



Journal

Exklusive Informationen für Klienten und Geschäftspartner

BUDGETBEGLEITGESETZ 2012

DIE ALLJÄHRLICHE STEUERREFORM!

Das Budgetbegleitgesetz 2012 wurde am 15.11.2011 mit den Stimmen der Regierungsparteien beschlossen und vom Bundesrat bestätigt. Im Gegensatz zum Vorjahr werden mit diesem Gesetz kaum gravierende Änderungen des Steuerrechtes vorgenommen.

Presse und Opposition **kritisieren** heftig die **fehlenden Sparmaßnahmen**. Ein richtiges „Sparpaket“ soll es laut Bundesregierung erst für 2013 geben. Ob und in welcher Form es zur Einführung von Vermögens- und/oder Erbschaftsteuer kommen wird, steht derzeit ebenso in den zum Jahreswechsel gerne befragten Sternen wie die Entwicklung des EURO oder der Europäischen Wirtschaft.

Es gilt daher die künftigen Diskussionen aufmerksam zu beobachten um gegebenenfalls rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können.

Die wichtigsten für das Steuerrecht maßgeblichen Änderungen in Kürze:

AMTSHILFE

Wie in der Parlamentskorrespondenz vom 15.11.2011 zu lesen steht, dient dieser Teil des Budgetbegleitgesetzes der Umsetzung der EU-Richtlinie 2010/24/EU über die Amtshilfe bei der „**Betreibung**“ von **Forderungen** in Bezug auf bestimmte **Steuern, Abgaben** und sonstige Maßnahmen.

Betroffen davon sind Steuern und Abgaben aller Art, die vom Staat oder Gebietskörperschaften (Länder, Gemeinden) oder für die Europäische Union erhoben werden. Darunter fallen auch auf solche Abgaben entfallende:

- Geldstrafen, Gebühren und Zuschläge
- Gebühren, Zinsen und Kosten

Nicht anzuwenden ist die Richtlinie und damit das neue Gesetz auf:

- Ein- und Ausfuhrabgaben
- Sozialversicherungsbeiträge
- Gerichtsstrafen

Die Abgaben werden bei Anforderung durch einen EU-Mitgliedsstaat nach den Bestimmungen der Abgabensexekutionsordnung vollstreckt. >>> *Fortsetzung Seite 3*

Umsatzsteuer – Gut zu wissen

Vermeiden Sie mit unseren Informationen die typischen Kostenfallen in der Umsatzsteuer. Sichern Sie sich den Vorsteuerabzug!

Lohnverrechnung „to know“

Hier zeigen wir Ihnen anschaulich in vier Themen wichtige Informationen die Sie als Dienstgeber beachten bzw. wissen sollten.

Steuertipps zum Jahresende

Das Jahr 2011 war aus steuerlicher Sicht wieder mal ein turbulentes Jahr – wir nennen aktuelle Tipps zum Jahreswechsel.



**Verehrte Damen
und Herren,
geschätzte Klienten,**

Wir befinden uns im Trommelfeuer dramatischer Aussagen zur größten globalen Finanzkrise. Europa sucht nach Problemlösungen, allerdings ohne wesentliche Wirkung auf den Finanzmärkten. Eine große Anzahl von Wirtschaftsexperten – ernannt oder selbsternannt – melden sich bei allen nur erdenkbaren Gelegenheiten. Sie äußern ihre Meinung, um sie gleich wieder zu ändern. Vergleichbar mit der derzeitigen Lage unserer Finanz- und Eurokrise und den damit verbundenen Rettungsversuchen.

Die einzige Institution, die kurzfristig die Märkte bezwingen kann, ist die EZB. Langfristig geht es aber um mehr: Wirtschaftsunion, Wirtschaftsregierung. Ursachenbekämpfung, Zusammenfinden in einem einheitlichen Europa, an einem Strang ziehen – politische Einzelinteressen zurückstellen.

Die Steuerpolitik ist ein wesentliches Element des internationalen Standortwettbewerbes. Den echten Leistungsträgern – den tragenden Säulen unseres Landes – soll eine gerechte, lebensfähige Basis erhalten werden. Das Bestrafen oder Vertreiben von erfolgreichen Unternehmern, wie man es in Krisensituationen gerne lebt, ist kontraproduktiv. Wir fordern Steuergerechtigkeit! Die Diskussion einer Vermögenssteuer und das Wiedereinführen einer allseits bekannten – das Individuum massiv belastenden aber für den Fiskus wirtschaftlich ineffizienten – Erbschafts- und Schenkungssteuer geht in die komplett falsche Richtung. Entscheidend ist, die Nerven zu bewahren und sachliche, vernünftige und langfristig durchdachte Entscheidungen zu treffen. Es muss für den Unternehmer möglich sein, den steuerlichen Verpflichtungen schnell und unbürokratisch nachzukommen, sodass er sich auf seinen Betrieb konzentrieren kann, erfolgsfähig ist und somit Arbeitsplätze erhalten bleiben.

Es bleibt zu hoffen, dass die medial gezeichneten düsteren Bilder für die Zukunft nicht eintreffen. Das alt bewährte Rezept dagegen: Fleiß, Durchhaltevermögen und Qualität! Mögen diese positiven Attribute mit Freude in unser unternehmerisches Handeln Eingang finden.

Ich bedanke mich – auch im Namen meines Teams – für die gute Zusammenarbeit und wünsche Ihnen und Ihrer Familie ein frohes, gesegnetes Weihnachtsfest und ein glückliches vor allem gesundes neues Jahr.

Herzlichst Ihr

Dr. Dr. Karl Koller

PS.: Unser diesjähriges kleines „Weihnachtspackerl“ soll Ihnen für einige Augenblicke die Sterne vom Himmel holen ... als ein leuchtender Ideenbringer für 2012.

DER FINANZ- UNFALL

Erfährt ein Dienstnehmer im Betrieb seines Dienstgebers, dass er wegen der weiteren Berücksichtigung des Alleinverdienerabsetzbetrages dringend am Finanzamt vorzusprechen habe, begibt er sich daraufhin während der Arbeitszeit zum Finanzamt und verunglückt am Rückweg zum Betrieb, steht der Unfall nicht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung.



20 JAHRE JUBILÄUM



Wir freuen uns Stefan Jöchel zum 20-jährigen Jubiläum seiner Berufslaufbahn gratulieren zu dürfen und bedanken uns für das große Engagement, das er unserem Team immer beisteuert.

