

Die betriebliche Vorsorgewohnung

Unterschiede wie auch Vor- und Nachteile einer Vorsorgewohnung im Vergleich zur klassischen betrieblichen Vorsorge mit Wertpapierdeckung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth

Thomas Gell, MSc.

9651594

Wien, März 2012

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **THOMAS GELL, MSC.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE BETRIEBLICHE VORSORGEWOHNUNG", 63 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.03.2012

Unterschrift

Danksagung

Meiner Frau, für ihr Verständnis für meine vielen Stunden, die ich nicht mit ihr und unseren zukünftigen Nachwuchs verbringen konnte.

MMag. Dr. Helmut Hardt für das Vertrauen und die Unterstützung durch ihn persönlich wie auch durch die Wiener Privatbank SE.

1	EINLEITUNG	1
1.1	These.....	3
1.2	Motivation für das Thema.....	3
1.3	Wesentliche Inhaltspunkte.....	4
1.4	Nicht-Inhaltspunkte.....	5
2	DAS ÖSTERREICHISCHE PENSIONSSYSTEM	6
2.1	Warum ist die betriebliche Altersvorsorge notwendig	6
2.2	Pensionsvorsorge und Lohnabgaben im Vergleich.....	11
2.3	Wie hoch soll die Vorsorgeprämie sein.....	13
2.4	Sicherheit und Rendite der Vorsorgeprodukte.....	14
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN BETRIEBLICHER PENSIONS-VORSORGE	18
3.1	Gesetzlichen Rahmenbedingungen	18
3.2	80%-Regelung und Überversorgung.....	19
3.3	Wichtige Punkte bei der Regelung einer Pensionszusage.....	20
4	DIE BETRIEBLICHE PENSIONS-VORSORGE	21
4.1	Betrieblich statt Privat - Pensionskasse.....	23
4.2	Der Grundgedanke der betrieblichen Vorsorge.....	24
4.3	Mindestlaufzeit	25
4.4	Steuerliche Behandlung von betrieblicher Vorsorge.....	26
4.4.1	Bilanzrückstellungen für die betriebliche Vorsorge	28
4.5	Die gesetzliche Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen.....	33
4.5.1	Zeitpunkt der Wertpapierdeckung	33
4.5.2	Höhe der Wertpapierdeckung.....	33
4.5.3	Rückdeckungsversicherung.....	35
4.5.4	Deckungslücke zum Zeitpunkt des Anspruches.....	36
5	DIE IMMOBILIE IM BETRIEBSVERMÖGEN	38
5.1	Umsatzsteuer im Betriebsvermögen bei Vorsorgewohnung	38
5.2	Abgrenzung betriebliche von außerbetrieblichem Vermögen	39
5.2.1	Unbegrenzt steuerpflichtig	40
5.2.2	Betriebsvermögen.....	40

5.3	Gewerbliche Grundstückshandel.....	41
5.4	Anschaffungskosten.....	42
5.5	Einnahmen.....	43
5.6	Abschreibung.....	43
5.7	Allgemeines zu Instandhaltung und Instandsetzung.....	44
5.8	Instandhaltungsaufwand.....	46
5.9	Instandsetzung.....	47
5.9.1	Begriff der Instandsetzung.....	47
5.10	Herstellungsaufwand.....	47
5.11	Unterschiedlichen Aufwendungen in der Praxis.....	49
5.12	Reparaturrücklage.....	49
5.13	Verkaufserlöse.....	50
6	DIE WOHNUNG ALS BETRIEBLICHE VORSORGE.....	51
6.1	Steuerlicher Rahmenbedingungen.....	51
6.2	Wertsteigerung als Vermögenszuwachs.....	52
6.2.1	Steuerstundung.....	55
6.3	Exkurs Gesellschafterwohnung.....	56
7	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN STABILITÄTSPAKT AUF DIE BETRIEBLICHE VORSORGEWOHNUNG.....	58
7.1	Immobilien Ertragssteuer.....	58
7.2	Laufenden Vorsteuerabzug.....	59
7.3	Vorsteuerberichtigung.....	60
8.	SCHLUSSFOLGERUNG.....	61
	ZUSAMMENFASSUNG.....	62
	LITERATURVERZEICHNIS / INFORMATIONSMITTEL.....	63
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	65
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	67

1 Einleitung

Es ist wie das Amen im Gebet! Alle paar Jahre gibt es eine Diskussion, die sich um das Thema „das Pensionssystem in Österreich“ dreht und im Mittelpunkt der Debatte steht die langfristige Sicherung der Pensionen. Es gäbe eine Vielzahl von Möglichkeiten um das Pensionssystem zu stabilisieren. Man könnte versuchen die Arbeitslosenzahlen zu senken oder auch eine Erhöhung der Beitragszahler durch gezielte Zuwanderung ermöglichen. Eine weitere Möglichkeit die Pensionen zu sichern wäre durch Zuschüsse aus anderen Steuermitteln, aber auch einfach das Pensionsantrittsalter bzw. die –versicherungsbeiträge erhöhen. Wie man es auch dreht oder wendet, gerade im Bereich der Pensionen ist jede Anpassung, die den Bürger negativ trifft politisch sehr heikel und oft nur sehr schwer und meist nur in der Minimalversion umzusetzen.

Fakt ist, dass es in den letzten Jahren bereits mehrere Reformen des Österreichischen Systems der Pensionen gegeben hat und trotzdem weiterhin ein Reformbedarf vorhanden ist. Schon heute reichen die Pensionsversicherungsbeiträge nicht mehr aus, um das System zu finanzieren. Jahr für Jahr müssen aus anderen Steuermitteln mehrere Milliarden Euro und somit mehr als 2% des BIP zugeschossen werden; mit stark steigender Tendenz. Des Weiteren wird es aller Voraussicht das Pensionssystem in der derzeitigen Form in naher oder ferner Zukunft nicht mehr geben.

Die Sicherung der Pensionen und vor allem welche Modelle und in weiterer Folge welche steuerlichen Anreize und Auswirkungen die einzelnen Varianten haben löst immer wieder emotionale Debatten aus, was wiederum nicht wunderbar ist, handelt es sich doch um eine sehr bedeutende sozialpolitische Entscheidung, von der jeder früher oder später betroffen sein wird.

Die Reformen der letzten Jahre wie auch die Diskussion rund um die Finanzierung des Systems und die Pensionszahlungen in der Zukunft lassen vermuten, dass sich die Pensionisten der Zukunft umstellen müssen. Die staatlichen Pensionen werden nicht mehr ausreichen um den Lebensstandard, wie während des aktiven Erwerbslebens zu finanzieren sondern lediglich als Existenzsicherung im Sinne einer Mindestsicherung fungieren. Diese deutliche Reduktion wird notwendig sein,

um das System der Umlage in der heutigen Form langfristig absichern zu können. Aus dieser Perspektive heraus ergibt sich, möchte man in der Pension nicht auf den gewohnten Lebensstandard verzichten, die Notwendigkeit rechtzeitig in alternative Vorsorgemodelle zu investieren (vergl. Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S 21).

Eine IMAS Studie vom Jahr 2011 hat ergeben, dass 43% der Österreicher davon ausgehen, dass die ständige Alterung unserer Gesellschaft nachteilige Folgen für das Pensionssystem hat. Was wiederum dazu führt, dass 40% glauben, es wird das Pensionssystem zum Zeitpunkt ihres Pensionsantrittes in heutiger Form nicht mehr geben. Somit ist es eindeutig und klar, dass es Alternativen zum staatlichen Pensionssystem geben muss und diese mit steuerlichen und finanziellen Anreizen versehen werden müssen.

Das Österreichische Pensionsmodell beruht derzeit auf 3 Säulen:

1. Gesetzliche Pension
2. Betriebliche Altersvorsorge
3. Private Altersvorsorge

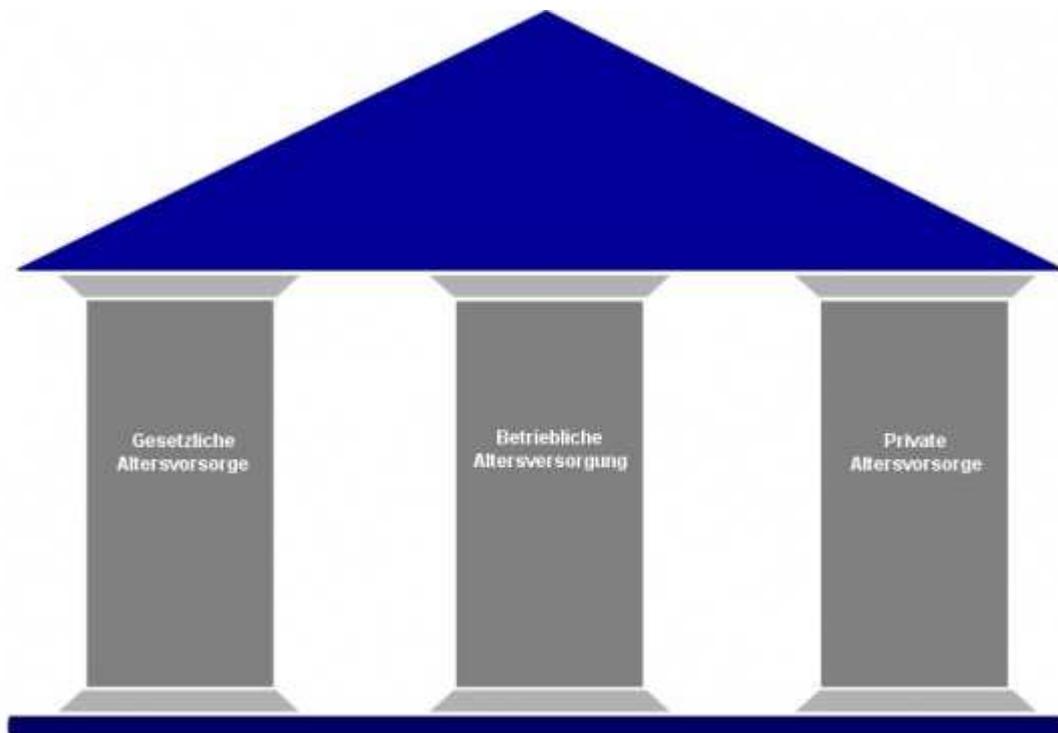


Abbildung 1: Drei Säulenmodell österreichisches Pensionssystem

Die gesetzliche Pension wie auch die private Altersvorsorge sind bereits durch diverse Angebote sehr weit entwickelt.

Die Betriebliche Altersvorsorge (BAV) ist in Österreich noch sehr unterentwickelt.

Aufgrund von gesetzlicher Verschlechterungen hinsichtlich Rahmenbedingungen und steuerlichen Komponenten wie auch geringen Renditen von eingesetzten Modellen kann das Modell der betrieblichen Altersvorsorge immer weniger Unternehmen überzeugen.

1.1 *These*

Mit der Arbeit sollen die „Betriebliche Vorsorgewohnung“ mit der klassischen betrieblichen Vorsorge verglichen und dargestellt werden (in steuerlicher wie auch rechtlicher Sicht).

Weiters soll dabei analysiert werden ob bzw. in welcher Form die „betriebliche Vorsorgewohnung“ gegenüber der derzeit betrieblichen Vorsorgeform mit Wertpapierdeckung vorteilhaft ist.

Laut immobilienwissenschaftlicher Zentralbibliothek der WKO gibt es bereits einige Arbeiten, die sich mit dem Thema Vorsorgewohnung beschäftigen z. B. „Die Entwicklung der Vorsorgewohnung im Teilanwendungsbereich des MRG“ oder „Die Anlageform Vorsorgewohnung objektiv betrachtet“.

Die Vorsorgewohnung als Teil der betrieblichen Vorsorge wurde bisher in den Arbeiten noch nicht abgehandelt.

1.2 *Motivation für das Thema*

Die Wiener Privatbank SE ist eine kleine, börsennotierte Privatbank mit speziellen Immobilien Know-How. Die Bank ist bekannt als Nischenplayer im Bereich der

Immobilien und kann immer wieder durch innovative Produkte Aufmerksamkeit erregen.

Der Immobilienabteilung, wie auch Mitgliedern von diversen Produktentwicklungsteams in der Bank, soll mit dieser Arbeit eine weitere Dimension der Vorsorgewohnung als steuerlich optimierte Anlagevariante in einen Sachwert, der Generationen überdauert, wie auch eine Renditekomponente (Mietertag plus Wertsteigerung) mit Erträgen bereits während der Anwartschaft, aufgezeigt werden bzw alle wichtigen Aspekte für oder gegen die Vorsorgewohnung als „betriebliche Vorsorge“ aufarbeiten.

1.3 Wesentliche Inhaltspunkte

Einleitend wird sich die Arbeit mit dem Pensionssystem in Österreich und einer genaueren Betrachtung der drei Pensionssäulen beschäftigen.

Eine dieser Säulen ist die betriebliche Vorsorge. Diese Säule ist in vielen Punkten genau gesetzlich geregelt. Die Arbeit wird sich mit den steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen vor allem im Zusammenhang mit § 14 EStG auseinandersetzen.

Für die Erwägung, dass die betriebliche Vorsorge über eine betriebliche Vorsorgewohnung abgedeckt werden soll, wird sich die Arbeit mit den steuerlichen Auswirkungen einer Wohnung im Betriebsvermögen beschäftigen, wie auch den Risiken einer steuerlichen Wertung als außerbetriebliches Vermögen.

Derzeit befinden sich die gesetzlichen Änderungen zum Stabilitätspakt in Begutachtung und sollen per Ende März 2012 beschlossen werden. Für Immobilien werden sich durch die neuen Gesetze aller Voraussicht einige steuerliche Rahmenbedingungen ändern. Gesetzesnovellen, die voraussichtlich Auswirkungen auf die vorliegende Arbeit haben werden, sollen aufgezeigt werden.

Im Abschluss werden die Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante zusammengefasst.

1.4 *Nicht-Inhaltspunkte*

Für den Ankauf einer betrieblichen Vorsorgewohnung kann es notwendig sein, dass man sich um eine Finanzierung umsehen muss, da die eigene Liquidität für den Gesamtkaufpreis nicht ausreichend ist. Für eine Finanzierung gibt es viele unterschiedliche Möglichkeiten. Die unterschiedlichen Finanzierungsvarianten und deren Vor- sowie Nachteile sind jedoch nicht Teil dieser Arbeit.

Wenn man sich für den Kauf einer Immobilie entscheidet gibt es, wie bei jeder Form der Investition, viele Chancen, aber auch Risiken. Je nachdem ob der Käufer eine Privatperson oder eine Gesellschaft ist treffen den Verkäufer oder den Makler unterschiedliche Aufklärungspflichten. Diese Pflichten sind in diversen Gesetzen und Verordnungen geregelt. Eine detaillierte Darstellung bildet jedoch keinen Teil dieser Masterthesis.

2 Das österreichische Pensionssystem

Um auf das Thema der Notwendigkeit der betrieblichen Vorsorge im Allgemeinen und der betrieblichen Vorsorgewohnung im Speziellen eingehen zu können, erfordert es zu Allererst sich das österreichische, staatliche Pensionssystem zu betrachten.

Das Pensionssystem welches wir in Österreich haben fußt nicht auf einem Kapitaldeckungssystem bei dem die Beiträge, die man einzahlt, angespart werden und dann bei Pensionsantritt wieder ausgeschüttet werden, sondern auf der Grundlage eines Umlagesystems. Hierbei werden die Pensionsversicherungsbeiträge der heute aktiv im Erwerbsleben stehenden Personen sofort für die Zahlung der Renten unserer heutigen Pensionisten verwendet. Legt man dieses Prinzip des sogenannten „Generationsvertrages“ auf einen gesamten Staat um, so trägt eine ganze Generation vom Gesetz her die Verpflichtung zur Finanzierung der Renten der Elterngeneration. (Vergl. Felbinger, betriebliche Vorsorge, S 9)

2.1 *Warum ist die betriebliche Altersvorsorge notwendig*

Noch im vorigen Jahrtausend schadete es nicht, wenn man in jungen Jahren niedrige Einkünfte hatte oder über Jahrzehnte nur Teilzeitbeschäftigt war. Für die Höhe der Pension oder den Zeitpunkt des Pensionsantrittsalters waren Zeiten in denen Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe bezogen wurde ohne Auswirkung. Ganz im Gegenteil, diese Zeiten wurden genauso honoriert wie Zeiten in denen Beiträge geleistet wurden.

