sprake van de uitoefening van vrije activiteiten ("freies Gastgewerbe") ten behoeve van de "Beherbergung von Gästen".

Een "freies Gastgewerbe" moet bij de regionale "Bezirksverwaltungsbehörde" van het "Bezirkshauptmannschaft" of "Magistrat" worden aangemeld en geregistreerd. Voor een "freies Gastgewerbe" zijn geen diploma's of certificaten vereist.

In tegenstelling tot "Privatzimmervermietung" hoeven de kamers die worden verhuurd geen deel uit te maken van het huis of de woning van de verhuurd(st)er.

"Reglementiertes Gastgewerbe"

Wanneer één of meer appartementen met bij elkaar meer dan tien logeerbedden worden verhuurd of wanneer diensten worden aangeboden, die uitgebreider zijn dan de diensten die binnen het "freies Gastgewerbe" zijn toegestaan, dan is sprake van het bedrijven van een gereguleerde onderneming. Er worden zakelijke bedrijfsactiviteiten verricht. De inkomsten zijn die uit onderneming. Denk bij meer diensten aan een bar, conciërge, parkeergarage, receptie, restaurant, sauna, wasserij, wellness, zwembad e.d.

Voor een gereguleerde onderneming ter "Beherbergung von Gästen sowie Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken" zijn diploma's of certificaten van vakbekwaamheid vereist oftewel een "Befähigungsnachweis für das Gastgewerbe". De onderneming moet uiteraard weer worden aangemeld bij de bevoegde "Bezirksverwaltungsbehörde". Doorgaans is voor een gereguleerde onderneming ook een exploitatievergunning vereist (zie onder E. Laatste nieuws).

C. Andere verplichtingen

Verhuurd(st)ers van kamers en appartementen ter accommodatie van toeristen moeten zich aanmelden bij de gemeente voor de afdracht van toeristenbelasting ("Fremdenverkehrsabgabe"). Verplichting, hoogte en soort belasting verschilt per gemeente, waar de accommodatie is gelegen en wordt verhuurd.

Naast het bijhouden, inhouden en de afdracht van toeristenbelasting moeten verhuurd(st)ers ook verplicht een gastenboek ("Gästeverzeichnis") bijhouden. Het gastenboek mag ook in elektronische vorm worden bijgehouden. De gegevens moeten binnen 24 uur na het inchecken in het gastenboek zijn ingevoerd. Ook datum en tijd van uitchecken moet worden bijgehouden.

D. Samenvatting

Commerciële verhuur *)	Voorwaarden	Bezirksverwaltungsbehörde	Aangifte inkomstenbelasting	
Privatzimmervermietung	<ul style="list-style-type: none"> - minder dan 10 bedden - geen personeel - ruimtelijke verbinding met eigen huis 	<ul style="list-style-type: none"> - geen registratie bij Bezirksverwaltungsbehörde - geen diploma of getuigschrift nodig (Befähigungsnachweis) 	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> - netto opbrengsten uit verhuur > 730 € - plus andere inkomsten ***) - samen > 12.000 € 	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> - netto opbrengsten uit verhuur > 11.000 € - geen andere inkomsten ***)
Freies Gastgewerbe	<ul style="list-style-type: none"> - minder dan 10 bedden - ontbijt, drankjes - (mogelijk) personeel - geen ruimtelijke verbinding met eigen huis 	<ul style="list-style-type: none"> - registratie bij Bezirksverwaltungsbehörde verplicht - geen diploma of getuigschrift nodig (Befähigungsnachweis) 	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> - netto opbrengsten uit verhuur > 730 € - plus andere inkomsten ***) - samen > 12.000 € 	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> - netto opbrengsten uit verhuur > 11.000 € - geen andere inkomsten ***)
Reglementiertes Gastgewerbe	<ul style="list-style-type: none"> - meer dan 10 bedden - meer diensten dan alleen ontbijt, drankjes **) - (mogelijk) personeel 	<ul style="list-style-type: none"> - registratie bij Bezirksverwaltungsbehörde verplicht - diploma of getuigschrift (Befähigungsnachweis) vereist 	<ul style="list-style-type: none"> - verplicht als inkomsten uit onderneming (Gewerbebetrieb) - inkomsten in casu winst vaststellen uit jaarrekening - sociale verzekeringsplicht - bij omzet > 30.000 € afdracht en in rekening brengen omzetbelasting verplicht 	
*) verplicht is: <ul style="list-style-type: none"> - afdracht toeristenbelasting - bijhouden gastenboek 	**) denk bij meer diensten aan: <ul style="list-style-type: none"> - sauna - zwembad - restaurant - parkeergelegenheid 		***) bijvoorbeeld salaris of pensioen	