Fortsetzung von Seite 1: Budgetbegleitgesetz 2012 – Die alljährliche Steuerreform

EINKOMMENSTEUER

Im Bereich des Einkommensteuergesetzes kommt es als Reaktion auf ein EuGH-Urteil zu einer **Erweiterung bei der Spendenabzugsfähigkeit**: nunmehr sind auch Spenden an ausländische Einrichtungen mit Forschungs- und Lehrtätigkeit abzugsfähig. Voraussetzung für die steuer-



liche Berücksichtigung ist allerdings die Förderung der österreichischen Wissenschaft und Lehre.

VERLUSTAUSGLEICH AUF DEPOTS

Schon mit dem Budgetbegleitgesetz 2011 und dem Abgabenänderungsgesetz 2011 wurde die Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen neu geregelt.

VERMÖGENSZUWACHSSTEUER

So wurde die Vermögenszuwachssteuer für **Substanzgewinne aus Wertpapieren** eingeführt. Ab 01.04.2012 wird die Steuer bei inländischem Depot bereits von der **Bank einbehalten**. Die Höhe der Steuer beträgt 25% und bewirkt die Endbesteuerung. Für Depots im Ausland müssen diese Erträge in der Steuererklärung erfasst werden.

Jetzt wurde die Bestimmung abermals ergänzt: Inländische Banken und inländische Zweigstellen ausländischer Institute werden verpflichtet, einen **Verlustausgleich** zwischen **sämtlichen Depots** bei der depotführenden Stelle durchzuführen. Für den Fall dass

Depots bei mehreren Banken bestehen wurde auch vorgesorgt: die Banken müssen eine Bescheinigung mit den erforderlichen Daten ausstellen und dem Depotinhaber ausfolgen. Dieser kann dann eine Einkommensteuerveranlagung beantragen und Kapitalgewinne mit Kapitalverlusten aus Depots bei verschiedenen Banken zur Gegenverrechnung bringen.

Für die Gegenverrechnung von Verlusten des Zeitraumes 01.04.2012 bis 31.12.2012 wird den Banken eine Frist bis 30.04.2013 zugestanden.

GRUNDERWERBSTEUERGESETZ

Für Erwerbe ab dem 01.01.2012 erhöht sich das sogenannte Stiftungseingangssteueräquivalent um 2,5% wenn der Wert der Gegenleistung weniger als die Hälfte des gemeinen Wertes des Grundstückes beträgt. In einem solchen Fall beträgt die Steuerbelastung insgesamt 6%!

ERINNERUNG – MELDEPFLICHT AUSLANDSZAHLUNGEN UND SCHENKUNG:

Honorare, Provisionen etc. über € 100.000 sind nach zu melden, wenn an natürliche Personen im Ausland bezahlt und keine Abzugssteuer (20%) einbehalten wird. Auch Schenkungen, insbesondere Geld sind bei Überschreiten der Grenzen (T€ 50 bei Angehörigen), bei sonstiger Geldstrafe meldepflichtig!

ANMERKUNG:

Die Bestimmungen des Budgetbegleitgesetzes 2012 wurden am 1. Dezember 2011 vom Bundesrat beschlossen. Details finden Sie auf unsere Homepage www.koller-kitzbuehel.com.

GRÜNDERMESSE FÜR SCHÜLER

Neue, junge Unternehmen sind für jeden Wirtschaftsstandort von großer Bedeutung, denn durch sie halten neue Ideen, Technologien und Innovationen Einzug und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Für die jeweiligen Jungunternehmer ist es besonders wichtig, gut auf das Abenteuer Selbstständigkeit vorbereitet zu sein. Auch kürzlich war die Wirtschaftskammer Tirol wieder einmal Schauplatz einer „Gründermesse“. Unter dem Titel „Vision“ fand nämlich die erste Gründermesse für Tiroler Schülerinnen und Schüler der Tiroler Handelsakademien statt.

Für Schülergruppen aus acht verschiedenen HAK-Standorten in Tirol wurde ein umfangreiches Programm zusammengestellt. So stand am Beginn der Gründermesse ein Vortrag von Josef Ziepl, dem Mitbegründer der Alpenschule Westendorf, der das Modell dieser einzigartigen Einrichtung vorstellte. Danach wurden den Schülerinnen in acht Work-



WK Präsidentin Brigitte Stampfer, Wirtschaftsprüferin Hedwig Bendler und Alpenschule Westendorf-Mitbegründer Josef Ziepl freuen sich mit dem Projektteam von der BHK Imst, über die erfolgreiche Visions-Gründermesse. Foto: WKT/Hechensteiner

shops die wichtigsten Meilensteine und Aufgaben rund um die Unternehmensgründung näher gebracht.

Geleitet wurden die Workshops von Expertinnen und Experten der Wirtschaftskammer Tirol, der Kitzbüheler Wirt-

schaftstreuhand, der Hypo Tirol Bank, des Cast-Center for Academic Spin-offs Tyrol, der Gewerblichen Sozialversicherungsanstalt, des Amtes der Tiroler Landesregierung, des Österreichischen Patentamts und der Syncon International Franchise Consultants.

UMSATZSTEUER & CO – GUT ZU WISSEN

RECHNUNGSMERKMALE FORMERFORDERNISSE

Um den vollen Vorsteuerabzug als Unternehmer zu erhalten ist es notwendig eine ordnungsgemäße Rechnung mit folgende Angaben zu fordern:

- Name und Adresse des Ausstellers und des Empfängers
- Menge und die handelsübliche Bezeichnung der Waren / Leistung
- Leistungszeitpunkt, -zeitraum
- Entgelt, Steuersatz, Steuerbetrag, Rechnungsbetrag
- Ausstellungsdatum, fortlaufende Rechnungsnummer

UID-Nummer des Leistungserbringers, bzw. bei Rechnungen > € 10.000, ist die UID-Nummer des Leistungsempfängers anzugeben.

PROFORMA-RECHNUNG ANZAHLUNGSRECHNUNG

Eine **Proforma-Rechnung** gilt nicht als Original-Rechnung und kann daher nicht als Zahlungsgrundlage zum Vorsteuerabzug verwendet werden. Im Zollverfahren dient sie der Wertfeststellung der eingeführten Ware sowie zur Berechnung der Einfuhrumsatzsteuer.

Eine **Anzahlung** wird für noch nicht erbrachte, zukünftige Leistungen bezahlt.