Wenn man sich heute eine Aufstellung der Lohnnebenkosten ansieht sticht einem ins Auge, dass ein Angestellter 10,25% seines Bruttogehaltes nur für Pensionsversicherungsbeiträge leistet. Von Seiten des Arbeitgebers kommen noch einmal 12,55% dazu. In Summe sind das rd. 23% jedes Angestellten Bruttolohns, die in den Pensionstopf fließen. Ab einer Einkommenshöhe von EUR 4.200,-- Monatsgehalt werden für den übersteigenden Betrag keine Beiträge mehr einbehalten (Diese Grenze ist schon seit längeren in Diskussion. Hier gibt es Ansätze, dass sie erhöht oder zur Gänze abgeschaffen wird).

**Die Beitragszahlungen summieren sich in Summe wie folgt:
(ASVG, GSVG, BSVG)**

Ausgaben:	33,0 Milliarden Euro
<u>Davon durch Beiträge gedeckt:</u>	<u>25,2 Milliarden Euro</u>
Differenz:	7,8 Milliarden Euro

Aus dieser Aufstellung kann man ersehen, dass die ursprüngliche Idee des Pensionssystems der „Selbstfinanzierung“ schon derzeit mit über 7,8 Milliarden Euro nicht ausreicht. Diese Mittel mussten aus anderen Steuermitteln durch den Staat zugeschossen werden (Vergl. Handbuch der österreichischen Sozialversicherung 2011, S 111).

Erst mit den ersten Anzeichen von Finanzierungsproblemen bei den Pensionsversicherungsanstalten wurde das Pensionsalter angehoben wie auch die Pensionsberechtigungsbedingungen bzw. die Bedingungen für den Pensionsbezugsberechtigten verschärft.

Ob und inwieweit sich das Umlagesystem, wie es derzeit in Österreich vorherrscht auf die lange Sicht funktionieren kann, hängt sehr stark von der Struktur und der Entwicklung der Bevölkerung in einem Land ab. Auf eine Kernaussage reduziert heißt das: *Es müssen genügend aktiv im Erwerbsleben stehen um durch entsprechend hohe Beiträge die laufenden Auszahlungen für die Pensionen finanzieren.*

Die Entwicklung der aktiven in Österreich gibt hier einigen Anlass zu Sorge:

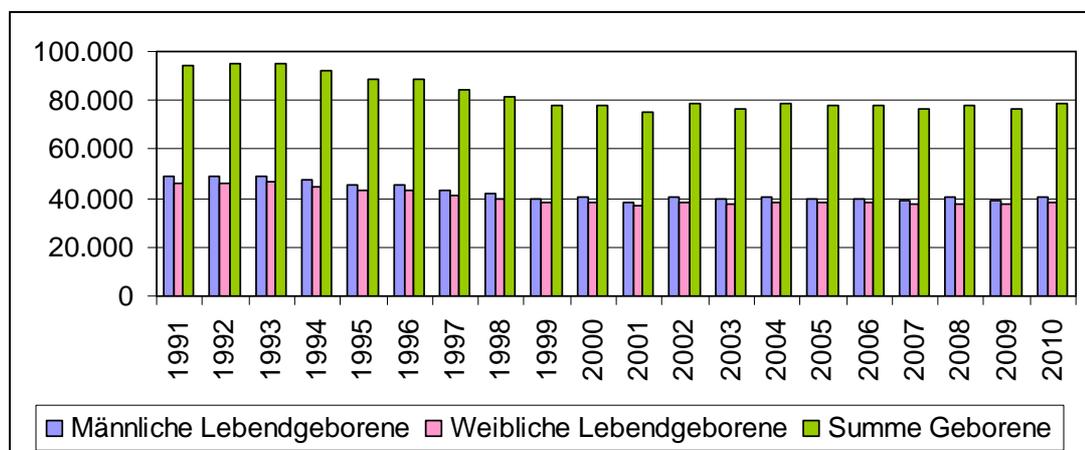
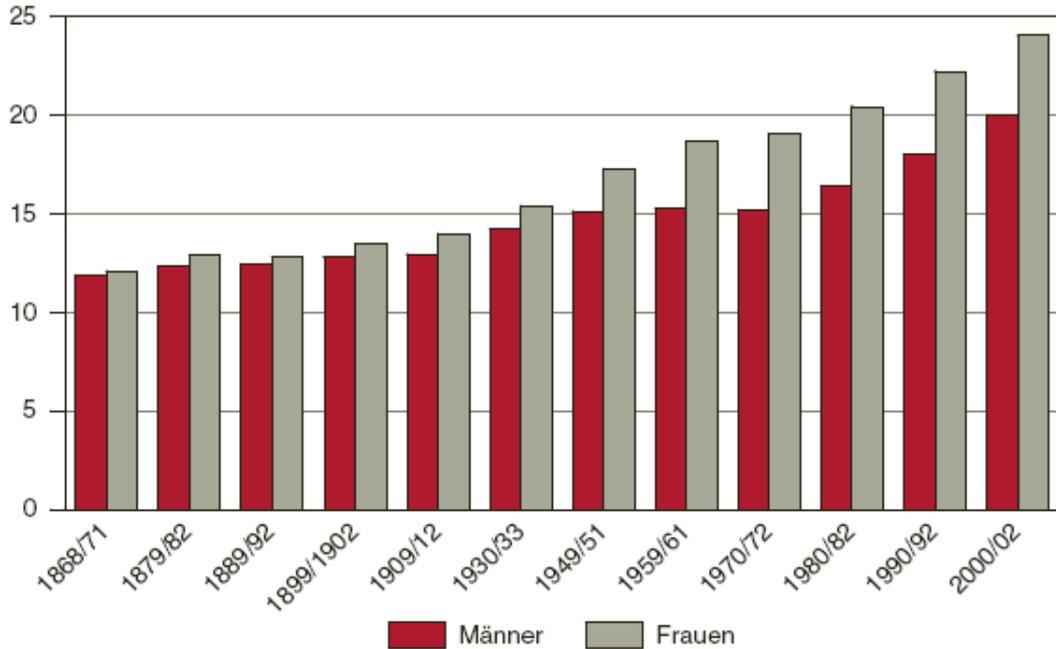


Abbildung 2: Entwicklung der Geburten (Q: Statistik Austria, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, 19.05.2011.)

**Fernere Lebenserwartung (in Jahren) im Alter von 60 Jahren
gemäß Sterbetafeln 1868/71 bis 2000/02**



Q: STATISTIK AUSTRIA

Abbildung 3: Entwicklung der Lebenserwartung über 60 Jahre (Q: Statistik Austria 2011)

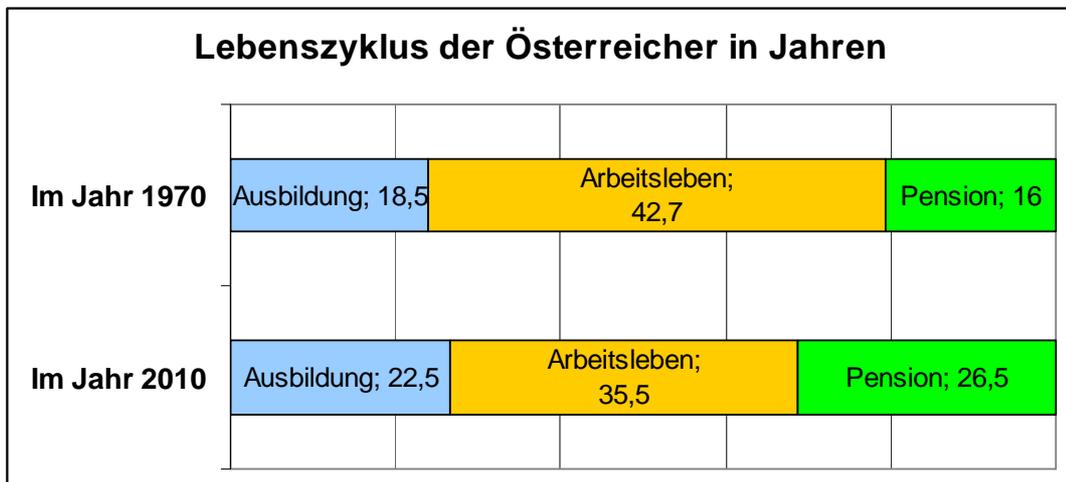


Abbildung 4: Lebenszyklus der Österreicher in Jahren (Q: Statistik Austria 2010)

Aus den oben angeführten Grafiken kann man ersehen, dass die Entwicklung der Beitragzahler, die Dauer der Erwerbstätigkeit und somit der Einzahlungen in den Pensionskassentopf sowie die Dauer des Bezuges sich gegenläufig entwickeln.

Diese Entwicklung führt wiederum dazu, dass der Ausgabenüberschuss in den Pensionskassen sich weiter erhöhen wird.

Seit 10 bis 15 Jahren bahnt sich ein Paradigmenwechsel an. Ziel ist nicht mehr, dass die gesetzliche Pension allein den erreichten Lebensstandard sichert. Soll der erreichte Lebensstandard im Alter gehalten werden, gewinnt das Drei-Säulen-Modell immer stärkere Bedeutung. Grundlage bleibt die gesetzliche Pension mit für alle Erwerbstätigen verpflichtenden Pensionsbeiträgen. Dazu steigt aber in immer stärkerem Ausmaß die Bedeutung einer betrieblichen Altersversorgung und einer privaten Vorsorge über Versicherungs- oder Bankenprodukte (Vergl. Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S 26).

Die Lebenserwartung ist in den letzten Jahren ständig nach oben geklettert und auch die finanziellen Anforderungen im Pensionsalter haben sich stark verändert. Einerseits wird durch das höhere Alter die Anforderung an körperliche Pflege ständig steigen und damit einhergehend auch der finanzielle Bedarf für Pflegeleistungen und andererseits steigen die Anforderungen der Pensionisten an ihr Leben nach dem aktiven Pensionsleben ständig an z.B. werden Reisen unternommen, Autos gekauft usw.

Daher muss davon ausgegangen werden, dass zur Aufrechterhaltung des Lebensstandards das Einkommen nach dem Pensionsantritt jenem letzten Activeinkommen vor dem Pensionsantritt entsprechen muss. Die Pensionslücke, die es mit einer privaten oder zusätzlichen Zusatzpension, aufzufüllen gilt, ist jener Differenzbetrag zwischen letztem Activeinkommen und der voraussichtlichen staatlichen Pension.

Der Barwert einer Pension (ewigen Rente) gibt an, wie viel Kapital man nach heutigen Gegebenheiten bis zum Pensionsantritt ansparen muss, um damit eine lebenslange Rente finanzieren zu können, die den Einkommensverlust (die Pensionslücke) abdecken kann. Er vermittelt ein besseres Gefühl, um welche Größenordnungen es sich beim Thema „Pensionsverluste“ tatsächlich handelt. (Vergl. Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S 67).

Folgendes Beispiel soll nun konkret die Bestimmung des Barwertes einer Pensionslücke nachvollziehen:

Ausgangsbasis:	
Mann, 35 Jahre alt, Pensionsalter 65, somit in 30 Jahren; Erwartete Pensionslücke: 1.000 Euro netto	
<i>Barwertberechnung:</i>	
Barwert ab 65 ³⁶ ohne Wertsicherung in Pensionsphase:	221.750
Barwert ab 65 mit Wertsicherung in der Pensionsphase:	266.480 ³⁷
Indexierter Barwert (Faktor 2,0976):	558.968
Indexierte Pensionslücke:	2.098
Barwert mit Wertsicherung und Witwenpension:	319.776 ³⁸
Indexierter Barwert (Faktor 2,0976)	670.762

Abbildung 5: Entwicklung Pensionslücke (Q: Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S 69).

„Um seine Pensionslücke in voller Höhe schließen zu können, müsste der Mann aus unserem Beispiel in den nächsten 30 Jahren ein Kapital von insgesamt 558.958 Euro ansparen. Möchte er dazu noch, dass im Falle seines Todes die Rente zu 60% an seine Gattin übergeht, so würde er sogar einen Betrag von 670.762 Euro benötigen. Wie viel Geld jedes Jahr auf die Seite gelegt werden müsste, um in 30 Jahren einen bestimmten Kapitalbetrag anzusparen, hängt hauptsächlich vom Zinssatz ab, den man bei der Ansparung erreichen kann. Nehmen wir einmal an, dass man mit einem jährlichen Betrag zu sparen beginnt und diesen jedes Jahr um 2,5% erhöht, so müsste man bei einem effektiven Zinssatz von

- 4% mit 1.259 Euro
- 5% mit 1.070 Euro
- 6% mit 905 Euro
- 7% mit 763 Euro

Jährlicher Ansparung beginnen, um ein Kapital von 100.000 Euro zu erreichen. Bei einem Zielkapital von 558.968 müssen diese Werte also mit einem Faktor von rund 5,6 multipliziert werden“. (Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S 69f).

Anhand dieses Beispiels wird offensichtlich wie hoch der Bedarf von Vorsorge sein kann und dass es bereits im besten Erwerbsalter, wenn auch noch nicht alle

Wünsche wie neues Auto, tolle Reise oder Wohnungseinrichtung erfüllt sind, notwendig ist an die Pensionslücke zu denken und Vorsorge zu treffen. Mit der Abfertigung neu (auch der Abfertigung „Alt“) sollte ein Teil der Lücke gefüllt werden können.

Der restliche Bedarf zum Füllen des gesamten oder zumindest eines Großteils der Pensionslücke sollte durch einen Mix aus privater oder betrieblicher Vorsorge geschlossen werden. Wichtig erscheint es, rechtzeitig den Bedarf annähernd abzuschätzen, damit die Vorsorgeaktivitäten zum Schließen der Pensionslücke danach ausgerichtet werden können.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei der Bestimmung der Pensionslücke es zumeist keine Überlegungen zum Erhalt der Kaufkraft des heute ermittelten Fehlbetrages angestellt worden sind. Ist beispielsweise die Lücke eines 35-jährigen Mann heute EUR 500 und der Barwert (65-jähriger Mann, mit Wertsicherung, ohne Witwenpension) EUR 136.905, so soll ja die Kaufkraft der EUR 500 in 30 Jahren zum Pensionsantritt noch jener Kaufkraft zum heutigen Tag entsprechen. Somit ist es rechnerisch eindeutig, dass die heutigen Werte einer Indexierung zu unterziehen sind, die jedoch wiederum den Kapitalbedarf weiter nach oben treiben. Die angeführten Werte lassen ganz klar erkennen, dass es sich hierbei um Beträge handelt, die sich ein einzelner Arbeitnehmer mittels seiner privaten Altersvorsorge ohne Unterstützung durch Dritte nicht mehr leisten wird können. Es ist somit eindeutig, dass zur Absicherung des Lebensstandards die dritte Säule der Vorsorge, die betriebliche Altersvorsorge, zwingend an Bedeutung gewinnen muss. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Vorsorge über den Betrieb oft wesentlich kostengünstiger zu gestalten ist, als durch die private Vorsorge (Vergl. Felbinger, betriebliche Vorsorge, S 11)

2.2 Pensionsvorsorge und Lohnabgaben im Vergleich

Durch diverse steuerliche Ansätze gibt es teils Große Unterschiede zwischen der privaten und der betrieblichen Altersvorsorge. Vergleicht man die unterschiedlichen steuerlichen Behandlungen wird einem die Bedeutung der betrieblichen Vorsorge als ergänzende Säule der Alterssicherung verdeutlicht.