E. Laatste nieuws

Behalve een "Gewerbeberechtigung" was tot medio 2018 ook een exploitatievergunning, een "Betriebsanlagengenehmigung", vereist voor verhuurders met meer dan tien bedden: een vergunning om een gebouw(encomplex) te mogen exploiteren als "Gastgewerbe". Met ingang van 7 juli 2018 is een "Genehmigungsfreistellungsverordnung" in werking getreden. Deze houdt in dat accommodaties tot maximaal 30 bedden vrijgesteld zijn van een exploitatievergunning. Die vrijstelling geldt ook, wanneer ontbijt en kleine gerechten worden aangeboden.

Voor starters en ook voor particuliere verhuurders die in de toekomst meer dan 10 bedden willen huren vervalt daarmee het hele goedkeuringsproces voor een exploitatievergunning en de daarbij behorende kosten van ongeveer 2.500 euro. De vrijstelling van een exploitatievergunning is ook van toepassing op bestaande accommodaties tot maximaal 30 bedden. Uitgesloten van de vrijstelling zijn accommodaties, die tevens het gebruik van zwembaden, sauna's of bubbelbaden aanbieden, omdat zwembaden, sauna's of bubbelbaden zelf een vergunning nodig hebben.

F. Belastingwijzigingen vanaf 1 januari 2020

De volgende informatie is een kopie uit een tijdschrift. Als het niet goed leesbaar is, vergroot dan de tekst op je beeldscherm. De inhoud is voer voor echt geïnteresseerden, dat wil zeggen: nogal belastingtechnisch . . .

Welche Änderungen sind zu beachten?

Steuernews für Vermieter

Das Steuerreformgesetz 2020 wurde im Oktober 2019 beschlossen.

Neben den darin enthaltenen Änderungen ergeben sich für Vermieter auch aufgrund aktueller Rechtsprechung Neuerungen. Wir dürfen die wesentlichen Inhalte zusammenfassen.



1. Erhöhung der Kleinunternehmergrenze

Die Umsatzgrenze für die Steuerbefreiung von Kleinunternehmern in der Umsatzsteuer wurde von € 30.000,- auf € 35.000,- angehoben. Ab 1.1.2020 gilt die neue Grenze von € 35.000,- für umsatzsteuerliche Kleinunternehmer. Die Grenze ist eine Nettogrenze. Bei reinen Nichtigumsätzen, welche dem verminderten 10%igen Umsatzsteuersatz unterliegen, lösen daher Umsätze bis € 38.500,- ohne Orts- oder Kurtaxe keine Umsatzsteuerpflicht aus. Das einmalige Überschreiten der Umsatzgrenze um max. 15% innerhalb von 5 Jahren ist unbeachtlich. Die Einkommensteuerpflicht ist unabhängig zu beurteilen, ein umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer kann sehr wohl Einkommensteuerpflichtig sein.

2. Geringwertige Wirtschaftsgüter

Die Grenze für die Sofortabschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern wurde von € 400,- auf € 800,- angehoben.

3. Vorsteuerabzug für betrieblich genutzte e-Bikes und Krafträder
Analog zu den Elektroautos steht nun auch bei Elektrokrafträdern der Vorsteuerabzug zu, wenn diese unternehmerisch genutzt werden. Darunter fallen u.a. Motorfahrräder, Quads, Elektrofahräder, Selbstbalance-Roller mit ausschließlich elektrischem oder elektrohydraulischem Antrieb.

Auch die Sachbezugswertverordnung wurde angepasst: Für die Privatnutzung von Fahrrädern und E-Krafträdern (E-Bikes, E-Mofas, E-Motorräder, E-Quads, E-Roller) mit einem CO₂-Emissionswert von Null ist kein Sachbezugswert anzusetzen

4. Benötigt man bei Vermietung einer Ferienwohnung eine Gewerbeberechtigung?

Auswirkungen des VwGH Urteiles Ra 2018/04/0144 vom 27.02.2019

Das Vermieten einer Ferienwohnung kann entweder eine gewerbefreie Raummiete oder eine Beherbergung sein, für die eine Gewerbeberechtigung erforderlich ist. Ist eine Gewerbeberechtigung notwendig, so hat dies unter anderem zur Folge, dass man als Pflichtmitglied der Wirtschaftskammer kammerumlagepflichtig wird und Sozialversicherungsbeiträge anfallen können.