Um den Vorsteuerabzug zu gewährleisten, muss der Empfänger eine Anzahlungsrechnung stellen. Es sollte die Bezeichnung „Anzahlungsrechnung“ unbedingt verwendet werden, um keine erhöhte Steuerlast zu riskieren.

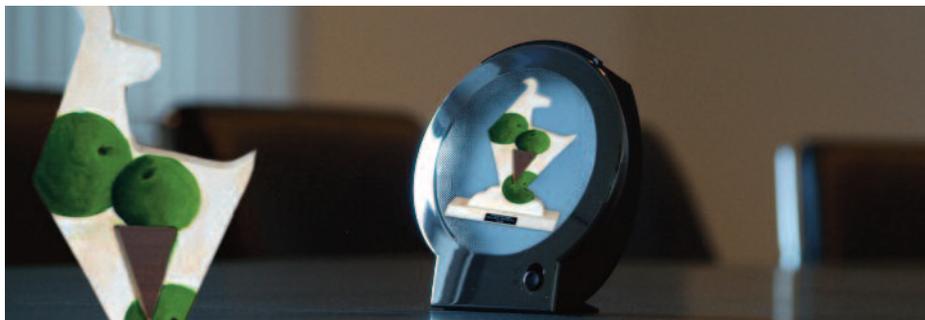
VORSTEUERERSTATTUNG IN DER EU

Anträge auf Vorsteuerrückerstattung von in anderen EU Mitgliedstaaten sind im eigenen Mitgliedstaat bis spätestens 30. September des Folgejahres elektronisch einzubringen.

Die Erstattungsbeträge müssen bei quartalsmäßiger Geltendmachung min-

destens € 400,- bzw. bei kalenderjährlicher Geltendmachung mindestens € 50,- betragen.

Erforderliche Angaben pro Rechnung: Name und vollständige Anschrift des



Lieferanten, UID des Lieferanten, Datum und Nummer der Rechnung, Steuerbemessungsgrundlage, Steuersatz und Steuerbetrag in der Währung des EU-Staates der Erstattung, Lieferung-, Leistungsinhalt.

Aufgrund der nötigen Angaben empfiehlt es sich im laufenden Jahr bei der Verbuchung der ausländischen Vorsteuerbelege die wesentlichen Daten im System zu erfassen und von den Rechnungen Kopien anzufertigen. Diese sollten für eine Anfrage jederzeit griffbereit sein.

UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG VON MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

Es ist zu unterscheiden ob das vermietete Objekt zu Wohnzwecken oder anderweitig genutzt wird. Für Wohnzwecke beträgt der UST-Satz für die Miete und Betriebskosten 10%, ausgenommen sind davon die Heizkosten mit einem UST-Satz von 20%.

Nicht zu wohnzwecken genutzte Objekte sind grundsätzlich umsatzsteuerbefreit, außer man optiert zur 20% Umsatzsteuer. Die Betriebskosten folgen dem Umsatzsteuersatz der Hauptleistung.

PFLICHTBEITRÄGE NACH DEM TIROLER TOURISMUSGESETZ – ATL

Nach dem Tiroler Tourismusgesetz ist jeder in Tirol ansässige Betrieb verpflichtet, für TIROLER Umsätze, einen Tourismusbeitrag zu leisten.

Die Höhe der Tourismusabgabe richtet sich nach den in **Tirol** erzielten Umsätzen.

Nachdem die Tourismusabgabe nur für in Tirol erzielte Umsätze eingehoben wird, ist ein Hinweis auf Rechnungen, die zwar an eine Adresse in Tirol verschickt werden, bei denen die Lieferung oder Leistung tatsächlich außerhalb Tirols (z. B. Salzburg, ...) erbracht wurde, jedenfalls erforderlich. Erfolgt ein solcher Hinweis nicht, werden sämtliche Umsätze für die Ermittlung der Grundzahl herangezogen, was zu einer wesentlichen Erhöhung der Abgabe führen kann.

WERBEABGABE

Nach dem Werbeabgabegesetz ist für Werbeleistungen, die im Inland gegen Entgelt erbracht werden, eine Werbeabgabe in Höhe von 5 % der Bemessungsgrundlage zu entrichten.

Die Werbeabgabe ist vom Abgabenschuldner ebenso wie die Umsatzsteuer selber zu berechnen und bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen des Abgabenspruches zu entrichten. Beträge unter 50 Euro sind nicht zu entrichten. Zuständig ist jenes Finanzamt, welches auch für die Umsatzsteuer zuständig ist.

Bis zum 31. März eines jeden Jahres hat der Abgabenschuldner dem Finanzamt eine Jahresabgabenerklärung für das vorangegangene Jahr zu übermitteln, sofern im Veranlagungszeitraum € 10.000,- nicht erreicht werden. Ist die Jahresabgabe geringer als € 500, ist sie nicht festzusetzen.



KINDERBETREUUNGSKOSTEN FÜR FERIENBETREUUNG

Für Kinderbetreuungskosten kann maximal ein Betrag von € 2.300,- pro Kind und Jahr als außergewöhnliche Belastung steuermindernd berücksichtigt werden.

Der Umfang der absetzbaren Kinderbetreuungskosten wurde ausgedehnt. Demnach sind für Kinder bis zum 10. Lebensjahr nicht nur die unmittelbaren Kosten für die Kinderbetreuung selbst, sondern auch die Kosten für Verpflegung und das Bastelgeld abzugsfähig.

Sämtliche Kosten anlässlich der Ferienbetreuung (z. B. Kosten der Verpflegung und Unterkunft, Sportveranstaltungen, Fahrtkosten für den Bus zum Ferienlager) können steuerlich berücksichtigt werden, sofern die Betreuung durch eine pädagogisch qualifizierte Person erfolgt.

Auch Kosten für Kurse, bei denen die Vermittlung von Wissen und Kenntnissen oder die sportliche Betätigung im Vordergrund steht (z. B. Computerkurs, Musikunterricht, Nachhilfeunterricht, Fußballtraining), können geltend gemacht werden.

SCHULFAHRTBEIHILFE

Für kostenpflichtige Schulfahrten die länger als 2 Kilometer sind kann man

mit dem Formular Beih 85 Antrag auf Gewährung von Schulfahrtbeihilfe beim Wohnsitzfinanzamt beantragen.