Geht man von einer Lohnerhöhung von EUR 100 aus und unterstellt, dass der Arbeitnehmer einer durchschnittlichen Lohnsteuer-Progression von 43,21% unterliegt sind die Gesamtkosten für das Unternehmen EUR 131,31 (geringe Abweichungen je nach Bundesland und bei Höchstbeitragsgrundlage zur SV) und der Nettolohn für den Arbeitnehmer EUR 51,02.

Daran kann man sehen, dass jeder Euro, der in eine Anlageform fließt, die aus privaten Mitteln bedient wird eigentlich ein sehr teurer Euro ist. Wenn man sich also zu einer Eigenvorsorge aus bereits versteuerten Einkommen entscheidet muss man sich bewusst sein, hier eine aufwendige Anlageform gewählt zu haben. Es sollte sich die Frage gestellt werden, ob nicht eine alternative Vorsorgemöglichkeit über eine betriebliche Vorsorge eine Option sein könnte.

Um sich der Steuerspirale entziehen zu können bietet die betriebliche Altvorsorge eine Möglichkeit, die es Unternehmen in unterschiedlichen Ausprägungen erlaubt, für ihre Mitarbeiter für den Pensionsantritt vorzusorgen, ohne dass dadurch Steuern wie Lohnsteuer oder Lohnnebenkosten und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden (Brutto für Netto Veranlagung). In der Regel sind erst die Pensionszahlungen durch die Mitarbeiter zu versteuern. (Vergl. Felbinger, betriebliche Vorsorge, S 13)

Dadurch kann es zur Win/Win Situation kommen. Das Unternehmen hat den Vorteil, dass Lohnnebenkosten total entfallen und die Ausgaben bei richtiger Gestaltung eine Betriebsausgabe darstellen. Der Mitarbeiter kommt in den Genuss in seiner Aktivzeit keine Lohnsteuer bezahlen zu müssen. Somit stellt das System der betrieblichen Pensionsvorsorge einen Steueraufschub dar. In der Regel unterliegt ein Mitarbeiter in der Pensionsphase einer geringeren Progression als in seinem aktiven Erwerbsleben und hat somit eine Steuerstundung, die bei manchen Fällen der Vertragsgestaltung sogar den halben Durchschnittssteuersatz auslöst oder im bestmöglichen Fall eine Steuerfreiheit in der Auszahlungsphase mit sich bringt. Bei den Sozialversicherungsbeiträgen kann man sich nach heutiger Abgabenpraxis den gesamten Betrag sparen.

2.3 Wie hoch soll die Vorsorgeprämie sein

Betrachtet man die derzeitigen Pensionsleistungen aus der gesetzlichen Pensionsversicherung liegen nahezu 75% unter EUR 1.000,- brutto /Monat.

Nimmt man davon noch die Personen heraus, die auf eine Ausgleichszulage angewiesen sind, da ihre Pension unter dem Existenzminimum liegt, kommt man auf 238.000 Pensionisten, die diese Schwelle mit ihrem Ruhestandsbezug nicht erreichen.

**Durchschnittliche Höhe
aller Alterspensionen ¹⁾ nach Geschlecht
im Dezember 2010**

Versicherungsträger	Pensionshöhe in Euro		
	M + F	Männer	Frauen
Alle PV – Träger	1.088	1.411	836
PVA – Arbeiter	832	1.081	612
PVA – Angestellte	1.394	1.871	1.094
VAEB – Eisenbahnen	1.221	1.449	879
VAEB – Bergbau	1.679	1.756	1.154
SVA der gewerblichen Wirtschaft	1.305	1.568	974
SVA der Bauern	705	1.019	520
VA des österreichischen Notariates	5.261	5.278	3.488

Abbildung 6: Die durchschnittlichen Pensionshöhen in Österreich (Q: Handbuch der österreichischen Sozialversicherung 2011, S 104)

Bevor man sich nach dem geeigneten Vorsorgeprodukt umschaute sollte man den Bedarf ermitteln. Der Bedarf definiert sich in der bereits erwähnten Pensionslücke.

Oft ist es so, dass man es sich nicht leisten kann die gesamte Pensionslücke zu schließen. Dafür gibt es mehrere Gründe:

- der Ansparzeitraum ist zu kurz
- die freien finanziellen Mittel reichen für die Ansparprämie nicht aus
- der Karrierepfad ist noch nicht abgeschlossen und somit das freie Kapital noch nicht nachhaltig einrechenbar
- etc.

Daher ergibt sich immer der Grundsatz, dass der Bedarf die eine Seite der Medaille ist, jedoch die Leistbarkeit des Bedarfs die andere Seite bildet. Vorsorge muss immer leistbar bleiben und soll das tägliche Leben (vor allem Nachhaltig) nicht allzu

sehr einschränken. Somit kann es auch der richtige Vorsorgeweg sein, in schwierigeren Phasen sich mit kleineren Vorsorgebeträgen zu begnügen und diese bei Möglichkeit zu erhöhen und nicht von vornherein mit einem zu großen Betrag zu beginnen und diesen sich nicht mehr leisten zu können.

Gerade unter Bedacht dieser Prämissen ist es vor allem wichtig rechtzeitig mit der Vorsorge zu beginnen, damit ausreichend Ansparjahre bis zur Rentenzahlung zur Verfügung stehen um unter Umständen bereits mit geringen Ansparbeträgen in den ersten Jahren und Erhöhung der Beträge in den späteren Jahren, doch zum geplanten Vorsorgebetrag zu kommen. Gerade in „fetten“ Jahren mit hohen Erträgen können Jahre mit geringen Zahlungen wieder ausgeglichen werden. Speziell bei der betrieblichen Vorsorge(-wohnung) können diese Spitzen optimal ausgenutzt werden.

2.4 Sicherheit und Rendite der Vorsorgeprodukte

Unabhängig davon welches Vorsorgeprodukt man wählt, ist Sicherheit ein ganz zentrales Thema. Je höher die Sicherheit desto geringer ist normalerweise die Rendite und umgekehrt. Gleichzeitig verringert sich durch eine höhere Rendite der Kapitalbedarf, um zur gewünschten Rente zum Zeitpunkt des Pensionsantrittes zu gelangen. Somit führt eine höhere Rendite zu einem geringeren Aufwand und das wiederum zu einer günstigeren Vorsorge bis zum Beginn der Rente. Die Rendite ist der wesentliche Faktor für alle Ansparpläne. Ist man sich der geplanten Ansparsumme bewusst und auch der Zeitraum, über den hinweg man ansparen will klar, bestimmt die Rendite der Veranlagung über den monatlich oder jährlich anzusparenden Betrag.

Eine Verdoppelung der Rendite oder eine Halbierung hat über die Laufzeit enorme Auswirkungen auf den anzusparenden Betrag. Bei gleichbleibender Laufzeit von z.B. 25 Jahren ist bei einer Reduktion des Zinssatzes von 4% auf 2% die jährliche Ansparsumme um 1/3 zu erhöhen um die gleiche Zielsumme zu erhalten. Im Gegensatz dazu ist bei einer Erhöhung des Zinssatzes von 4% auf 8% die monatliche Sparsumme in Höhe von etwas mehr als 50% schon ausreichend um die geplante Zielsumme zu erreichen.

Sich jedoch nur auf Grund dieser Tatsache alleine auf extrem renditestarke Produkte zu kaprizieren ist sicherlich eine zu einseitige Sichtweise. Neben dem Renditeaspekt sollten vor allem 3 weitere, wesentliche Punkte eines Vorsorgeproduktes beachtet werden.

Hierbei handelt es sich um:

- die begriffliche Definition
- garantiert das Produkt ausreichend Sicherheit für die Veranlagung
- welche steuerlichen Ausprägungen haben die zu erwarteten Erträge

Tatsache ist, dass es das allgemein gültige „beste Produkt“ bei der betrieblichen Vorsorge nicht gibt und nicht geben kann. Vielmehr muss jeder für sich selbst versuchen, jene Produkte herauszufinden, die in seiner spezifischen Situation und für seine persönlichen Zielsetzungen am besten geeignet sind (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 80). Auf jeden Fall darf man nicht den Fehler machen sich nur auf die Rendite zu fixieren und das Risiko außer Acht zu lassen. Pensionsprodukte mit hoher Rendite decken nicht immer alle Aspekte ab, die man in Betracht ziehen muss bevor man sich für ein bestimmtes Produkt entscheidet. Abgesehen von der Renditeerwartung sollte man zu Allererst hinterfragen, welche begriffliche Definition hinter dem Produkt steckt. Weiters ist vor allem wichtig, wie sich das Produkt aus steuerlicher Sicht darstellt. Und zu guter Letzt wie hoch die Sicherheit für die eingesetzten Mittel ist.

Als Rendite bezeichnet man den Ertrag einer Vorsorgeform, ausgedrückt in Prozenten des tatsächlich investierten Kapitals, also den Gesamterfolg einer Kapitalanlage. Man stellt somit gegenüber, was für die Veranlagung unter Berücksichtigung aller Kosten tatsächlich aufgewendet worden ist und was im Endeffekt dabei herausgekommen ist. Nachdem hierbei sämtliche Gebühren, Aufschläge oder sonstigen Kosten, welche das Ergebnis beeinträchtigen, bereits berücksichtigt sind, spricht man auch von der effektiven Verzinsung (=Rendite) einer Kapitalanlage. Bei einer mehrjährigen Veranlagung stellt die Rendite einen realen durchschnittlichen Zinssatz dar, der alle Erträge und Kosten für die ganze Laufzeit umfasst. Nachdem unterschiedliche Vorsorgeprodukte auch steuerlich unterschiedlich behandelt werden oder manchmal die steuerliche Behandlung sogar von der jeweiligen Person (Ausländer/Inländer, Einkommenshöhe, etc.) abhängig

ist, werden steuerliche Effekte in der Regel bei Renditeberechnungen nicht mitberücksichtigt („Rendite vor Steuern“). Bezieht man steuerliche Effekte mit ein, so spricht man von einer „Rendite nach Steuern“ bzw. von einer Rendite unter Berücksichtigung steuerlicher Effekte. (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 77). Wenn man sich unterschiedliche Vorsorgeprodukte ansieht ist immer darauf zu achten, mit welchem Begriff argumentiert wird. Bei den unterschiedlichen Produkten und dazu einhergehenden steuerlichen Handhabung kann ein Produkt mit einer Rendite vor Steuern von 5%, nach Abzug der Steuern, weniger Rendite haben als ein Produkt mit 5% Rendite und steuerfreier Ausschüttung. Daher ist es immer wichtig welche Produkte man miteinander vergleicht.

Bevor man in eine Vorsorgeform investiert sollte man sich darüber im Klaren sein, wie viel Risiko man für seine Vorsorge nehmen will. Gerade bei Produkten, die eine hohe Rendite versprechen, muss man sich in der Regel auch bewusst sein, dass es Kapitalverluste geben kann, genauso gut wie hohe Erträge. Für Anleger, die auf Sicherheit bedacht sind, liegen die Renditemöglichkeiten in der Regel deutlich niedriger. Dasselbe gilt auch für Produkte, die zwar einen hohen Risiko in sich bergen, jedoch eine Kapitalgarantie dazu abgeben. Als Basiswert für eine „risikoarme“ Verzinsung können die Zinssätze für österreichische Bundesanleihen herangezogen werden. Jedes „Mehr“ an Verzinsung stellt ein Mehr an Risiko dar.



Abbildung 7: Risiko-Pyramide (Q: Felbinger, betriebliche Altersvorsorge S 80)

Die betriebliche Vorsorgewohnung ist bei dieser Pyramide nicht eindeutig zuzuordnen. Einerseits liegt eine grundbücherliche Sicherstellung vor. Diese grundbücherliche Sicherstellung würde nahelegen, dass die betriebliche Vorsorgewohnung nahezu dem Risiko von Spareinlagen oder Bausparen gleichzustellen ist. Da die Rendite bzw der Wert der Wohnung von der Vermietung und der Wertentwicklung auf Grund von Marktentwicklungen abhängig ist, birgt auch die Vorsorgewohnung ein gewisses Risiko und sollte somit bei den Risikoklassen in den Bereich von Rentenfonds oder fondsgebundenen Lebensversicherungen zu liegen kommen.

3 Gesetzliche Grundlagen betrieblicher Pensionsvorsorge

Um das Thema der betrieblichen Vorsorgewohnung im Vergleich zur betrieblichen Pensionsvorsorge ganzheitlich darstellen zu können, bedarf es auch einer Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

3.1 **Gesetzlichen Rahmenbedingungen**

Im Wesentlichen gibt es derzeit zwei Gesetze, die derzeit die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die betriebliche Altersvorsorge bilden:

- Einkommenssteuergesetz 1988 (EStG)
- Körperschaftssteuergesetz 1988 (KöStG)

Beides in der jeweils gültigen Fassung. Gerade beim Einkommenssteuergesetz ist auch die Einkommenssteuerrichtlinie (EStR) 2000 zu beachten.

Des Weiteren bilden das Betriebspensionengesetz (BPG) und das Pensionskassengesetz (PKG) eine Grundlage für die Formulierung und Umsetzung von betrieblicher Altersvorsorge.

Nimmt man diese Gesetze für eine Zuordnung welche Felder sie abdecken, können sämtliche Belange auf dem Gebiet der Organisation, Arbeitsrecht und Steuerrecht beantwortet werden. Somit bilden sie eine Grundlage für nahezu alle Themen der betrieblichen Altersvorsorge.

Gerade auf dem Gebiet des BPG und des PKG wurden zur gesetzlichen Abrundung etliche Begleitmaßnahmen auf dem Gebiet des Sozialversicherungsrechtes, der Arbeitsverfassung, des Insolvenz-Entgeltsicherungsgesetzes und des Steuerrechtes beschlossen. Auch wurden erläuternde Richtlinien, Erlässe und Durchführungsbestimmungen, die zu einer einheitlichen Vorgehensweise führen sollen, herausgegeben (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 15)

3.2 80%-Regelung und Überversorgung

Die Höhe der betrieblichen Altersvorsorge ist im EStG eindeutig geregelt. Somit darf die Pensionszusage laut § 14 Abs 6 Z 5 EStG 80% des letzten laufenden Aktivbezuges nicht übersteigen außer sie werden vom Leistungsberechtigten selbst getragen. Hievon ausgenommen sind Leistungen bzw. Pensionsansprüche aus der gesetzlichen Sozialversicherung und diese sind für die Darstellung der Obergrenze nicht anzurechnen. Weiters ist es dennoch nicht ratsam die Höhe der Pensionszusagen auf die 80% -Grenze zu reduzieren.

Bei Betriebsprüfungen kann es, obwohl die 80% Regelung eingehalten wurde, zu Problemen kommen. Der VwGH hat dazu klar festgestellt, dass eine Pensionszusage nicht zu einer Besserstellung gegenüber der Aktivzeit führen darf. Es ist also auch darauf zu achten, dass eine staatliche Pension und eine Firmenpension gemeinsam keinesfalls höher sind als der Aktivlohn im Zeitpunkt des Pensionsantritts (=Überversorgung). (VwGH 8.11.1983, 83/14/0104; VwGH 7.2.1990, 88/13/0241; VwGH 24.6.1999, 94/15/0185). Diese Meinung des VwGH wird jedoch durch eine Änderung der EStR 2000 revidiert. In der RZ 3387 (und in Folge auch in den Randzahlen 3391 und 3393) wird festgehalten, dass im Falle einer Pensionszusage ohne Aktivlohn oder bei einem unangemessenen niedrigen Aktivlohn für die Bemessung der 80%-igen Begrenzung oder der Überversorgung ein fiktiver angemessener Lohn heranzuziehen ist. Bezieht also ein Begünstigter aus einer Pensionszusage keinen oder einen scheinbar unangemessenen niedrigen Aktivlohn, so ist es notwendig, im Sinne eines Fremdvergleiches einen angemessenen Aktivlohn zu bestimmen, um die Einhaltung der 80%-Regelung zu überprüfen. Die Qualifikation, Ausbildung und Verantwortlichkeit des Begünstigten, sein Lebensalter und der zeitliche Einsatz wird hierbei eine ebensolche Rolle spielen wie die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft und die sonstigen Umstände des Betriebes (Branche, Betriebsstandort, Umsatzgröße, Ertragslage, Gewinnaussichten etc.) (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 32f).