Ob es sich um eine Raumvermietung oder vielmehr um eine Beherbergung handelt, muss stets im Einzelfall anhand der jeweiligen Umstände, insbesondere aber mit Blick auf die angebotenen und erbrachten Zusatzleistungen und den Außenaufritt, beurteilt werden. Für Vermieter bedeutet das aber mitunter eine wesentliche Rechtsunsicherheit bei der Vermietung ihrer Ferienwohnung. Mit dieser Thematik beschäftigte sich der VwGH kürzlich (Ra 2018/04/0144 vom 27.2.2019).

Für das Vorliegen einer gewerbsmäßigen Beherbergung von Gästen kommt es laut Verwaltungsgerichtshof demnach nicht allein auf die gleichzeitige Erbringung von Dienstleistungen an, die üblicherweise mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum im Zusammenhang stehen, sondern im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch auf die sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit, insbesondere auf die Art und Weise, wie sich der Betrieb nach außen darstellt. Schon das Anbieten einer Ferienwohnung mit entsprechenden Nebenleistungen auf einschlägigen Websites kann dabei für eine gewerbliche Beherbergung sprechen. In diesem Punkt ist der VwGH von seiner bisherigen Rechtsprechung abgewichen, da bisher davon ausgegangen wurde, dass wenn ein Appartement ohne Erbringung wesentlicher Nebenleistungen an Gäste überlassen wurde, dies als reine Raummiete anzusehen ist, die nicht unter die Gewerbeordnung fällt. Nebenleistungen, die nach bisheriger Sicht keine Überschreitung der Grenze zu einer gewerblichen Beherbergung bedeutet haben, waren:

- Zurverfügungstellung von Bettwäsche und Handtüchern am Beginn des Aufenthaltes
- Endreinigung am Ende des Aufenthaltes

Das Anbieten von Reinigungsleistungen während der Zeit des Aufenthaltes des Gastes wurde bereits als kritische Überschreitung der Grenze angesehen.

Grundlage für die Einordnung ist die Gewerbeordnung 1994. Dabei muss grundsätzlich unterschieden werden zwischen Tätigkeiten, die gar nicht unter die Gewerbeordnung fallen, freie Gewerbe und reglementierte Gewerbe, für welche der Gewerbeinhaber besondere Fähigkeiten (den sogenannten Befähigungsnachweis) nachweisen muss.

Die sogenannte „Privatzimmervermietung“ fällt gemäß § 2 Abs. 1 Z

9 GewO nicht unter die Gewerbeordnung, da sie „nach ihrer Eigenart und ihrer Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigungen fallenden und durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betriebenen Erwerbszweige“ einzuordnen ist. ACHTUNG: Darunter fällt jedoch nur die Betrachtung auch auf die eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten, welche sich im Hausverbund der Familie befinden. Jedenfalls nicht dazu zählen reine Appartements, die sich außerhalb des eigenen Wohnsitzes befinden.

Bei bis zu 10 Betten mit Frühstück (unabhängig ob Appartements oder nicht) gilt Folgendes: Für die „...Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste“ bedarf es keines Befähigungsnachweises (§ 111 Abs. 2 GewO). Das heißt, eine derartige Tätigkeit ist als gewerbliche Tätigkeit einzuordnen, die anzumelden ist, für die aber kein spezieller Befähigungsnachweis erbracht werden muss (freies Gewerbe).

Im vorliegenden Sachverhalt, den der VwGH beurteilt hat, überschreitet das Gesamtbild der Tätigkeiten inklusive Zusatzleistungen die Grenze zur bloßen Raummiete. Im Zusammenhang mit dem Außenaufritt des Betriebes liegt ein Beherbergungsbetrieb gem. § 111 GewO 1994 vor.

In der Konsequenz ist – je nach Größe – ein freies oder reglementiertes Gewerbe anzumelden. Eine Betriebsanlagengenehmigung ist

aufgrund einer Freistellung (2. Genehmigungsfreistellungs-VO § 1 Abs. 1 Z. 8) für Beherbergungsbetriebe mit bis zu 30 Betten nicht erforderlich. Bei Anmeldung des Gewerbes liegen einkommensteuerlich gewerbliche Einkünfte vor, welche Sozialversicherungspflicht nach dem GSVG auslösen. Optionen und Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.