STREICHUNG DES ALLEINVERDIENER-ABSETZBETRAGES FÜR FAMILIEN OHNE KINDER

Der Verfassungsgerichtshof hat es bestätigt: Ab der Veranlagung 2011 steht

Familien ohne Kind kein Alleinverdienerabsetzbetrag mehr zu. Als Ausgleich wurde für Pensionisten ein erhöhter Pensionistenabsetzbetrag in Höhe von € 764,- eingeführt. Dies gilt nur für Pensionseinkünfte unter € 13.100,- pro Jahr.

MITHILFE IHRER STUDIERENDEN KINDER IM BETRIEB

Studenten können pro Jahr bis zu € 9.000,00 Brutto inkl. Sonderzahlungsanteil verdienen, ohne dass die Kinderbeihilfe gestrichen wird. Die Mitversicherung bei der gesetzlichen Krankenversicherung erlischt, sobald der Student über die Geringfügigkeitsgrenze bei der Gebietskrankenkasse angemeldet wird.

Zu beachten ist, dass bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses neuerlich ein Antrag bei der zuständigen Gebietskrankenkasse auf Mitversicherung gestellt werden muss, die Mitversicherung ist bis zum 27. Lebensjahr möglich. Bei Unklarheiten fragen Sie Ihren Berater, um den Verlust der Kinderbeihilfe zu vermeiden.

UNSERE FAMILIENECKE

Die Familie ist die wesentliche Säule eines Staates. Zur Familienförderung werden Transferleistungen eingeführt, die die wirtschaftliche Grundlage dieser absichern sollen.



Wir gratulieren Julia Krall (ehemals Ellmerer) zu Ihrem Florian!

FAMILIENHOSPIZKARENZ

Arbeitnehmer können für die Sterbebegleitung oder die Begleitung der gemeinsam im Haushalt lebenden, schwerst erkrankten Kinder für einen Zeitraum von zunächst maximal drei Monaten die Herabsetzung ihrer Arbeitszeit, eine Änderung der Lage Ihrer Arbeitszeit oder die Freistellung von der Arbeitsleistung gegen Entfall des Entgelts verlangen. Eine Verlängerung ist in Einzelfällen bis zu insgesamt sechs Monaten möglich. Im Anlassfall sollte man sich ehestmöglich mit dem Dienstnehmer aussprechen, um unnötige Kosten zu vermeiden und eine optimale Lösung für beide zu finden.

Auf einen Blick – wichtige Daten der Lohnverrechnung für 2012

Sozialversicherungswerte:

Geringfügigkeitsgrenze täglich	€ 28,89	Höchstbeitragsgrundlage täglich	€ 141,-
Geringfügigkeitsgrenze monatlich	€ 376,26	Höchstbeitragsgrundlage monatlich	€ 4.230,-
Grenzwert für Dienstgeberabgabe	€ 564,39	Höchstbeitragsgrundlage jährlich für Sonderzahlungen	€ 8.460,-

Steuerfreie Zuwendungen und Freibeträge:

Steuerfreie Zuwendungen an Mitarbeitern pro Jahr:

Zuschuss Kinderbetreuung	€ 500,-
Betriebsveranstaltungen	€ 365,-
Sachzuwendungen	€ 186,-
Zukunftssicherung	€ 300,-
Mitarbeiterbeteiligung	€ 1.460,-

Freibeträge für Zulagen und Zuschläge pro Monat:

Für alle: Schmutz-, Erschwernis- und Gefahrenzulagen Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeitszuschläge bzw. Überstundenzuschläge	€ 360,-
Für alle Arbeitnehmer, deren Normalarbeitszeit überwiegend in der Zeit von 19 Uhr bis 7 Uhr liegt, bekommen anstelle von € 360,- den Freibetrag von	€ 540,-
zusätzlich Zuschläge für max. 10 Überstunden pro Monat	€ 86,-

Amtliches Kilometergeld:

PKW, Kombi:	€ 0,42/km	Fahrrad:	€ 0,24/km
Für jede mitbeförderte Person:	€ 0,05/km	Taggeld Österreich:	€ 26,40
Motorräder über 250 ccm:	€ 0,24/km	Nächtigungsgeld:	€ 15,-

Verzugszinsen im Geschäftsverkehr aktuell **8,38%**



Termine Monatliche Abgaben 2012

	Umsatzsteuer Werbeabgabe	ZM	L, DB, DZ	GKK	Stadtkasse / Gemeinde
Jänner	15. März	29. Februar	15. Februar	15. Februar	15. Februar
Februar	16. April	31. März	15. März	15. März	15. März
März	15. Mai	30. April	16. April	16. April	16. April
April	15. Juni	31. Mai	15. Mai	15. Mai	15. Mai
Mai	16. Juli	29. Juni	15. Juni	15. Juni	15. Juni
Juni	16. August	29. Juli	16. Juli	16. Juli	16. Juli
Juli	17. September	31. August	16. August	16. August	16. August
August	15. Oktober	28. September	17. September	17. September	17. September
September	15. November	31. Oktober	15. Oktober	15. Oktober	15. Oktober
Oktober	17. Dezember	30. November	15. November	15. November	15. November
November	15. Jänner	31. Dezember	17. Dezember	17. Dezember	17. Dezember
Dezember	15. Februar	31. Jänner	15. Jänner	15. Jänner	15. Jänner

Quartalsweise Abgaben

UVA's (Umsatzerlöse < € 100.000,-)	15. Februar	16. Mai	16. August	15. November
Einkommensteuervorauszahlung	15. Februar	16. Mai	16. August	15. November
Körperschaftsteuervorauszahlung	15. Februar	16. Mai	16. August	15. November
Kraftfahrzeugsteuer	15. Februar	16. Mai	16. August	15. November
GSVG-Sozialversicherungsbeiträge	28. Februar	31. Mai	31. August	30. November

NACHHALTIGKEIT VON GEWERBEIMMOBILIEN

HINTERGRUND

Das Bewusstsein für Nachhaltigkeit hat in den vergangenen Jahren Einzug in die Immobilienbranche gehalten. Nicht zuletzt aufgrund der von der Europäischen Union 2002 verabschiedeten „European Energy Performance of Building Directive“, welche die Verfügbarkeit eines Gebäudeenergieausweises für Neubau- und Bestandsobjekte vorschreibt, wird das Thema Nachhaltigkeit mittlerweile auf breiter Basis diskutiert. Infolgedessen hat auch das Aufgabenfeld von Entscheidungsträgern von Einkaufszentren an Komplexität gewonnen. Bestandhalter von Shopping Centern müssen sich nun nicht nur fragen, wann ein Einkaufszentrum revitalisiert werden muss, sondern auch, ob dies auf nachhaltige Weise geschehen soll. Eine wesentliche Frage die sich hierbei stellt ist, ob nachhaltige Revitalisierungen wirtschaftlich sinnvoll sind.