Unabhängig ob die betriebliche Altersvorsorge sich an den klassischen Veranlagungsinstrumenten orientiert oder von der Gesellschaft für den Begünstigten in eine betriebliche Vorsorgewohnung investiert wird müssen die Pensionszahlung und die daraus resultierenden Rückstellungen angemessen sein. Im Hinblick auf Pensionszusagen an Personen, die am Unternehmen selbst beteiligt sind (zB geschäftsführender Gesellschafter einer GmbH) oder an ihnen nahestehende

Personen, liegt die größere Gefahr bei überhöht angesetzten Pensionszusagen aber darin, dass dadurch leicht der Vorwurf einer verdeckten (Gewinn-) Ausschüttung entstehen kann und zwar dann, wenn die Pensionszusage in der gegebenen Form einem gesellschaftsfremden Geschäftsführer nicht gemacht worden wäre. Erscheint die Zusage als (dem Grunde nach) unangemessen, kommt es dann nicht zu einer Reduktion der Pensionszusage auf ein „angemessenes“ Ausmaß, sondern die Pensionszusage wird als Ganzes steuerlich negiert (VwGH 7.2.1990, 88/132/0241, VwGH 9.11.1982, 82/14/0090, 00932). (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 34).

3.3 Wichtige Punkte bei der Regelung einer Pensionszusage

Bei der Umsetzung von betrieblichen Altersvorsorgekonzepten kommt der Konzeption des Inhaltes eine wesentliche Rolle zu. Unabhängig von den betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, die auf jeden Fall vorrangig zu betrachten sind, muss auf sämtliche gesetzlichen Regelungen und die gängige Verwaltungspraxis Rücksicht genommen werden, wie auch aller weiteren Komponenten, welche notwendigerweise geregelt werden müssen. Nur unter Rücksicht auf all diese Punkte können unerfreuliche Überraschungen zukünftig größtenteils ausgeschlossen werden.

4 Die betriebliche Pensionsvorsorge

Betrachtet man die Lücke, die sich bei den meisten Österreichern zwischen Aktivbezug und Pensionsbezug ergibt, so erkennt man, dass sie durch eine private Eigenvorsorge alleine nur sehr schwer zu schließen sein wird. Zu groß ist zumeist der notwendige Kapitalbedarf, um ihn nur mit jenem Geld anzusparen, das man vom laufenden monatlichen Nettoeinkommen abzweigen kann. (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 166).

Die dritte österreichische Säule der betrieblichen Pensionsvorsorge ist somit notwendig, damit möglichst viele Erwerbstätige auch nach der Zeit ihrer aktiven Tätigkeit sich ihren Lebensstandard erhalten können.

Für einen Arbeitnehmer ist nicht nur der Gehalt wichtig sondern auch die soziale Absicherung ist von großer Wichtigkeit. Bietet nunmehr ein Arbeitgeber eine solche Absicherung in Form einer betrieblichen Altersvorsorge steigert das einerseits das Sozialprestige am Arbeitsmarkt und andererseits ermöglicht es dem Unternehmen qualifizierte Mitarbeiter anzuwerben und zu binden.

Durch das Betreiben eines transparenten und modernen Vorsorgesystems kann man Arbeitskräfte für ihre Betriebstreue belohnen. Ebenso entsteht der positive Nebeneffekt, dass der Mitarbeiter von interessanten steuerlichen Begünstigungen profitieren kann bei gleichzeitiger Möglichkeit der Einsparung von Lohnnebenkosten für den Arbeitgeber.

Der Bedarf an betrieblichen Vorsorgemodellen ist enorm.

In Österreich gibt es rd. 4,1 Mio. (Q: Statistik Austria, 15. Juni 2011) unselbständig Erwerbstätige bzw. fast 420.000 Unternehmen inklusive der Ein-Mann-Unternehmungen. Jeder von ihnen könnte von einem betrieblichen Vorsorgemodell umfasst sein. Diese Zahlen zeigen wie hoch hier das Potential für betriebliche Vorsorgemodelle ist.

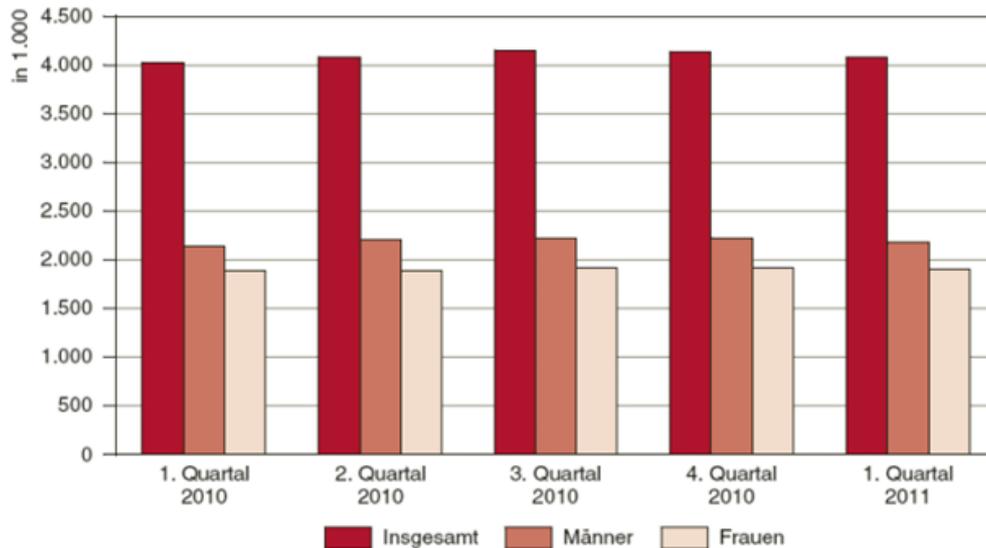


Abbildung 8: unselbständige Erwerbstätige nach Geschlecht und gesamt über die letzten Quartale 2010 und 2011 (Q: Statistik Austria, vom 15. Juni 2011)

Rechtsform	aktive ² Mitglieder		ruhend	Mitglieder insgesamt	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %
Einzelunternehmen	310.140	72,4	102.825	412.965	76,9
nicht eingetragen	299.143	69,8	102.064	401.207	74,7
eingetragen	10.997	2,6	761	11.758	2,2
Ges.m.b.H.	81.688	19,1	2.819	84.507	15,7
Kommandit-Erwerbsgesellschaft (KEG)					
Kommanditgesellschaft (KG)	21.295	5,0	1.648	22.943	4,3
Offene Erwerbsgesellschaft (OEG)					
Offene Gesellschaft (OG)	7.246	1,7	606	7.852	1,5
Verein	3.150	0,7	483	3.641	0,7
Aktiengesellschaft (AG)	1.656	0,4	33	1.689	0,3
Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften	945	0,2	19	964	0,2
Gebietskörperschaft	803	0,2	149	952	0,2
Ausländische Rechtsform	1.037	0,2	34	1.071	0,2
(Nicht) prot. Unternehmen jurist. Person	139	0,0	56	195	0,0
Andere Rechtsformen	317	0,1	40	357	0,1
INSGESAMT	428.424	100,0	108.712	537.136	100,0

Abbildung 9: Kammermitglieder Österreich nach Rechtsform 2010 (Q: WKÖ, Jänner 2011)

Die betriebliche Vorsorgewohnung bietet hier eine Alternative die sowohl eine steuerliche Komponente für das Unternehmen wie auch einen kontinuierlichen Zahlungsstrom auf Grund der laufenden Mieten für die Pensionszusagen.

4.1 Betrieblich statt Privat - Pensionskasse

Wenn man einen privaten Euro in eine Anlageform steckt, ist das eigentlich ein sehr teurer Euro. Bis dieser „Netto-Euro“ beim Arbeitnehmer angekommen ist, wurde er bereits mit hohen Abgaben und Steuern belastet. Daher muss man sich die Fragen stellen, welche Vorsorgemöglichkeiten gibt es, unbesteuerter oder Geld das zumindest nur sehr gering besteuert ist in eine Vorsorgemöglichkeit zu bringen.

Gerade die betriebliche Altersvorsorge bietet die Möglichkeit für Unternehmen in unterschiedlichen Ausprägungen für Mitarbeiter Vorsorge zu treffen und gleichzeitig Lohnnebenkosten zu sparen. Ist der Zeitpunkt gekommen, wo der Mitarbeiter seinen Leistungen aus der betrieblichen Vorsorge bekommt ist die steuerliche Behandlung sehr unterschiedlich, je nach gewähltem Modell. Die Spanne reicht hier von Steuerpflicht in voller Höhe gemeinsam mit den sonstigen Einnahmen bis zu einem begünstigten Steuersatz oder sogar gänzlich steuerfrei.

Bei den Pensionskassen hängt die Leistung, die man erhält vom Veranlagungserfolg ab. Vom Beitrag, den der Arbeitgeber entrichtet, wird eine Versicherungssteuer in der Höhe von 2,5% einbehalten, ebenso wie die Kosten der Pensionskasse. Diese Kosten müssen jedoch bereits bei Vertragsabschluss dem Kunden bekannt gegeben werden (Vergl. Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S 180). Der Restbetrag fließt in die Veranlagung. Die Pensionskassen werden steuerlich bei der Veranlagung stark begünstigt. Sämtliche Erträge aus dem Kapital wie auch die Gewinne aus Kurssteigerungen sind steuerfrei. Auch fällt keine Kapitalertragssteuer an.

Die Rente, die man später einmal bekommt, ist umso höher, desto besser die Veranlagung sich entwickelt. Da man sich mit dieser Form der Veranlagung (trotz sehr strenger Veranlagungsvorschriften) am Kapitalmarkt befindet können auch Schwankungen nach unten nie ausgeschlossen werden. Wird die Aktienquote auf die erlaubten 70% ausgenutzt, können diese Schwankungen auch sehr hoch ausfallen. Auf jeden Fall muss 100% des erwirtschafteten Ertrages an die berechtigten Leistungsempfänger weitergegeben werden.

Auch die Immobilie findet indirekt bei der Vorsorge Einzug. Bei der klassischen Variante der Lebensversicherung fließt ein vorgeschriebener Betrag von ca. 5% der

Deckungssumme in Form von Immobilien in den Deckungsstock. Auch bei dieser Form der Veranlagung gibt es genaue Vorgaben der FMA hinsichtlich Aktienquote usw., die genau eingehalten werden müssen.

Ein Pensionskassenmodell kommt für alle Personen mit einem privatrechtlichen Arbeitsverhältnis in Frage, somit für jeden Arbeiter und Angestellten. Geschäftsführer einer GmbH mit maximal 25% Beteiligung an der Gesellschaft oder Vorstände einer Aktiengesellschaft können zu denselben Voraussetzungen wie normale Arbeitnehmer in das Pensionskassenmodell aufgenommen werden, wenn sie für ihre Mitarbeiter auch Beiträge einbezahlen. Aber auch der Arbeitgeber oder mehrheitliche beteiligte Geschäftsführer können in ein Modell integriert werden, sofern sie auch ihre Mitarbeiter einbeziehen. In diesem Fall gelten für Geschäftsführer spezielle steuerliche Regelungen z.B. sind Beiträge nicht als Betriebsausgabe absetzbar (Vergl. Felbinger, Der Pensionsleitfaden, S188).

4.2 *Der Grundgedanke der betrieblichen Vorsorge*

Die betriebliche Vorsorge ist ein Vertrag zwischen dem Mitarbeiter und dem Unternehmen. Dabei handelt es sich in der Regel um eine Direktzusage. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit verpflichtet sich der Arbeitgeber den vereinbarten (errechneten) Wert zu zahlen. Für ein Unternehmen bietet eine Firmenpension die Möglichkeit Mitarbeiter zu binden, da sich das Unternehmen verpflichtet aus Firmengeldern heraus dem Begünstigten nach Beendigung seiner aktiven Zeit eine Zusatzpension zu gewähren. Weiters sind für den Mitarbeiter meist Risiken wie Arbeitsunfähigkeit und vorzeitiger Tod in der betrieblichen Vorsorge berücksichtigt und somit sind auch die Angehörigen finanziell abgesichert. Die Zusage muss schriftlich, rechtsverbindlich und unwiderruflich sein (Vergl. Felbinger, betriebliche Vorsorge, S 27)

4.3 Mindestlaufzeit

Generell muss gesagt werden, dass es für eine betriebliche Pension bzw. die Pensionszusage keinen Mindestzeitraum zwischen der Zusage und dem Zeitpunkt, an dem die betriebliche Pension zu Laufen beginnt, gibt.

Gerade bei Zusagen für geschäftsführende Gesellschafter wird von der Finanz genau darauf geachtet inwieweit die Vereinbarung fremdüblich und drittvergleichsfähig ist.

Würde man einem Geschäftsführer, der schon 10 oder 20 Jahre in der Gesellschaft tätig ist kurz vor dem Pensionsantritt eine betriebliche Pension garantieren, könnte die Finanz hier die Drittvergleichsfähigkeit absprechen und somit die steuerliche Verwertung der Zusage zu kippen bringen.

Würde jedoch ein heute schon älter als 60-jähriger eine neue Gesellschaft gründen und mit der GmbH eine Vereinbarung über eine betriebliche Pension mit dem Erreichen von 65 Jahren abschließen, gibt es sicherlich ausreichend Argumente, warum es hier zu dieser Vereinbarung gekommen ist und dass auch ein nicht Gesellschafter die gleiche Vereinbarung bekommen hätte.

Die Zusage sollte immer einer üblichen geschäftlichen Gebarung entsprechen. Gerade bei Gesellschaftern wird immer die Frage gestellt: Ist diese Zusage durch die Gesellschafterstellung oder das Gesellschaftsverhältnis zu Stande gekommen oder hätte man einem Mitarbeiter, der gesellschaftsfremd ist, auch diese Zusage gemacht? Würde diese Frage mit „NEIN“ zu beantworten sein, wäre hier der klassische Fall einer Einlagenrückgewähr vermutet werden und somit die Gesellschaft alle steuerlichen Vorteile verlieren.

Ungeachtet der Argumente und der steuerlichen Auswirkungen muss man in jedem Fall bedenken wie sich die Zusage auf die finanzielle Situation der Gesellschaft auswirkt. Da zum Zeitpunkt der Zusage die Rückstellung (nach versicherungsmathematischen und finanz- Grundsätzen) gebildet werden muss, (siehe Kapital Bilanzrückstellungen für die betriebliche Vorsorge) kann eine solche Zusage wenige Jahre vor dem vereinbarten Anspruchszeitpunkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens übersteigen und dieses somit in eine finanzielle Schieflage bringen.

Wenngleich der Gesetzgeber keine Frist vorgibt, wie viele Jahre vor Anspruch der Pensionszahlungen aus der betrieblichen Vorsorge die Vereinbarung getroffen werden muss bzw. über ein Höchstalter bei der Erteilung einer Zusage, bezieht sich die Verwaltungspraxis bei ihren Entscheidungen immer öfter auf die „LStR 2002, RZ 1110“ welche wie folgt lautet:

Die begünstigte Besteuerung gemäß § 67 Abs. 8 lit. e EStG 1988 sowie nach der Übergangsregelung für das Jahr 2001 gemäß § 124b Z 53 EStG 1988 steht bei der Abfindung von Pensionsanwartschaften aus direkten Leistungszusagen des Arbeitgebers nur dann zu, wenn die Pensionszusage mindestens sieben Jahre zurückliegt und ein statuarischer Anspruch (verbrieftes Recht) gegeben ist. Maßgeblich ist also nicht der Abfindungszeitraum, sondern der Zeitraum des "Ansparens". Von dieser Betrachtungsweise ist allerdings dann abzugehen, wenn im Rahmen von Sanierungsprogrammen für die überwiegende Anzahl von Pensionsanspruchsberechtigten Abfindungen vorgesehen sind. In solchen Fällen ist auch dann eine Besteuerung gemäß § 67 Abs. 8 lit. e EStG 1988 bzw. § 124b Z 53 EStG 1988 (im Jahr 2001) vorzunehmen, wenn die Pensionszusage weniger als sieben Jahre zurückliegt (LStR 2002, RZ 1110).