Zur Veranschaulichung dient folgendes Beispiel. Im Erdgeschoss eines Wohnhauses befinden sich zwei Appartements mit je vier Gästebetten. Die Appartements sind mit Kochgelegenheiten ausgestattet und werden touristisch vermietet. Die Reinigung erfolgt nach Abreise der Gäste durch den Beherberger. Eine Verabreichung von Frühstück und Speisen erfolgt nicht. Eine eigene Homepage o.ä. besteht nicht, ebenso wenig platziert der Beherberger die Appartements auf den einschlägigen Buchungsportalen (z.B. booking.com). Durch Umbaumaßnahmen erhöht sich die Bettenanzahl ab 2020 auf 10 Gästebetten. Optional werden folgende Leistungen gegen Entgelt angeboten: Verabreichung eines Frühstücks, regelmäßige Reinigung durch den Beherberger, Nutzung des WLAN. Ebenso wurde ein Webauftritt gestaltet, durch den auch online direkt

gebucht werden kann. Aufgrund dieser Maßnahmen wurden - neben den optionalen Entgelten - die Nächtigungspreise angepasst. Durch die strukturellen Änderungen ergeben sich folgende Anpassungen abgabe- u. gewerberechtlicher Natur.

Bis 2019 liegt eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit (gewerbefreie Raummiete) vor. Eine Gewerbeberechtigung mit Pflichtmitgliedschaft in der Wirtschaftskammer war nicht erforderlich. Die Einkünfte waren in der Einkommensteuererklärung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erklären. Sozialversicherungspflicht nach dem GSVG wurde nicht ausgelöst.

Ab 2020 wird die Grenze von 10 Gästebetten zwar nicht überschritten. Die zusätzlichen Dienstleistungen führen jedoch zu einer gewerblichen Tätigkeit, für die das Gewerbe anzumelden ist. Aufgrund der Befreiungsbestimmung nach § 111 Abs. 2 GewO kann ein freies Gewerbe angemeldet werden. Unabhängig davon, ob ein freies oder reglementiertes Gewerbe angemeldet werden muss, ist aufgrund der 2. Genehmigungsfreistellungs-VO (für Beherbergungsbetriebe mit bis zu 30 Gästebetten) eine Betriebsanlagengenehmigung nicht erforderlich.

Die Gewerbebeanmeldung und die Mitgliedschaft löst eine Pflichtmitgliedschaft in der Wirtschaftskammer aus. In der Folge liegt Sozialversicherungspflicht nach dem GSVG vor. In der Einkommensteuererklärung kann die Abschreibung von 1,5% auf 2,5% erhöht werden. In Verlustjahren (bspw. aufgrund von erhöhten Instandhaltungen) sind die Verluste vortragsfähig. Ebenso sind Instandsetzungsaufwendungen nicht zu verteilen und kann der Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden. Diese ertragsteuerlichen Vorteile können bis einschließlich 2019 nicht geltend gemacht werden. Auf der anderen Seite kommt es jedoch zur (teilweisen) Einlage der Liegenschaft in das Betriebsvermögen, was Auswirkungen auf die Höhe der Immobilienertragsteuer bei einem späteren Verkauf haben kann.

In der Praxis ist jeder Einzelfall zu beurteilen. Dies vor allem auch hinsichtlich möglicher Optimierungen, welche unter Umständen durch betriebliche Änderungen gemacht werden können.

Für diesbezügliche Anfragen stehen unsere Berater gerne zur Verfügung. Gerne können Anfragen auch direkt in unsere Taxabteilung unter ticket@prodinger-support.at gestellt werden.



Roland Pfeffer



Simon Rupp

prodinger
DAS GEHT.

Prodinger & Partner Wirtschaftstreuhand – Steuerberatungs GmbH & Co KG

Professor-Ferry-Porsche-Straße 28, 5700 Zell am See

Tel: +43 6542 73661 , +43 6542 736 61-14

office@prodinger.at, www.prodinger.at

Die Prodinger Beratungsgruppe ist Mitglied in mehreren Netzwerken.

Die Prodinger Steuerberatung ist unabhängiges Mitglied der GGI Geneva Group International.