findig gemacht. Anschließend wurden die den Autoren übermittelten Informationen zu den Revitalisierungsmaßnahmen eingehend analysiert. Es wurde gezeigt, dass die im Rahmen des Refurbishments ergriffenen, nachhaltigen Maßnahmen thematisch weitgehend den in den DGNB oder BREEAM-Zertifikaten erfassten Kriteriengruppen der Nachhaltigkeit entsprechen. Um die Wirtschaftlichkeit der nachhaltigen Revitalisierung beurteilen zu können, wurde die Kapitalwertmethode gewählt. Zur Verifizierung der Hypothesen wurde ein Discounted Cash Flow (DCF) Modell erstellt.

Die Arbeit zeigt, dass nachhaltige Revitalisierungen sowohl für den Investor als auch für den Mieter wirtschaftlich sinnvoll sein können. Langfristig können nachhaltige Refurbishments allerdings nur Sinn machen, wenn eine „WIN-WIN“ Situation erreicht wird. Dies könnte durch

sogenannte „Green-Lease“ Verträge zwischen Vermieter und Mieter hergestellt werden, in welchen beide Seiten die Kostentragung und Nutzenverteilung regeln.

METHODE

In einem ersten Schritt wurden geeignete Einkaufszentren, welche als Fallbeispiele für die vorliegende Arbeit dienen, im Zuge einer intensiven Objektsuche aus-



Mag. Alexander Koller, MSc

- Unternehmensberater und Immobilientreuhänder
- Studium der Betriebswirtschaftslehre, Studium Real Estate
- Geschäftsführer K1 Consulting GmbH
- Eigene Leistungsschwerpunkte: Development, Asset Management, Investment
- Schwerpunkt Retail Immobilien

Wir gratulieren

Herrn Mag. Alexander Koller, MSc zur ausgezeichneten Absolvierung des Postgraduate Studiums „Master of Science in Real Estate“ (Department für Bauen und Umwelt) an der Donau Universität Krems. In seiner Master Thesis beschäftigte er sich mit dem Thema der Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Revitalisierungen von Einkaufszentren in Europa anhand von zwei Fallbeispielen. (siehe links)



TRIP TO LONDON

Unser Lehrling Diana Höllwarth auf Fortbildungsreise in London.

Wir Lehrlinge der Tiroler Fachberufsschule für Handel und Büro – Klasse 3b, organisierten einen Fortbildungsausflug nach London. Am 6. November 2011 starteten wir los. In London hatten wir ein umfangreiches Besichtigungsprogramm, welches uns nicht nur die Sprache, sondern auch die Kultur der Windsors und deren Vorfahren auf beeindruckende Weise näher gebracht hat.

Auf dem Programm standen Madame Tussauds, London Eye, Tower of London, Schloss Windsor, Sightseeing aller Art – auch eine Tour mit dem Big Bus oder eine Schiffsfahrt, die Theatervorstellung „König der Löwen“, das Hard Rock Cafe und Shopping natürlich. In einer Woche hatten wir die einzigartige Chance Fortbildung mit Spaß zu verbinden und einen umfassenden Eindruck zum britischen Lebensstil zu erhalten.

Es war ein unvergesslicher Trip!

TO KNOW'S AUS DER LOHNVERRECHNUNG

VORSÄTZLICH ODER GROB FAHRLÄSSIG HERBEIGEFÜHRTE KRANKHEIT BZW. UNFALL

Der Anspruch auf das Krankenentgelt entfällt, wenn ein Krankenstand vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurde.

Vorsatz liegt bei absichtlichem Bewirken einer Krankheit oder eines Unfalls vor. Grobe Fahrlässigkeit ist etwa dann anzunehmen, wenn eine Alkoholbeeinträchtigung des Lenkers eines Kfz vorliegt, oder bei der Teilnahme an einem Raufhandel, ohne vorher provoziert worden zu sein.

VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE ODER DIENSTERFINDUNGEN VON DIENSTNEHMERN

Prämien an Dienstnehmer für Verbesserungsvorschläge oder Diensterrfindungen können, sofern sie schriftlich dokumentiert und fundiert sind, mit dem begünstigten Steuersatz von 6 % versteuert werden, soweit sie das um 15 % erhöhte Jahressechstel nicht übersteigen.

LOHNDUMPINGGESETZ

Ab 1. Mai 2011 gilt das Gesetz gegen Lohn- und Sozialdumping für Sachverhalte, die sich nach dem 30.4.2011 ereignen. Ziel des Gesetzes ist es, dass weder in- noch ausländische Arbeitnehmer, die in Österreich arbeiten, unter dem jeweils gültigen Kollektivvertrag entlohnt werden. Ausländische Firmen müssen ihre Arbeitnehmer, die sie nach Österreich entsenden, nach dem österreichischen Kollektivvertrag entlohnen. Der aliquote Urlaubsanspruch der ausländischen Arbeitnehmer richtet sich für die Dauer der Beschäftigung in Österreich nach dem österreichischen Urlaubsgesetz, es gelten die kollektivvertraglich festgelegten Arbeitszeitregelungen.

Die Erhebung vor Ort (Einsichtnahme in die Lohnunterlagen, Befragung der ausländischen Arbeitnehmer) obliegt den Organen der Abgabenbehörde. Ein eigenes Kompetenzzentrum zur Lohn- und Sozialdumping Bekämpfung (LSDB) nimmt die Erhebungsergebnisse entgegen, veranlasst im Bedarfsfall weitere Erhebungen, erstattet bei Verstößen Strafanzeige und führt die Verwaltungsstraf-evidenz. Wurde ein Arbeitgeber ohne Sitz in Österreich wegen Unterschreitung des Grundlohnes von mehr als drei Arbeitnehmern rechtskräftig bestraft, ist ihm von der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde außerdem die Ausübung seiner Tätigkeit für die Dauer von mindestens einem Jahr zu untersagen.