Bei genauer Auslegung verbietet diese Richtlinie zwar nicht, dass Pensionszusagen auch kürzer vor dem Pensionierungszeitpunkt erteilt werden, jedoch sollte der oben angeführte Zeitraum von 7 Jahren zur Vermeidung einer Auslegung der Finanzverwaltung in Richtung „verdeckter Gewinnausschüttung“ und einer damit direkt in Zusammenhang stehenden steuerlichen Schlechterstellung eingehalten werden.

4.4 Steuerliche Behandlung von betrieblicher Vorsorge

Soweit es sich um Arbeitgeberbeiträge handelt muss der Mitarbeiter für die Beträge, die für ihn einbezahlt wurden, weder Lohnsteuer noch Sozialversicherungsbeiträge abliefern. Für den Fall, dass der Mitarbeiter die Vorsorge in Form einer ewigen Rente ausbezahlt bekommt muss er diese gemeinsam mit der staatlichen Pension oder sonstigen Einkünften, die er nach seiner aktiven Zeit bezieht, versteuern.

Der Vorteil für den Arbeitgeber liegt vor allem darin, dass er die Beträge für den Mitarbeiter einzahlen kann ohne dafür Lohnnebenkosten zahlen zu müssen. Weiters können diese Beträge als Betriebsausgabe geltend gemacht werden, so lange sie 10% des Bruttolohnes nicht übersteigen.

Die betriebliche Altersvorsorge erlaubt es dem Unternehmen auf unterschiedliche Weise für den Pensionsantritt der Mitarbeiter vorzusorgen, ohne dass dafür bereits zum Zeitpunkt des Ansparens für den Begünstigten Lohnabgaben anfallen. Der Entfall der Lohnnebenkosten beschränkt sich hier nicht nur auf die Lohnsteuer, sondern auch die Sozialversicherungsbeiträge können bis auf weiteres gestundet werden.

Von dieser Variante können beide Seiten profitieren. Der Arbeitgeber kann sich die Lohnnebenkosten zur Gänze ersparen und bei „richtiger“ Ausformulierung und Aufsetzen der Vereinbarung zur betrieblichen Vorsorge kann das Unternehmen die Aufwendungen als Betriebsausgabe geltend machen. Der Mitarbeiter profitiert durch den Steueraufschub (Stundungseffekt). Meist hat ein Mitarbeiter nach seiner aktiven Erwerbszeit im Ruhestand eine andere Steuerprogression (geringere) oder kann sogar bei dementsprechender Vertraglicher Gestaltung vom Halbesteuersatz oder gänzlichem Entfall der Steuerbelastung profitieren. Nach heutiger Rechtspraxis kommt es bei den Sozialversicherungsbeträgen zu einem kompletten Entfall (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 13)

Für den Fall, dass der Mitarbeiter aus dem Unternehmen ausscheidet und bis zum Zeitpunkt des Austrittes das angesparte Kapital weniger als EUR 9.900 beträgt (dieser Betrag wird indexiert), kann der Mitarbeiter mit diesem Betrag als Einmalzahlung abgefunden werden.

Für die Steuerberechnung wird in diesem Fall der ausbezahlte Betrag nicht zum laufenden Einkommen hinzugezählt, sondern eine isolierte Steuerbetrachtung zum Ansatz gebracht. Durch diese abgekoppelte Betrachtungsweise ergibt sich ein wesentlich geringerer Steuersatz, der in weiterer Folge noch halbiert werden darf.

4.4.1 Bilanzrückstellungen für die betriebliche Vorsorge

Eine Rückstellung ist eine rein buchhalterische Maßnahme, eine bilanzmäßige Vorsorge für Schulden, die am Bilanzstichtag bestehen oder Aufwendungen bzw. Risiken, die den Bilanzierungszeitraum betreffen, deren Höhe jedoch ungewiss ist (Platzer/Kros, Buchhaltungs- und Bilanzierungshandbuch, S 225f)

Bildet man eine Rückstellung schlägt diese in der GuV des Unternehmens als Betriebsausgabe (Aufwand) durch und mindert den Unternehmensgewinn. Auch der steuerrechtliche Gewinn wird um die Höhe der Rückstellung reduziert.

Die Bildung einer Rückstellung wird im UGB genauestens erläutert und hier im Speziellen in der Fassung des Artikel 1 des RLG. Weitere Hinweise finden sich im Fachgutachten Nr. 80 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und die Änderungen und Ergänzungen der Fachgutachten KFS-RL 2 und 3 über die Grundsätze ordnungsgemäßer Bilanzierung von Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen nach den Vorschriften des RLG vom 05.05.2004. Jedoch finden sich in diesen Gesetzen und Fachgutachten keine Einzelheiten über die genauen Parameter des versicherungsmathematischen Berechnungsmodells wie zB der konkrete Rechnungszinssatz. Unabhängig von der steuerlichen Anerkennung besteht die Pflicht zur Bildung einer Pensionsrückstellung im Jahresabschluss.

Aus steuerrechtlicher Sicht gibt es hier eindeutige Richtlinien, wie Rückstellungen zu bilden sind.

Im EStG und in den KStR 2001 (RZ 1059) sind die Voraussetzungen für die Bildung einer steuerlich anerkannten Rückstellung klar geregelt. Hier spricht man von der Erteilung einer Pensionszusage des Unternehmens an einen Begünstigten, der Arbeitnehmer sein muss. Laut § 47 Abs. 1 EStG sind Arbeitnehmer Personen, die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit beziehen. Einzubeziehen sind auch Witwen und Waisen eines verstorbenen Arbeitnehmers. Des Weiteren wird in den KStR geregelt, dass auch andere Personenkreise wie z.B. freie Dienstnehmer, Konsulenten und Aufsichträte eine Pensionszusage erhalten dürfen, obwohl diese keine steuer- oder arbeitsrechtlichen Eigenschaften eines Dienstnehmers vorweisen können.

Gerade im Bezug auf eine betriebliche Vorsorge für geschäftsführende Gesellschafter im Bezug auf § 22 Z 2 EStG 1998 regelt die Richtlinie eindeutig, dass eine Firmenpension auch bei einer Beteiligung über 25% und Einkünften aus sonstiger selbständiger Arbeit steuerwirksam vereinbar ist, sofern der Aktivbezug und die zugesicherte Pensionserwartung angemessen ist.

In Hinblick auf die Richtlinien kann somit auch für einen 100% beteiligten Gesellschafter-Geschäftsführer eine Firmenpension zugesichert werden. Die Formalvoraussetzungen wie oben angeführt müssen auch hier erfüllt sein, damit eine wirksame Rückstellung gebildet werden kann.

Gerade bei einem Gesellschafter-Geschäftsführer ist darauf zu achten, dass die Gesamtvergütung angemessen ist. Für den Nachweis werden neben dem Aktivgehalt und der Pensionszusage auch eine etwaige Dienstwohnung oder ein Firmenwagen hinzugerechnet. Der Nachweis der Angemessenheit ist zwingend zu erbringen, da ansonsten der Vorwurf der verdeckten Gewinnausschüttung schlagend wird und somit die Vereinbarung nicht fremdüblich ist, was wiederum mit sich bringt, dass die Aufwendungen nicht als Betriebsausgaben geltend gemacht werden dürfen.

Durch die unterschiedlichen Richtlinien kann es zu divergierenden Rückstellungshöhen bei der Betrachtung der Unternehmensbilanz mit der übergeleiteten Steuerbilanz kommen. Da die Unternehmensbilanz immer nach den Grundsätzen der ordentlichen Buchführung unter der Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des wirtschaftlichen Umfeldes zu Stande kommt, muss es nicht zwingend Deckungsgleich mit den steuerlich anerkannten Positionen sein.

Pensionsrückstellungen

Mit der Zusage eines Unternehmens einem Mitarbeiter eine Firmenpension zu zahlen, verpflichtet sich dieses zu einem ungewissen Zeitpunkt (Es können Ereignisse eintreten, die nicht direkt im Zusammenhang mit dem Erreichen des Alters stehen, welches für den Zeitpunkt des Anspruches vereinbart ist zB Hinterbliebenenrente oder Berufsunfähigkeitsrente) einen aus heutiger Sicht in der Höhe nicht exakt vorhersehbaren Aufwand (Zahlung) zu tätigen. Aus dem

kaufmännischen Vorsichtsprinzip heraus ist das Unternehmen daher verpflichtet dafür Vorsorge zu tragen.

Die Pensionsrückstellung dient dazu, den zukünftigen Aufwand jener Periode zuzuordnen, in der er verursacht wurde. Eine Pensionszusage kann als Gegenleistung des Unternehmens für Leistungen des begünstigten Mitarbeiters dargestellt werden. Daher soll der Aufwand für die Zahlungen über den Zeitraum der Tätigkeit des Mitarbeiters im Unternehmen aufgeteilt werden. Dadurch soll die Ermittlung eines periodengerechten Gewinnes erreicht werden. Die Vorwegnahme der zukünftigen Zahlungen (Der Wert muss genau errechnet werden und unterliegt exakten Vorschriften der Bestimmung, siehe dazu Kapitel: Rückstellungsberechnung) mindert über die Jahre bis zum Auszahlungszeitpunkt die Steuerbasis und vermindert daher die Zahllast gegenüber dem Finanzamt. (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 67).

Erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlungen wird die Rückstellung aufgelöst. Auf Grund der Tatsache, dass die gesamte Rückstellung durch einen errechneten Wert über etliche Jahre zu Stande kommt deckt sich in den meisten Fällen die Auflösung der Rückstellung nicht exakt mit den für die Pension ausbezahlten Beträgen. Ist die Auszahlung in Höhe der Rückstellung wird durch die Auflösung der Vorgang in der GuV neutralisiert. Ist die Auszahlung Höher als die Auflösung ergibt sich dadurch eine zusätzliche Betriebsausgabe. Für den Fall einer geringeren Auszahlung als die Rückstellungsauflösung schlägt der Differenzbetrag als zu versteuernde Gewinnerhöhung im Jahresabschluss durch.

Höhe der Pensionsrückstellung

Obwohl der Zeitpunkt des Eintritts wie auch die Höhe nicht exakt ermittelbar sind wird in einer Rückstellung jener Betrag gebildet, der voraussichtlich notwendig ist um die zugesagten Leistungen erbringen zu können.

Als Basis dafür gilt der Barwert. Dieser Barwert ergibt sich aus der Höhe der zugesagten Pensionen in Verbindung mit der zum Zeitpunkt der Bildung gültigen Sterbetafel (Lebenserwartung des Begünstigten). Das UGB §211 Abs. 2 gibt vor, dass zur Berechnung von zu erwartenden Pensionszahlungen und bereits laufenden Auszahlungen für Betriebspensionen versicherungsmathematische

Methoden angewandt werden müssen. Auf jeden Fall müssen zwingend, die im Unternehmensgesetzbuch vorgeschriebenen Grundsätze der ordentlichen Buchführung beachtet werden.

Der ermittelte Barwert bildet das Deckungskapital für die künftigen Zahlungsverpflichtungen und ist somit während der aktiven Zeit des Mitarbeiters im Unternehmen auf Grund der Pensionszusage anzusparen.

Wie im UGB vorgegeben ist bei der Berechnung der Rückstellung mit einem versicherungsmathematischen Modell der Bedarf bzw. der Barwert zu eruieren. Als Datenbasis für diese Modelle werden nicht nur der Pensionsanspruch und eine etwaige Valorisierung zu Grunde gelegt, sondern es finden auch biometrische Faktoren und Wahrscheinlichkeiten (Lebenserwartung, Todeswahrscheinlichkeit) Einzug. Daraus ergibt sich, dass mit Hilfe von Wahrscheinlichkeiten und Statistik alle Eventualitäten in die Rückstellungsberechnung mit einfließen. Zu diesen Eventualitäten zählen auch Ereignisse wie Invalidität inkl. Berufsunfähigkeitspension oder Verbliebenenpension auf Grund des Todes des Begünstigten aber auch der Wegfall der Pension durch Erlöschen des Anspruches des Begünstigten durch Beendigung seines aktiven Arbeitsverhältnisses zB durch Selbstkündigung.

Ziel ist es, dass zum Zeitpunkt der Beendigung des aktiven Dienstverhältnisses des Mitarbeiters die Deckungsrückstellung in vollem Umfang gebildet wurde.

Diskontierungszinssatz für die Rückstellungsberechnung

Bei der Berechnung der Rückstellung wird zur Ermittlung des Barwertes die zukünftige Forderung mit einem Berechnungszinssatz (Diskontierungszinssatz) abgezinst. Damit dieser ermittelte Barwert im Sinne einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung die zukünftige Belastung realistisch wiedergibt, ist es notwendig einen Rechnungszinssatz zu wählen, der bei wertgesicherten Pensionsverpflichtungen nicht höher ist als der Realzinssatz (Kapitalmarktzinssatz abzüglich der Geldentwertungsrate) über einen längeren Durchschnittszeitraum (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 69).

Das Fachgutachten KFS-RL 3 führt aus, dass schon mit einem Rechnungszinssatz von 3% - 4% Pensionsrückstellungen, auf Grund der Erfahrungen mit dem Realzinssatz in der Vergangenheit, betriebswirtschaftlich als begründet gelten. (Vergl. KFS-RL 2/3, S 5)

Im Einkommenssteuergesetz 1988 wird der zu wählende Rechnungszinssatz für die Bildung der Pensionsrückstellungen fix vorgeschrieben. Damit man auf den Barwert für die Rückstellungsbildung kommt muss dem versicherungsmathematischen Modell ein Zinssatz von 6% unterlegt werden.

Modelle der Rückstellungsberechnung

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen 2 Verfahren für die Berechnung der Rückstellung. Einerseits wird das Ansammlungsverfahren, welches auch als Gegenwartswertmethode bezeichnet wird, und andererseits das so genannte Teilwertverfahren zu Anwendung gebracht.

Ansammlungsverfahren

Für das Ansammlungsverfahren wird auf den Zeitraum zwischen dem voraussichtlichen Zeitpunkt des aktiven Arbeitsverhältnisses und der Zusage für eine Firmenpension herangezogen. Die Rückstellung wird verteilt auf diesen Zeitraum angesammelt. Kommt es zu Änderungen in der Rechtsgrundlage und damit einhergehend zu höheren oder niedrigeren Kosten für die betriebliche Pension werden diese Kosten auf die restliche Zeit bis zum Erreichen des Endes der geplanten aktiven Dienstzeit des Mitarbeiters. Als Obergrenze gilt immer der Barwert für die errechneten zukünftigen Verpflichtungen (Pensionszahlungen). (Vergl. Einkommenssteuerrichtlinien 2000, RZ 3383, 11.12.2009)

Teilwertverfahren

Obwohl das Teilwertverfahren als versicherungsmathematisches Modell für die Rückstellungsberechnung seine Anerkennung findet, ist es steuerlich nicht zulässig.

Bei diesem Verfahren wird eine Veränderung der Kosten nicht auf die verbleibende Laufzeit aufgeteilt sondern es wird als Berechnungsbasis die gesamte Zeitspanne vom Zeitpunkt der Zusage bis zum berechneten (vertraglich fixierten) Leistungszeitpunkt herangezogen. Die Rückstellung für den bereits verstrichenen Zeitraum wird zur Gänze im selben Jahr eingebucht. (Vergl. KFS-RL 2/3, S 13ff)

4.5 Die gesetzliche Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen

Wie in den vorherigen Kapitel beschrieben muss für Pensionszusagen nach Ermittlung mit einem versicherungsmathematischen Verfahren unter zu Grunde Legung eines Berechnungszinssatzes eine Rückstellung in der Bilanz als Vorsorge für den späteren Fall des Eintritts gebildet werden.