DURCHRECHNUNGSZEITRAUM FÜR MEHR- BZW. ÜBERSTUNDENENTLOHNUNG

Im Betrieb kann mittels Betriebsvereinbarung oder im Dienstvertrag vereinbart werden, dass anfallende Überstunden im Durchrechnungszeitraum von max. einem Jahr als Zeitausgleich 1:1 ehestmöglich ausgeglichen werden. Es gelten die täglich und wöchentlich möglichen Höchstgrenzen.

Ist es nicht – bzw. nur schwer möglich, den Zeitausgleich regelmäßig bzw. ehestmöglich zu konsumieren, ist die Geschäftsführung zu informieren, die restlichen Überstunden werden jedenfalls in Geld abgegolten.

AUSLANDESENTSENDUNG VON DIENSTNEHMERN

Internationalisierung führt immer mehr dazu, dass auch Klein- und Mittelständige Unternehmen mit der Thematik konfrontiert werden.

Dabei stellen sich zahlreiche arbeits-, sozialversicherungs- und steuerrechtliche Fragen. Demnach bleibt bei einer Entsendung aus Österreich der gewöhnliche Arbeitsort im Inland. Der österreichische Arbeitsvertrag und das österreichische Arbeitsrecht, Kollektivverträge und Betriebsvereinbarungen sind grundsätzlich weiter anzuwenden.

Zwischen Dienstnehmer und Dienstgeber kann eine günstigere abweichende Rechtswahl unter Umständen (z. B. deutsches Recht) getroffen werden.

Lohnsteuerlich sind Einkünfte, die inländische Arbeitnehmer für Tätigkeiten im Ausland erzielen begünstigt.

> GMBH'S

> AG'S

> SONSTIGE KÖRPERSCHAFTEN

ELEKTRONISCHE EINREICHUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Strafen bei verspäteter Einreichung betreffen die Gesellschaft und den Geschäftsführer/Vorstand selbst. Beginnend bei € 700,- für jeden Geschäftsführer/Vorstand kommt es bei kleinen Kapitalgesellschaften alle zwei Monate wieder zu einer Strafe von € 700,-, wenn der Jahresabschluss weiterhin nicht eingereicht wird. Organe von mittelgroßen Kapitalgesellschaften müssen mit € 2.100,- rechnen und Organe von großen Kapitalgesellschaften sogar mit € 4.200,-.

AUSSCHÜTTUNGEN UND SOZIALVERSICHERUNG

Geschäftsführerbezüge unterliegen der GSVG-Pflicht, wenn die GmbH Mitglied der Wirtschaftskammer oder neuer Selbständiger und der Geschäftsführer nicht bereits ASVG-pflichtig ist.

Kaum bekannt ist der Umstand, dass Gesellschafter-Geschäftsführer auch mit ihren Ausschüttungen GSVG pflichtig sind. Dies hat den Grund darin, dass die SVA im Regelfall zwar automatisch mittels Datenübertragung vom zuständigen

eingetragenen Unternehmens auch die Adresse der Internetseite dieser Firma in das Firmenbuch eingetragen werden.

Börsennotierte Aktiengesellschaften müssen in der Zeit vom 1.8.2011 bis 31.7.2012 den „Umstand der Börsennotierung“ und die Adresse der Internetseite der Gesellschaft in das Firmenbuch eintragen lassen.

FREIWILLIGE VEREINSTÄTIGKEIT UND VERGÜTUNGEN

Steuerfrei ist die Bezahlung von Reisekostenersätzen an Vereinsmitglieder.

Darunter fallen die Kosten für ein Massenbeförderungsmittel oder ein reduziertes KM-Geld von € 0,32 pro Kilometer. Zusätzlich darf ein Taggeld von maximal € 29,40, bzw. unter 4 Stunden maximal € 14,70 ausbezahlt werden.

Weiters kann eine Entschädigung, sofern sie nicht im Rahmen eines Dienstverhältnisses bezahlt wird, von bis zu € 75,- monatlich geleistet werden.



Finanzamt über die Geschäftsführerbezüge informiert wird, nicht jedoch über die endbesteuerten Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die grundsätzliche Pflichtigkeit ist jedoch gegeben.

Derzeit wird an einer gesetzlichen Änderung des GSVG gearbeitet, wonach der SVA seitens der Finanzbehörde Ausschüttungen bekanntgegeben werden sollen.

Tipp: Im Zuge der Ausschüttungen und bei Bestimmung des Geschäftsführerbezuges sollte die Sozialversicherungspflicht bedacht werden.

GESELLSCHAFTSRECHTS ÄNDERUNGSGESETZ FIRMBUCH

Internetseite: Seit 1.8.2011 kann auf Antrag eines im Firmenbuch

ACHTUNG: WIRD EINE ANGEMESSENE ENTSCHÄDIGUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT GELEISTET, SO LIEGT JEDENFALLS EIN STEUERPF LICHTIGES DIENSTVERHÄLTNISS VOR.

WAS IST EINE STILLE RESERVE?

Stille Reserve ist die Bezeichnung für nicht aus der Bilanz ersichtliche Bestandteile des Eigenkapitals von Unternehmen, die sowohl durch eine Unterbewertung von Vermögen als auch durch eine Überbewertung von Schulden entstehen können. Häufig stellt die Differenz zwischen Buchwert und tatsächlichem Wert im Anlageverzeichnis eine stille Reserve dar die bei einer Betriebsauflösung oder Betriebsveräußerung zu erheblichen Steuernachzahlungen führen kann. Hier ist rechtzeitige, gute Beratung wichtig!

Wussten Sie schon ...



... WER ODER WAS EIN CEO IST?

Ein CEO (Chief Executive Officer) ist der anglo-amerikanische Begriff für einen Geschäftsführer einer Gesellschaft oder von klar definierten Teilbereichen eines Unternehmens.

Indem der CEO operative und strategische Aufgaben im Unternehmen übernimmt und versucht ein bestmögliches Ergebnis zu erwirtschaften, stellt er das Herzstück eines jeden Betriebes dar. Jeder ambitionierte Einzelunternehmer sollte sich als ein CEO seines eigenen Unternehmens betrachten.

... WAS EINE KERF IST?

Eine KERF (Kurzfristige Erfolgsrechnung) ist eine monatliche Auswertung, welche die Leistungen (Umsätze) und Kosten Ihres Unternehmens für einen bestimmten Zeitraum gegenüberstellt und somit nützliche Informationen über das aktuelle Betriebsergebnis sowie den wirtschaftlichen Erfolg monatlich, jährlich und im Vergleich zu Vorjahren des Unternehmens in komprimierter oder detaillierter Form liefert. Die Entwicklung Ihrer Geschäftstätigkeit soll auf einem Blick ersichtlich sein.

Die KERF stellt demnach ein wichtiges Instrument für das laufende Controlling sowie der Steuerung des Unternehmensprozesses dar.

... WAS SIND KPI'S?

KPI's (Key Performance Indicators) sind Kennzahlen, Auswertungen zu ihrer laufenden Geschäftstätigkeit. Um die Zukunft Ihres Unternehmens nicht gleichbedeutend mit einem Blick in die Glaskugel zu handhaben, sollten Sie die wesentlichen KPI's, immer im Auge behalten.

Die wichtigsten KPI's für die Kontrolle und Beurteilung der aktuellen Entwicklung liefert Ihnen die kurzfristigen Erfolgsrechnung (KERF), die Ihnen Ihr Steuerberater monatlich übermittelt. Sie sollten ein regelmäßiges Audit (Prüfung) der wichtigsten KPI's zumindest einmal im Monat vornehmen:

5-KPI'S-Punkte-Check KERF:

1. \sum Umsatzerlöse
2. \sum Wareneinsatz
= **Deckungsbeitrag I (DB I)**
3. \sum Personalkosten
= **Deckungsbeitrag II (DB II)**
4. \sum sonstiger Aufwand
5. = **vorläufiges Jahresergebnis**

Durch die einfache regelmäßige Prüfung der oben angeführten Kennzahlen (KPI's), können Sie als CEO Ihres Unternehmens drohende Risiken oder Gefahren „as soon as possible“ erkennen und in späterer Folge Handlungen setzen, um etwaige Überraschungen zu vermeiden.

... WO SIE DIE KERF FINDEN?

Die KERF erhalten Sie laufend mit Ihrer aktuellen Buchhaltung von uns zur Verfügung gestellt. Neben der üblichen Ust-Berechnung sollten Sie auch im Zuge dessen der KERF, welche gleich hinter der Ust-Berechnung hinterlegt ist, erhöhte Aufmerksamkeit schenken.

STEUERTIPPS ZUM JAHRESENDE

VERSCHIEBEN VON AUSGABEN UND EINNAHMEN

Einnahmen-Ausgaben-Rechner und Vermieter können durch Zahlungen noch im alten Jahr Gewinnminderungen erreichen. Es gilt grundsätzlich Zufluss - Abfluss. Jährlich wiederkehrende Zahlungen bis 15. Jänner, können noch erfasst werden, wenn sie wirtschaftlich in das Vorjahr gehören. Weiters werden Vorauszahlungen für bestimmte Kosten (z. B. Steuerberatung, Miete u.ä.) für das laufende und das Folgejahr anerkannt. Z. B. Sie erwarten im nächsten Jahr geringe Einnahmen, haben aber heuer einen hohen Gewinn. Durch eine o. a. Vorauszahlung wird Ihre Steuerbelastung in beiden Jahren niedriger.

STEUERBERATUNGSKOSTEN

sind unbegrenzt von der Einkommenssteuer abzugsfähig. Der Steuerberater kostet also auch einem Nichtunternehmer, bei höherem Einkommen lediglich die Hälfte. Maßgeblich ist wiederum der Zeitpunkt der Zahlung.

STATT FBIG NUN GEWINNFREIBETRAG (GFB) FÜR ALLE

Ab dem Jahr 2010 profitieren auch Bilanzierer vom geänderten FBiG. Der neue GFB beträgt 13% und setzt sich aus einem Grundfreibetrag ohne Investitionen (13% v 30.000,-) und einem investitionsbedingtem Freibetrag (weitere 13% v Gewinn > 30.000,- sind durch Investitionen max. € 96.100,- nachzuweisen) zusammen.

Der Grundfreibetrag gilt auch für die bisher ausgeschlossenen Vollpauschalierten (z. B. Gesellschafter-Geschäftsführer).

NACHTRAG ZUM NICHT ENTNOMMENEN GEWINN

Sollten Sie nicht bereits im Jahr 2009 von der freiwilligen Nachversteuerung Gebrauch gemacht haben, sind die bisher steuerbegünstigten Beträge weiter unter Beobachtung. Bei zu hohen Privatentnahmen in den folgenden sieben Jahren (Entnahmen höher als der jeweilige Gewinn eines Jahres), kommt es zur Nachversteuerung. Allerdings nur mit dem seinerzeitigen Halftesteuersatz. Dies gilt auch für E/A-Rechner die früher bilanziert haben. Daher: Privatentnahmen niedrig halten.

UST-VORANMELDUNG AB 2011

Bis zu einem Vorjahresumsatz von netto € 100.000,- dürfen UVA's ab 2011 vierteljährlich gemeldet – bezahlt werden. Aber Achtung: Den Monat Jänner nicht aus Gewohnheit melden, sonst ist man automatisch im Monatsrhythmus. Erste UVA somit bis 15. Mai 2012 für Jänner bis März 2012 melden.

VERANLAGUNGSFREIBETRAG

Steuerzahler, die ausschließlich Einkünfte aus unselbständiger Tätigkeit beziehen, können pro

Jahr bis zu € 730,- außerhalb des Dienstverhältnisses dazuverdienen, ohne dies in ihrer Steuererklärung anführen zu müssen. Nutzen Sie als Unternehmer die Möglichkeit, die Werkvertragsleistungen heuer noch zu begleichen, ohne dass der Empfänger Steuer zahlt!

VERLUSTBETEILIGUNGEN

Beteiligungen an einem verlustbringenden Unternehmen oder an Liegenschaftsvermietungen können unter Umständen steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Modelle von der Finanz anerkannt werden. Suchen Sie sich ein Produkt Ihrer Wahl aus und lassen Sie die steuerliche Verwertbarkeit prüfen. Entsprechende Beteiligungen stellen ein hohes Risiko dar!

KIRCHENBEITRÄGE

sind ab 2012 bis zu € 400,- jährlich abzugsfähig.

SONDERAUSGABEN FÜR WOHNRAUMSCHAFFUNG

sind auch dann möglich, wenn sich die Wohnung/Eigenheim im Ausland (EU-Mitgliedsstaat) befindet.

KRANKHEITSKOSTEN STEUERLICH ABSETZBAR?