4.5.1 Zeitpunkt der Wertpapierdeckung

Die gebildete Rückstellung muss laut § 14 Abs 7 EStG bis zum Ende des, auf die Rückstellung folgende, Wirtschaftsjahres mit Wertpapieren gedeckt werden.

4.5.2 Höhe der Wertpapierdeckung

Die vorgeschriebene Höhe der Deckung ist im EStG klar im § 14 Abs (7) 1. und 2. geregelt:

(7) Für die Pensionsrückstellung besteht folgendes Deckungserfordernis:

1. Am Schluss jedes Wirtschaftsjahres müssen Wertpapiere (Z 4) im Nennbetrag von mindestens 50% des am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungsbetrages im Betriebsvermögen vorhanden sein. Auf das Deckungserfordernis können Ansprüche aus

Rückdeckungsversicherungen, die in der gesonderten Abteilung des Deckungsstocks für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 1 oder für die kapitalanlageorientierte Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4a jeweils in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt werden, in Höhe des versicherungsmathematischen Deckungskapitals angerechnet werden. Dies gilt auch für vergleichbare Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen gegenüber Versicherern, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes ansässig sind. Ist der Rückkaufswert höher als das versicherungsmathematische Deckungskapital, kann der Rückkaufswert angerechnet werden. Soweit Wertpapiere oder Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen nicht ausschließlich der Besicherung von Pensionsanwartschaften oder Pensionsansprüchen dienen, erfüllen sie nicht das Deckungserfordernis.

2. Beträgt die Wertpapierdeckung nach Z 1 im Wirtschaftsjahr auch nur vorübergehend weniger als 50% der maßgebenden Rückstellung, ist der Gewinn um 30% der Wertpapierunterdeckung zu erhöhen. Die Fortführung der Rückstellung wird durch die Gewinnerhöhung nicht berührt. (EStG. § 14 Abs 7, 1988)

Laut EStR 2000 RZ 3406 c-f wird für die Deckungserfordernisse nur der Nennwert der Wertpapiere akzeptiert oder der Erstausgabepreis. Weiters sind die Wertpapiere, welche für die Deckungserfordernisse herangezogen werden dürfen klar definiert ua müssen bei diversen Wertpapieren, damit sie den Anforderungen als Sicherungsinstrument gerecht werden eine Kapitalgarantie haben. Auch Fonds, die in die vorgeschriebenen Wertpapiere veranlagen eignen sich als Sicherungsinstrument (Vergl. EStR 2000 RZ 3406 c-f).

Diese Regelung wurde vom VfGH aufgehoben (siehe dazu EStR 2000 Rz 3352a) und durch das Budgetbegleitgesetz 2007 neu definiert. Hier geht es vor allem um die Möglichkeit einer Rückdeckungsversicherung als Sicherungsinstrument.

In der Regel werden von den Unternehmen Produkte gewählt, die ihnen von Fachleuten empfohlen werden und von den diversen Aufsichtsbehörden in Sinne des § 14 Abs 7 EStG für diesen Zweck genehmigt wurden.

4.5.3 Rückdeckungsversicherung

Speziell der Passus mit der zwingenden Vorschrift zur Deckung von 50% der Rückstellung mit Wertpapieren wurde durch Unternehmen viel und oft kritisiert. Viele Unternehmen haben ihre betrieblichen Pensionszusagen durch Rückdeckungsversicherungen zu 100% angespart. Die vorgeschriebene Wertpapierdeckung mit 50% der Rückstellungserfordernisse, war hier aus unternehmerischer Sicht in Hinblick auf die zu erwartenden Liquiditätserfordernisse zum Zeitpunkt des Eintrittes zu wenig. Daher wurden 100% durch eine Rückdeckungsversicherung abgesichert. Durch die gesetzlichen Erfordernisse kam es durch die 100% Rückdeckungsversicherung und 50% zusätzlich in Wertpapierdeckung zu einer Überbesicherung aber vor allem auch zur Bindung von Liquidität (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 85).

Dieses Argument der Überbesicherung konnte dem Gesetzgeber plausibel erörtert werden, was wiederum im Budgetbegleitgesetz 2007 seine Berücksichtigung gefunden hat. So können laut *EStR RZ 3401 a* folgende Versicherungsprodukte gewählt werden:

Anrechenbar sind nur Ansprüche aus solchen Rückdeckungsversicherungen, die in der gesonderten Abteilung des Deckungsstocks für Lebensversicherungen iSd § 20 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit § 78 VAG geführt werden. Für eine Anrechnung geeignet sind daher solche Rückdeckungsversicherungen, die entsprechend den klassischen Lebensversicherungen gemäß § 20 Abs. 2 Z 1 VAG in Verbindung mit § 78 VAG veranlassen. Es bestehen keine Bedenken, auch kapitalanlageorientierte Rückdeckungsversicherungen gemäß § 20 Abs. 2 Z 4a VAG als für die Anrechnung tauglich anzusehen (EStR 2000, RZ 3401 a).

Unter der Voraussetzung, dass das gewählte Produkt der EStR entspricht und die Berechnungsbasis wie auch Sicherungserfordernisse und der Verwendungszweck in Sinne der Richtlinie klar definiert sind, kann seit dem Jahr 2007 auf die Wertpapierdeckung zu Gunsten einer Rückdeckungsversicherung verzichtet werden.

4.5.4 Deckungslücke zum Zeitpunkt des Anspruches

Wie oben erwähnt, schreibt der Gesetzgeber eine Deckung der Rückstellung von 50% vor. Dieses Deckungserfordernis ist unabhängig davon ob das Unternehmen in Wertpapiere investiert oder sich über eine Rückdeckungsversicherung absichert.

Weiters wurde bereits erwähnt, dass für die steuerliche Berücksichtigung der Betriebsausgabe ein Berechnungszinssatz mit 6% gewählt werden muss, ohne Rücksicht auf einen Marktzinssatz (in der Unternehmensbilanz für die Rückstellungsberechnung berücksichtigt), der um einiges geringer als der steuerlich anerkannte sein kann. Vergleicht man beispielhaft die SMR über den Zeitraum der letzten 10 Jahre (Stichtag 24.02.2012) so sieht man:

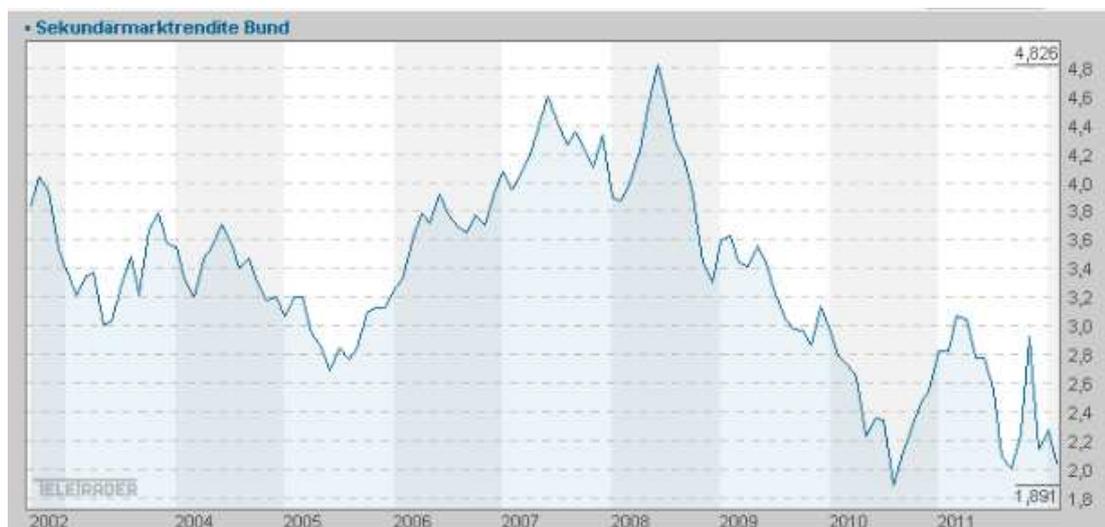


Abbildung 10: SMR Bund letzten 10 Jahre, Stichtag 24.02.2012, Quelle: OeNB

dass die SMR ihren Höchststand mit 4,826% hatte und sich zum Stichtag auf dem Zinsniveau von 1,891 befindet.

Rechnet man zu diesen Zinssätzen, mit denen sich Finanzinstitute Geld am Markt besorgen können, noch die Aufschläge dazu, ist der vom Gesetz vorgeschriebene Zinssatz von 6% im Betrachtungszeitraum des SMR Charts über einen Großteil des Zeitraumes wesentlich höher, als man vermutlich Geld am Markt hätte besorgen können.

Auch kann der Begünstigte sich Mitte des Jahres entscheiden, dass er in den Ruhestand geht und sich den erworbenen Pensionsanspruch nicht als Rente sondern als einmalige Kapitalabfindung auszahlen lässt. Ist in diesem Fall das

Wirtschaftsjahr des Unternehmens das Kalenderjahr würde im laufenden Jahr für diesen Mitarbeiter keine Wertpapierdeckung (Rückdeckungsversicherung) auf Grund des Erfordernisses der Rückstellungsberechnung des letzten Jahresabschlusses angekauft. Somit zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Mitarbeiters die Deckungssumme der vorletzten Bilanz vorhanden (Vergl. Felbinger, betriebliche Altersvorsorge, S 87).

Unter Berücksichtigung dieser drei angeführten Vorgaben, kann man davon ausgehen, dass die vorhandene Deckung für den zu zahlenden Kapitalabfindungsbetrag nur zu gut einem Drittel im Unternehmen vorhanden ist.

Daraus ergibt sich, dass das Unternehmen für die Differenz zwischen dem gesetzlichen erforderlichen und steuerrechtlich anerkannten Rückstellungsbeträgen und dem tatsächlichen Anspruch des Mitarbeiters Vorsorge treffen muss.

Trifft hier das Unternehmen nicht Vorsorge in einer Art und Weise, wie es sich für einen ordentlichen Kaufmann gehört, kann es rasch zu Liquiditätsengpässen im Unternehmen kommen und somit zur einer wirtschaftlichen Schieflage der Firma.

5 Die Immobilie im Betriebsvermögen

Um die Auswirkungen einer Vorsorgewohnung als „betriebliche Vorsorgewohnung“ darstellen zu können ist es notwendig sich die diversen Bilanz- und GuV-Positionen aus steuerlicher Sicht anzusehen.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die wichtigsten Einflussgrößen die Aufwendungen (sofort Aufwand oder über Abschreibung), zu versteuernde Einnahmen sowie die Umsatzsteuer sind.

5.1 Umsatzsteuer im Betriebsvermögen bei Vorsorgewohnung

Die Umsatzsteuer ist im Betriebsvermögen grundsätzlich ein Vorsteuerposten bei den Ausgaben und ein zu zahlender Umsatzsteuerposten im Zuge der Vermietung.

Hier ist es ein großer Unterschied ob die Wohnung ein Neubau oder ein sanierter Altbau ist.

Beim Neubau besteht die Möglichkeit den gesamten Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen (oder die Umsatzsteuer sofort durch einen Überrechnungsantrag beim Finanzamt zu überrechnen) und somit zum Nettopreis zu erwerben.

Bei Altbau bzw. dem sanierten Altbau kann der unecht steuerbefreite Erwerb vorteilhafter sein, da der Verkäufer der Wohnung nur für die Sanierungskosten die Vorsteuer gelten machen kann. Auf Grund- und Boden wie auch den Altbestand entfällt keine Vorsteuer. Somit ist der Kaufpreis mit ausgewiesener Umsatzsteuer (Nettokaufpreis zuzüglich Ust.) meist nur im einstelligen (oft sogar niedrigen) Prozentbereich geringer gegenüber dem Erwerb „unecht steuerbefreit“.

Ausnahmen bilden die Kleinunternehmer, die auf den Vorsteuerabzug verzichten, im gleichen Zug jedoch auch bei der Vermietung keinerlei Umsatzsteuer ausweisen bzw. abführen.

Für die endgültige Entscheidung und umsatzsteuerliche Auswirkung im Zuge des Erwerbes einer etwaigen betrieblichen Vorsorgewohnung müssen die Eingangsparameter wie Alter des Eigentümers bzw. Pensionsberechtigten und somit voraussichtlicher Zeitraum bis zum Pensionsanspruch und andere Voraussetzungen wie Kleinunternehmer in die Berechnung einbezogen werden. Hier wird die Entscheidungsfindung individuell je Anleger zu suchen sein.

5.2 Abgrenzung betriebliche von außerbetrieblichem Vermögen

Die steuerliche Betrachtungsweise von Immobilien in Form von Vorsorgewohnung ist davon abhängig ob sie betrieblich sind oder sich in Privatvermögen befinden und damit einhergehend sehr unterschiedlich.

Die wichtigsten Unterschiede ergeben sich in folgenden Positionen:

- Laufende Einkunftsermittlung
- Möglichkeit zum Vortrag von Verlusten
- Veräußerungsgewinne
- Umgründungsfähigkeit

Grundsätzlich verhalten sich außerbetriebliche Einkünfte wie zum Beispiel Vermietung und Verpachtung oder Spekulationseinkünfte gegenüber betrieblichen Einkünften die wären Land- und Forstwirtschaft, selbständige Tätigkeit oder gewerbliche Einkünfte subsidiär.

Damit kann eindeutig festgestellt werden, dass Immobilien die im Rahmen der betrieblichen Einkünfte genutzt bzw. verwertet werden, die sich daraus ergebenden

Einkünfte den betrieblichen Einkünften zuzuordnen sind. (Vergl. Haunold et al., Immobilienbesteuerung, S 35)

5.2.1 Unbegrenzt steuerpflichtig

Richtig man sich nach dem § 7 Absatz 3 KStG sind alle Rechtsformen, die alleine aus der Tatsache heraus, dass sie laut unternehmensrechtlichen Grundsätzen zur Rechnungslegung verpflichtet sind d.h. insbesondere Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH's) und Aktiengesellschaften (AG's) aber auch bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und bei ausländischen vergleichbaren Körperschaften mit unbeschränkter Steuerpflicht dazu verpflichtet alle Einkünfte den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzuordnen. Daraus ergibt sich, dass unabhängig von Art und Umfang der Tätigkeit bei diesen Gesellschaften es sich grundsätzlich um gewerbliche Einkünfte handelt. (Vergl. Haunold et al., Immobilienbesteuerung, S 42)

5.2.2 Betriebsvermögen

Für § 5 EStG-Ermittler umfasst das Betriebsvermögen sowohl das notwendige Betriebsvermögen als auch das gewillkürte Betriebsvermögen. Unter gewillkürten Betriebsvermögen versteht man Vermögenswerte, die weder notwendiges Privatvermögen noch notwendiges Betriebsvermögen sind, aber zumindest dem Betrieb dienlich sein können. Durch die Aufnahme dieser Vermögensgegenstände in die Bücher mutieren sie zu Betriebsvermögen.

Hier gilt laut EStR Rz 602, dass ein Wirtschaftsgut, das objektiv erkennbar privaten Zwecken dient oder objektiv erkennbar für private Zwecke bestimmt ist, zwingend notwendiges Privatvermögen darstellt. Jedoch ist laut EStR RZ 471 ein Wirtschaftsgut, welches objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt ist und diesen tatsächlich auch dient, notwendiges Betriebsvermögen. Maßgebend für die Zuordnung zum Betriebsvermögen sind die Zweckbestimmungen des Wirtschaftsgutes, die Besonderheit des Betriebes und des Berufszweiges sowie die Verkehrsauffassung (Vergl. Haunold et al., Immobilienbesteuerung, S 37).