Als sogenannte außergewöhnliche Belastungen sind Arztkosten, Medikamente u.ä. nach Abzug von Pflegegeld und Vergütungen durch die Versicherungen absetzbar. Überdies ist ein Selbstbehalt abzuziehen, der je nach Einkommenshöhe zwischen 6 und 12% liegt. Erst die darüberhinausgehenden, selbst getragenen Beträge wirken sich steuervermindernd aus.

REPRÄSENTATIONSAUFWENDUNGEN

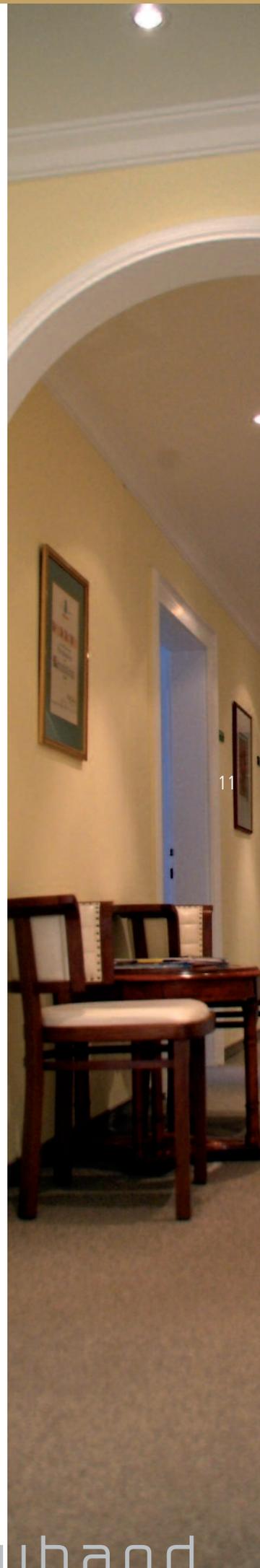
Bewirtungsspesen inkl. Beherbergung sind absetzbar, wenn dabei der Werbezweck bzw. die betriebliche Veranlassung weitaus überwiegt. Zum Nachweis darüber sollte man auf Essensbelegen bereits im Lokal die Namen der Teilnehmer und den Zweck vermerken.

KFZ MIT AUSLÄNDISCHEM KENNZEICHEN

Inländer oder Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich, müssen ein KFZ mit ausländischer Nummer spätestens nach Ablauf von 30 Tagen Benützung im Inland anmelden und somit die österr. Nova entrichten. Eine Ausnahme davon besteht nur, wenn mittels Fahrtenbuch nachgewiesen wird, dass das KFZ überwiegend im Ausland zum Einsatz kommt. Vorsicht ist jedoch immer geboten, da es immer wieder zu unerwarteten Kontrollen, auch z. B. vor Einkaufszentren, Kino's usw. kommt.

SPENDEN

Bestimmte vom Fiskus genehmigte Spenden können als Sonderausgaben abgezogen werden. Also Belege aufbewahren!



Unser Team



Steuerberater
T (0)5356.6996
kk@koller-kitzbuehel.com

Dkfm. Dr. Karl Koller



Steuerberater
T (0)5356.6996
bm@koller-kitzbuehel.com

Dr. iur. Manfred Bruckmiller



Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
T (0)5356.6996
bh@koller-kitzbuehel.com

Mag. Dr. Hedwig Bendler



Unternehmensberater
Immobilientreuhänder
T (0)5356.6996
ak@koller-kitzbuehel.com

Mag. Alexander Koller, MSc



Büroleiter
Bilanzierung
T (0)5356.6996.27
sa@koller-kitzbuehel.com

Andreas Schwaiger



Bilanzierung
T (0)5356.6996.36
js@koller-kitzbuehel.com

Stefan Jöchl



Bilanzierung
Leiter Buchhaltung
T (0)5356.6996.35
fh@koller-kitzbuehel.com

Hannes Filzer



Unternehmensberater
T (0)5356.6996
ju@koller-kitzbuehel.com

Ulrich Jungmann



Leiter
Lohnverrechnung
T (0)5356.6996.39
sj@koller-kitzbuehel.com

Josef Sieberer



Buchhaltung
Honorarverrechnung
T (0)5356.6996.17
fk@koller-kitzbuehel.com

Ing. Katrin Fuchs



Bilanzierung
Buchhaltung
T (0)5356.6996.14
ka@koller-kitzbuehel.com

Mag. (FH) Angela Krug



Buchhaltung
Sekretariat
T (0)5356.6996.18
bc@koller-kitzbuehel.com

Claudia Bergmann



Buchhaltung
T (0)5356.6996.15
ga@koller-kitzbuehel.com

Anni-Burgi Granegger



Buchhaltung
T (0)5356.6996.33
hh@koller-kitzbuehel.com

Helga Hetzenauer



Buchhaltung
T (0)5356.6996.12
bn@koller-kitzbuehel.com

B.A. Nicole Baumgartner



Buchhaltung
Lohnverrechnung
T (0)5356.6996.30
ha@koller-kitzbuehel.com

Alexandra Hirsch



Sekretariat
Lohnverrechnung
T (0)5356.6996.11
ms@koller-kitzbuehel.com

Sabrina Meusburger



Buchhaltung
Lohnverrechnung
T (0)5356.6996.46
hf@koller-kitzbuehel.com

Hubert Fuchs



Bilanzierung
Buchhaltung
Lohnverrechnung
T (0)5356.6996.15
rs@koller-kitzbuehel.com

Mag. Stefanie Rettenwander



Buchhaltung
T (0)5356.6996.13
rp@koller-kitzbuehel.com

Mag. Patric Rieder

Ideale sind wie Sterne.

Man kann Sie nicht erreichen,
aber man kann sich an
Ihnen orientieren. *(Carl Schultz)*

Wir wünschen Ihnen frohe Festtage und alles Gute
für das Jahr 2012.

Merry Christmas and a Happy New Year 2012.



Lohnverrechnung
Buchhaltung
T (0)5356.6996.39
ej@koller-kitzbuehel.com

Julia Ellmerer



Sekretariat
T (0)5356.6996.21
hd@koller-kitzbuehel.com

Diana Höllwarth

Impressum

Verantwortlicher Herausgeber:
Kitzbüheler Wirtschaftstreuhandgesellschaft,
Dkfm. Dr. Karl Koller KG

Fotonachweis: WTH

Druck: Ritzerdruck Kitzbühel