Vor allem hinsichtlich der Zuordnung einer Vorsorgewohnung bzw. einer Immobilie als Betriebsvermögen für die betriebliche Vorsorgewohnung gilt hier schon vom Vertragswerk eine klare Formulierung anzuwenden, damit nicht durch Rechte und diverse Nutzungszusagen das gedachte Betriebsvermögen zu Privatvermögen wird.

5.3 Gewerbliche Grundstückhandel

Eine weitere Möglichkeit die Immobilien im betrieblichen Vermögen zu halten ist der gewerbliche Grundstückhandel. Diese Form des Besitzes von Immobilien im betrieblichen Vermögen ist für die betriebliche Vorsorgewohnung nicht geeignet.

Beim gewerblichen Grundstückhandel ist es nicht möglich eine Wohnung, die bestandsfrei wird (aus welchem Grund auch immer zB Tod, Kündigung, Räumungsklage und Exekution) wieder zu vermieten sondern im Sinne des gewerblichen Grundstückhandel ist es zwingend notwendig diese zu veräußern.

Da es zwar Ziel einer betrieblichen Vorsorgewohnung sein kann und muss, durch Neuvermietungen den Ertrag zu erhöhen, ist es nicht Ziel durch Veräußerungen die stillen Reserven offenzulegen und dadurch Steuern zu verursachen.

Somit ist der gewerbliche Grundstückhandel zwar in vielen Bereichen der betrieblichen Immobilie sinnvoll, doch für die betriebliche Vorsorgewohnung nicht geeignet.

Des Weiteren ist durch Veränderungen der Immobilienbesteuerung im Zuge der Steuerreform 2012, welche für den gewerblichen Grundstückshandel mit 1. April 2012 in Kraft tritt, es nicht mehr möglich die Anschaffungskosten über die Einnahmen-Ausgaben Ermittlung bereits zum Anschaffungszeitpunkt voll als „Vorrat“ und somit Aufwand steuerlich geltend zu machen. Somit können die Verluste aus der Anschaffung nicht mehr voll im 1. Jahr geltend gemacht werden, sondern müssen über ein „Steuerevidenzkonto“ bis zum Zeitpunkt der Realisierung fortgeführt werden.

Somit fällt der Nebeneffekt der Steuerstundung und Kompensation der Steuernachzahlung erst zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft, welche den

gewerblichen Grundstückshandel betreibt bzw dem Verkaufserlös beim Verkauf der einzelnen Wohnung, weg.

5.4 Anschaffungskosten

Zu den Anschaffungskosten zählen nicht nur die Kosten für den Erwerb des Objektes sondern auch ein Großteil der Kaufpreisnebenkosten.

Zu diesen Kaufpreisnebenkosten, welche zusätzlich zum Ankaufspreis aktiviert werden dürfen zählen zB Maklergebühren, Notarkosten, Grunderwerbssteuer und andere Gebühren wie die Eintragungsgebühr.

Zu den Anschaffungskosten zählen 100% der oben angeführten Kosten. Als Basis für die Abschreibung dienen jene Kosten, die nicht auf Grund und Boden entfallen, sondern sich nur auf das Gebäude beziehen. In der Praxis wird meist ein Schlüssel von 80% Gebäude (75% bei sehr schlechtem Zustand des Gebäudes) zu 20% Grund und Boden (25% bei sehr schlechtem Zustand des Gebäudes) angesetzt. Dieser weit verbreitete Schlüssel findet auch bei der Finanzbehörde seine Zustimmung. Für den Fall eines von dieser Aufteilung abweichenden Prozentschlüssels muss dieser dem Finanzamt gegenüber schlüssig dargelegt und belegt werden. (Vergl. Kohler, Wakounig, Steuerleitfaden zur Vermietung, S 278 f)

Für den Fall der Fremdfinanzierung entstehen für den Käufer meist Kosten, die unmittelbar mit der Finanzierung in Verbindung stehen, wie Pfandrechtsgebühr oder Bearbeitungsgebühr.

Diese Kosten dürfen im betrieblichen Vermögensvergleich in den sonstigen Aufwendungen bzw im Bereich des Finanzergebnisses direkt im Jahr der Anschaffung als Aufwand geltend gemacht werden, jedoch sind diese Kosten nicht aktivierungsfähig.

Für den Fall, dass es zu keiner Kaufpreisfestsetzung im Zuge der Übernahme der betrieblichen Vorsorgewohnung kommt, gibt es unterschiedliche Bemessungsgrundlagen zur Ermittlung der Anschaffungskosten. Hier kann man über einen fiktiven Anschaffungskostenansatz oder dem Einheitswert sich der

Thematik nähern und eine Basis für die weiteren steuerlichen Behandlungspunkte für diesen Teil des Betriebsvermögen bilden.

Im Zeitraum der betrieblichen Zugehörigkeit einer Immobilie kommt es immer wieder zu diversen Sanierungsmaßnahmen. Je nachdem wie diese Maßnahmen steuerlich gewertet werden fließen sie sofort in den Aufwand oder kommen zu den Anschaffungskosten und werden zwischen 10 Jahren und der Restnutzungsdauer der betrieblichen Vorsorgewohnung abgeschrieben. Für spezielle Herstellungsaufwendungen kann über Antrag die Abschreibung auf 15 Jahre statt 10 Jahren erfolgen. (siehe Kapitel Herstellungsaufwand)

5.5 Einnahmen

Die Einnahmen sind durch einen Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln. Hierbei gilt es immer sämtliche Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung zu beachten unabhängig ob aus unternehmensrechtlicher oder steuerlicher Sicht.

5.6 Abschreibung

Bei der Abschreibung ist der § 6 Z 1 EStG zu beachten, welcher aussagt, dass Gebäude als abnutzbares Anlagevermögen mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Absetzung für Abnutzung (AfA) gemäß §§ 7 und 8 EStG anzusetzen sind.

Der Grund und Boden gilt lt. EStG § 6 Z 2 lit a als nicht abnützbar und ist somit mit seinen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in der Bilanz anzusetzen.

Zweck der Absetzung für Abnutzung (AfA) ist es somit, die Anschaffungskosten wie auch die Herstellungskosten des Wirtschaftsgutes auf die Dauer seiner gewöhnlichen Nutzung zu verteilen. Bei diesem Grundsatz wird nicht zwischen der betrieblichen und der außerbetrieblichen Nutzung unterschieden und gilt somit für beide Bereiche im gleichen Maße (Vergl. Haunold et al, Immobilienbesteuerung, S 105)

Für Liegenschaften bzw Wohnungen mit einem Baujahr nach dem Jahr 1915 können in der GuV jährlich 1,5% des Anschaffungswertes als AfA abgesetzt werden. Für Liegenschaften mit einem Baujahr vor diesem Zeitpunkt sind 2% AfA möglich. (Vergl. Haunold et al, Immobilienbesteuerung, S 118f)

Für spezielle Eigenschaften der Immobilie wie zB Denkmalschutz oder durch Maßnahmen der Verbesserung mittels Fördermittel oder genau definierten Verbesserungsmaßnahmen kann die Absetzung für Abnutzung dieser Investition sich auf 10 – 15 Jahre verkürzen (teilweise im betrieblichen Bereich Wahlfreiheit).

Die AfA stellt in der Gewinn und Verlustrechnung des Unternehmens eine sofort abzugsfähige Aufwendung dar.

5.7 *Allgemeines zu Instandhaltung und Instandsetzung*

Für die steuerliche Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung muss man sich an die Vorgaben halten, damit man bei der Verbuchung die Ausgaben in die richtige Kategorie bucht bzw steuerlich richtig zuordnet und für/über den korrekten Zeitraum ansetzt wird.

Grundsätzlich gilt zu unterscheiden bei Gebäuden, die zu Wohnzwecken dienen zwischen:

- Instandhaltung, welche Aufwendungen sind
 - sofort absetzbar, wenn sie jährlich regelmäßig anfallen oder
 - sind über Antrag auf 10 Jahre verteilt abzusetzen

- Instandsetzung: Diese ist zwingend auf 10 Jahre zu verteilen

Auch gilt es hier bei der Unterscheidung Bezug auf den Erlass des BMF aus dem Jahr 1989 (Erlass BMF vom 2.12.1989, AÖFV Nr. 9/1989) zu nehmen. Dieser Erlass regelt den Sonderausgabentatbestand mit der Maßgabe, dass bei

Vermietung und Verpachtung darauf abzielen ist, in wie weit der Nutzwert des Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnung erhöht wird.

Der Nutzwert wird dann wesentlich erhöht, wenn wesentliche Teile des Bauwerkes ausgetauscht und modernisiert werden (hier gelten als Richtwert immer die mehr als 25%) oder das Gebäude durch die durchgeführte Investition besser nutzbar wird. Wichtig bleibt, dass die Wesenart durch die durchgeführte Maßnahme nicht verändert wird und somit Herstellungsaufwand gegeben wäre. (Vergl. Kohle, Wakounig, Steuerleitfaden zur Vermietung, S 248)

Im Bereich der Immobilienbewertung, und somit für eine durchschnittliche Zukunftsbetrachtung, werden die Instandhaltungskosten meistens mit einem Prozentsatz vom Gebäudewert bzw. dem Herstellungskosten angesetzt. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustands, dessen Erhaltungszustand sowie die Art wie das Haus konstruiert wurde, werden unterschiedliche Werte angesetzt zB für Wohnhäuser neu 0,5% und für Wohnhäuser älter 0,5% - 1,5%. Bei der Bewertung wird nicht unterschieden zwischen Instandhaltung oder Instandsetzung, wie auch ob im gleichen Jahr als Aufwand verbucht wird oder über mehrere (meist 10 Jahre) abgeschrieben wird.

Das rührt daher, dass es sich bei Instandhaltungskosten im Sinne der Bewertung, um Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen, handelt. Alle Kosten, die mit diesem Pauschalabschlag bewertet werden dienen zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzung. (Vergl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S 90 f).

Für den Fall, dass eine Liegenschaft sich im betrieblichen Vermögen als betriebliche Vorsorgewohnung befindet, kommt es natürlich nicht auf Durchschnittswerte an, sondern welche Art von Ausgabe es im Speziellen ist. Hier geht es vor allem um die steuerlichen unterschiedlichen Auswirkungen von Instandhaltung und Instandsetzung oder um Herstellungsaufwand.

Für Teilbereiche wie Denkmalschutz gibt es steuerliche Sonderregelungen, die für in Frage kommende Fälle, unter Berücksichtigung der Immobilienspezifika und der individuellen Situation des Inhabers, im Einzelnen betrachtet werden müssen.

5.8 *Instandhaltungsaufwand*

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn es sich um Reparaturarbeiten handelt, die laufend anfallen und nicht zu einem Austausch von wesentlichen Teilen eines Gebäudes führen. Auch fallen Arbeiten, welche als Instandsetzung anzusehen wären nicht darunter.

„Folgende Aufwendungen fallen darunter:

- *Laufende **Wartungsarbeiten***
- ***Reparaturen**, auch wenn diese nicht jährlich anfallen (Großreparaturen), wie zB Reparaturen des Daches oder der Heizung*
- ***Ausmalen** des Stiegenhauses und der Räume*
- ***Anstreichen** von Fenstern sowie Austausch einzelner Fensterflügel*
- ***Austausch von nicht wesentlichen Gebäudeteilen** (Austausch einzelner Fenster und Türen, Austausch einzelner schadhaft gewordener Heizkörper usw.)*
- ***Anfärbeln der Fassade** ohne Erneuerung des Außenputzes*
- ***Ausbessern** des Verputzes*
- ***Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt** (zB bei Sturm- und Hagelschäden).“*

(Kohler, Wakounig, Steuerleitfaden zur Vermietung, S 242 f)

Grundsätzlich kann Instandhaltungsaufwand sofort als Aufwand verbucht werden. Hier wird in der Buchhaltung auf den Leistungszeitraum abgezielt und dementsprechend abgesetzt.

Außer Streit steht, dass bei Instandsetzungen durch Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen wurden, eine sofortige Abzugsmöglichkeit gegeben ist.

Falls es sich um nicht jährlich wiederkehrende Instandhaltungsaufwendungen handelt, kann man als Eigentümer auf Antrag die Aufwendungen auf 10 Jahre verteilen. Dies ist jedoch nur im außerbetrieblichen Vermögen möglich. In betrieblich genutzten Immobilien ist die Zehntelverteilung nicht möglich.

Im betrieblichen Vermögen ist im Gegensatz zu Werbungskosten ein etwaiger Verlust auf Grund von hohen Aufwendungen im 1. Jahr, vortragsfähig.

5.9 Instandsetzung

Für Instandsetzungsaufwendungen bei Liegenschaften, die sich nicht im betrieblichen Vermögen befinden, besteht eine Verteilungspflicht.

Für betriebliche Liegenschaften existiert diese Verteilungspflicht nicht, sondern müssen diese Aufwendungen grundsätzlich sofort abgesetzt werden. Für den Fall, dass die im betrieblichen Vermögen befindliche Immobilie für Wohnzwecke vermietet wird, sind die Aufwendungen gemäß § 4 Abs 7 EStG über Zehn Jahre verteilt geltend zu machen, jedoch für unternehmensrechtliche Zwecke sofort als Aufwand zu berücksichtigen. Der sich daraus ergebende Unterschied muss im Zuge einer Mehr-Weniger-Rechnung berücksichtigt werden.

5.9.1 Begriff der Instandsetzung

„Instandsetzungsaufwand ist jener Aufwand, der

- *Nicht zu den Anschaffungskosten- oder Herstellungskosten gehört und*
- *allein oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand*
- *den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich (zu mehr als 25%) erhöht oder*
- *die Nutzungsdauer wesentlich (zu mehr als 25%) verlängert“*

(Kohle, Wakounig, Steuerleitfaden zur Vermietung, S 249)

5.10 Herstellungsaufwand

„Grundsätzlich liegt Herstellungsaufwand dann vor, wenn die Wesensart des Gebäudes bzw. der Einheit geändert wird. Als Beispiele können genannt werden:

- *Aufstockung*
- *Zusammenlegung von Wohnungen*
- *Erstmaligem Einbau von Zentralheizungen, Aufzuganlagen usw.*
- *Versetzen von Zwischenwänden*
- *Einbau von Badezimmern und WC (Kategorieanhebung)*
- *Einbau von Gebäudeteilen an anderen Stellen (zB Versetzen von Türen und Fenstern)“*

(Kohle, Wakounig, Steuerleitfaden zur Vermietung, S 224)

Folgt man in diesem Punkt den Anweisungen des VwGH's ist bei jeder Baumaßnahme grundsätzlich immer eine Trennung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand vorzunehmen.

Hier muss wiederum unterschieden werden, ob der Erhaltungsaufwand durch den Herstellungsaufwand verursacht wurde oder ob der Erhaltungsaufwand auch ohne den Herstellungsaufwand notwendig gewesen wäre. Trifft letzteres zu, wird der Aufwand als solches auch akzeptiert. Als Beispiel kann eine Reparatur eines schadhafte Daches im Zuge einer Aufstockung angeführt werden. Da das Dach auch ohne Aufstockung zu richten gewesen wäre, kann der Aufwand als Erhaltungsbzw. Instandsetzungsaufwand gebucht werden.

Grundsätzlich muss jeder Herstellungsaufwand auf die Nutzungsdauer des Objektes verteilt werden.

Ausnahmen von dieser Regelung liegen vor, wenn es sich um Aufwendungen im Sinne von § 28 (3) EStG handelt. Hier besteht die Möglichkeit, dass über eine Antrag, nicht auf die Restnutzungsdauer, sondern auf 15 Jahre abgeschrieben wird. Die Gründe für eine solche verkürzte Abschreibung sind eindeutig geregelt. Darunter fallen Aufwendungen iSd Denkmalschutzes, Aufwendungen iSd §§ 3-5 Mietrechtsgesetz sowie Sanierungsmaßnahmen iSd Wohnhaussanierungsgesetzes, Startwohnungsgesetzes oder nach landesgesetzlichen Vorschriften im Bezug auf Wohnhaussanierungen. Weitere Möglichkeiten gibt es im Bereich des §§ 18 ff MRG, in dessen Zusammenhang eine verkürzte Abschreibung auf die Laufzeit der Mieterhöhung oder zumindest auf 10 Jahre möglich ist. (Vergl. Haunold et al, Immobilienbesteuerung, S 203)

5.11 Unterschiedlichen Aufwendungen in der Praxis

Die Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Aufwendungsarten ist in der Praxis nicht immer so einfach darzustellen.

Die Grenzen zwischen sofortigen Aufwand und Abschreibung über die Restnutzungsdauer oder irgendeine Möglichkeit dazwischen sind in vielen Leerbüchern genau beschrieben. Zahlreiche Entscheidungen von Höchstgerichten wurden dazu veröffentlicht. Dennoch kann jeder Fall wieder eine spezielle Situation darstellen und muss für sich alleine betrachtet und bewertet werden.

5.12 Reparaturrücklage

Jeder Wohnungseigentümer hat gemäß seinem Anteilsverhältnis eine Rücklage zu bilden.

Laut § 16 WEG dient diese Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen („Reparaturrücklage“), die aller Voraussicht in den kommenden Jahren auf die Gemeinschaft zukommen. Die Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft ist es, dieses gebundene Vermögen zu verwalten. Im Anlassfall ist es Aufgabe der WEG die Rücklage für die Deckung der entsprechenden Aufwendungen zu verwenden.

Für die steuerliche Betrachtung der betrieblichen Vorsorgewohnung ist die Reparaturrücklage nicht zu beachten, da der Aufwand nicht steuerwirksam ist, sondern nur die Ausgaben gegen die die Reparaturrücklage gegen gebucht werden.

In dieser Hinsicht ist es unerheblich ob die Wohnung sich in einem betrieblichen oder in einem Privatvermögen befindet.

5.13 Verkaufserlöse

Befindet sich die Vorsorgewohnung im betrieblichen Vermögen und geht man davon aus, dass dieses Faktum auch jeder Betriebsprüfung standhält, sind die Erlöse aus dem Verkauf der Wohnung den Erträgen aus der Veräußerung zuzuordnen.

Als Aufwand schlägt der Buchwert der Immobilie bzw. Buchwert abgegangener Anlagen zu Buche.

Aus Sicht der Ertragssteuern führt der Verkauf der betrieblichen Vorsorgewohnung für gewöhnlich zur Aufdeckung der stillen Reserven.

Unter der Aufdeckung der stillen Reserven kann der Unterschiedsbetrag zwischen dem (niedrigen) Buchwert bzw. den Kosten der Anschaffung und Herstellung der Immobilie und dem idR höheren Verkaufserlös verstanden werden. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Körperschaftssteuer (KöSt) von 25%. (Vergl. Haunold et al, Immobilienbesteuerung, S 139)

6 Die Wohnung als betriebliche Vorsorge

Seit dem Jahr 2007 befindet sich die Weltwirtschaft in einer Finanzkrise, die sich zu einer Kreditkrise entwickelt hat. Bedingt durch die Krise hat es mehrheitlich sinkende Kurse an den Börsen gegeben. Bedingt durch die sinkenden Kurse und fallenden Wertpapierdeckungen beginnen Firmen sich zu überlegen, ob es zur Vorsorge für zukünftige Pensionszahlungen, zur Rücklage mit Wertpapierdeckung oder Versicherung eine Alternative gibt.

6.1 *Steuerlicher Rahmenbedingungen*

Die betriebliche Vorsorgewohnung wird für den Zeitpunkt nach dem aktiven Arbeitsleben und als Einkommensmöglichkeit für die zukünftigen Belastungen resultierend aus Zusagen für betriebliche Pensionen angekauft.

Die gesetzlichen Grundlagen in diesem Zusammenhang sind wie oben beschrieben eindeutig. Für die Gesellschaft besteht die Verpflichtung 25% der Pensionsrückstellung in Wertpapiere zu investieren.

Ist die Gesellschaft gewillt für die zukünftigen Pensionszahlungen eine Vorsorgewohnung anzukaufen, muss der Ankauf aus dem versteuerten Gewinn erfolgen. Es können zwar die Zinsen wie auch die Abschreibung als Betriebsausgabe geltend gemacht werden, jedoch bleibt die Verpflichtung der Rückstellungsbildung für die Pensionszusagen laut Berechnungen wie auch die 25%ige Wertpapierdeckung.

Ab dem Zeitpunkt des Pensionsantritts des Begünstigten gibt es zwei Möglichkeiten:

1. **Mieteinnahmen zur Abdeckung der Pensionsausgaben**

Um die Mieteinnahmen für die Pensionszahlungen verwenden zu können, muss der Überschuss zuerst mittels betrieblichen Vermögensvergleichs ermittelt und dann versteuert werden. Abgezogen werden die laufenden Instandhaltungskosten wie auch die AfA.

Weiters werden jährlich die Rückstellungen, welche für die Pensionszahlungen vorsorglich gebildet wurden, aufgelöst und stellen eine Ertragsposition dar, die wiederum um die Pensionszahlungen reduziert wird.

Bis zur Auszahlung unterliegt ein etwaiger Überschuss einer Köst-Versteuerung von 25%.

2. Verkauf der betrieblichen Vorsorgewohnung

Um die Ansprüche des Begünstigten bedienen zu können, kann man die Pensionsansprüche entweder mit einer Einmalzahlung abgelden oder die Verkaufserlöse der Wohnung mittels Einmalzahlung in eine Lebensversicherung mit ewiger Rente bedienen.

Wird die betriebliche Vorsorgewohnung für diesen Zweck verkauft unterliegt der Verkaufspreis abzüglich des Buchwerts zum Verkaufszeitpunkt der KöSt-Belastung von 25%. Somit werden auch die Stillen Reserven voll besteuert.

Der daraus ermittelte Gewinn muss für den Fall der Ausschüttung noch einmal mit 25% KeSt versteuert werden.

Bei beiden Varianten unterliegen die auszahlbaren Beträge einer höheren steuerlichen Belastung als der Immobilienbesitz im Privatvermögen.

Bei derzeitig noch geltender Rechtsprechung (vor Stabilitätspaket 2012) wäre die Veräußerung der Wohnung aus dem Privatbesitz nach 10 Jahren (Bei Ausnahmen 15 Jahre) steuerfrei. Auch die, bis zu diesem Tag angefallenen Stillen Reserven, unterliegen keiner Steuerlast.

6.2 Wertsteigerung als Vermögenszuwachs

Gerade bei Immobilien steht beim Kauf nicht immer nur die laufende Einnahme als Kaufmotivation an erster Stelle.

Die laufenden Einnahmen stellen die Grundrendite der Wohnung dar. Der Glaube bzw. die Hoffnung auf eine Wertentwicklung der Immobilie, nicht nur im Ausmaß der

Inflation, sondern in einem größeren Ausmaß, bildet eine weitere Grundlage für so manche Kaufentscheidung.

Betrachtet man die letzten 11 Jahre so haben die Immobilienpreise immer wieder Höhen und tiefen erlebt. Gerade in den letzten Jahren, seit Beginn der Finanzkrise, erleben Immobilien eine wahre Renaissance und die Preise steigen in guten Lagen wesentlich schneller als die Inflation.

Laut Veröffentlichungen des Verbraucherpreisindex der Statistik Austria (siehe Tabelle 11: VPI Entwicklung in Österreich) haben sich auf Basis 2000 die Preise für Produkte des Warenkorb (Inhalt siehe: Statistik Austria unter www.statistik.at) in Österreich bis Ende 2011 um 25% gesteigert.

Inflationsraten und Indizes des VPI von 1999 bis 2011					
Monat	Jahresinflation %	VPI 2010 (Basis 2010)	VPI 2005 (Basis 2005)	VPI 2000 (Basis 2000)	VPI 96 (Basis 1996)
Ø 11	3,3	103,3	113,1	125,0	131,6
Dez.11	3,2	104,3	114,2	126,3	132,9
Nov.11	3,6	104,1	114,0	126,1	132,6
Okt.11	3,4	104,0	113,9	125,9	132,5
Sep.11	3,6	103,9	113,8	125,8	132,4
Aug.11	3,5	103,5	113,3	125,3	131,9
Jul.11	3,5	103,3	113,1	125,1	131,6
Jun.11	3,3	103,5	113,3	125,3	131,9
Mai.11	3,3	103,5	113,3	125,3	131,9
Apr.11	3,3	103,4	113,2	125,2	131,7
Mär.11	3,1	102,9	112,7	124,6	131,1
Feb.11	3,0	101,7	111,4	123,2	129,6
Jän.11	2,4	101,0	110,6	122,3	128,7
Ø 10	1,9	.	109,5	121,1	127,4
Ø 09	0,5	.	107,5	118,9	125,2
Ø 08	3,2	.	107,0	118,3	124,5
Ø 07	2,2	.	103,7	114,6	120,6
Ø 06	1,5	.	101,5	112,2	118,1
Ø 05	2,3	.	.	110,6	116,4
Ø 04	2,1	.	.	108,1	113,7
Ø 03	1,3	.	.	105,9	111,4
Ø 02	1,8	.	.	104,5	109,9
Ø 01	2,7	.	.	102,7	108,0
Ø 00	2,3	.	.	.	105,2

Abbildung 11: VPI Entwicklung in Österreich, (Q: Statistik Austria, Februar 2012)

Der Immobilienpreisindex hat im gleichen Vergleichszeitraum wie der VPI eine unterschiedliche Entwicklung genommen:

Immobilienpreisindex

	Österreich ohne Wien		Wien	
	2000 = 100	Veränderung zum Vorjahr in %	2000 = 100	Veränderung zum Vorjahr in %
2000	100,0	x	100,0	0,3
2001	103,5	3,5	96,8	-3,2
2002	103,3	-0,3	98,9	2,2
2003	103,7	0,4	98,9	0,0
2004	100,8	-2,7	99,1	0,2
2005	105,7	4,8	105,3	6,2
2006	109,0	3,1	113,2	7,6
2007	113,0	3,7	119,6	5,6
2008	113,0	0,0	127,0	6,1
2009	116,4	3,0	134,4	5,9
2010	122,3	5,1	145,2	8,0

Abbildung 12: Immobilienpreisentwicklung Österreich ohne Wien und Wien (Q: OeNB, Oktober 2011).

Hier muss sehr deutlich zwischen den Bundesländern ohne Wien und Wien alleine unterschieden werden.

Um eine Aussage für die betriebliche Vorsorgewohnung treffen zu können ist sicherlich der VPI Vergleich mit Wien als sinnvoll zu erachten. Hier sollte davon ausgegangen werden, dass eine Gesellschaft, die Wohnungen für eine betriebliche Veranlagung erwirbt, die österreichischen Ballungszentren wie Wien, als Veranlagungsschwerpunkt auswählt.

Nimmt man den VPI 2000 im Vergleich zum Immobilienpreisindex 2000 kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2000 bis 2004 die Inflationsrate höher war als die Immobilienpreisentwicklung in Wien, die in diesen Jahren stagniert hat bzw sogar eine geringfügige rückläufige Preisentwicklung aufweist. Ab dem Jahr 2004 sind die Immobilienpreise deutlich stärker gestiegen als die Inflation. Die Steigerung (VPI 110% auf 125% vs. Immobilienpreisindex 99% auf 145%) war 3 mal so hoch und konnte das Vermögen durch die Investition in Immobilien deutlich über der

Inflation vermehrt werden. Sogar bei einem Vergleich ab dem Jahr 2000 konnte, trotz Stagnation über die ersten 4 Jahre, der Immobilienpreisindex den VPI um rund 20% schlagen.

6.2.1 Steuerstundung

Als betriebliche Vorsorgewohnung befindet sich die Immobilie im betrieblichen Vermögen. Somit wird der Verkaufserlös zu den betrieblichen Einkünften gezählt.

Der zu versteuernde Gewinn ergibt sich aus Verkaufserlös abzüglich Buchwert der verkauften Wohnung.

Speziell wenn die Wohnung im betrieblichen Anlagevermögen (Anlagespiegel) ist und die Gesellschaft jährlich die Abschreibung für Abnutzung (siehe Kapitel Abschreibung) geltend gemacht hat ist der Buchwert über die Jahre gesunken und der zu versteuernde Gewinn ist höher als der Wertzuwachs zwischen Kaufzeitpunkt und dem Tag des Verkaufes.

Mit dem Verkauf werden die stillen Reserven offengelegt und unterliegen zur Gänze der KöSt mit 25%.

Durch die Absetzung für Abnutzung (AfA) über die Jahre kann im Zeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf der Aufwand für die AfA steuermindernd geltend gemacht werden. Diese Reduktion des Anschaffungswertes wird im Zuge des Verkaufes der Liegenschaft wieder aufgedeckt und führt zur Steuerpflicht.

Auch kann für den Zeitraum, in dem die Immobilie betrieblich genutzt wird, der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der betrieblichen Vorsorgewohnung, als Aufwand geltend gemacht werden und reduziert so den zu versteuernden Überschuss.

Gerade bei der betrieblichen Vorsorgewohnung sollte zwischen Anschaffung und Verkauf ein größerer Zeitraum liegen.

Je länger dieser Zeitraum ist, desto größer ist der rechnerische Stundungseffekt für die Steuerschuld zusätzlich zum „gewünschten“ Wertzuwachs, der im Idealfall über der Inflation liegt.

6.3 Exkurs Gesellschafterwohnung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich grundsätzlich mit der Themenstellung der betrieblichen Vorsorgewohnung. Somit sollte davon ausgegangen werden, dass die erworbene Wohnung nicht zur Eigennützung eines Gesellschafters (unentgeltlich oder nicht fremdüblich), sondern zum Zwecke der Vermietung an Dritte, damit Einkünfte erzielt werden können, und gegebenenfalls der Verwertung am Markt zur Erzielung von Verkaufserlösen, erworben wird. Dennoch soll zur Abrundung des Themas die „Grauzone“ Gesellschafterwohnung kurz angerissen und die steuerlichen Risiken aufgezeigt werden.

Die Abgrenzung zwischen betrieblicher Wohnung und Privatvermögen ist immer wieder ein Grenzgang und hat auch bereits den VwGH mehrmals beschäftigt. Wie bereits im Kapitel gewerbliche Einkünfte beschrieben sind sämtliche Einkünfte den gewerblichen Einkünften zuzuordnen und somit alle Vermögenswerte dem Betriebsvermögen.

Über Jahre hat die Rechtsmeinung bestanden, dass eine Kapitalgesellschaft ausschließlich über eine betriebliche Sphäre verfügt. Ausnahmen davon sind die Fälle der Liebhaberei und solche bei denen kraft Gesetzes ein nicht betrieblicher Bereich anzunehmen ist zB Repräsentation oder gemeinnütziger Bereich. Für den Fall, dass durch die Kapitalgesellschaft Immobilien gesellschaftsrechtlich veranlasst einen Vermögenserwerb und –nutzung darstellen wurden diese Handlungen steuerrechtlich über die Annahme der verdeckten Gewinnausschüttung gelöst. (Vergl. Haunold et al, Immobilienbesteuerung, S 44).

Durch eine Ersterkenntnis im Jahr 2000 und durch weitere Bestätigungen in den Jahren 2004 und 2007 hat der VwGH festgestellt, dass ein Vermögensgegenstand, dessen Erwerb als nicht betrieblich, sondern als gesellschaftsrechtlich veranlasst gesehen wird, dem außerbetrieblichen Vermögen zuzuordnen ist und nicht dem

betrieblichen. (Vergl. VwGH 20.06.2000, 98/15/0169,0170-7, VwGH 24.06.2004, 2001/15/0002, VwGH 26.03.2007 2005/14/0091).

Der Sachverhalt in allen drei Erkenntnissen war von ähnlichem Ursprung. Es wurde jeweils von einer Kapitalgesellschaft eine Liegenschaft erworben. Die Immobilien wurden gänzlich und auch teilweise ausschließlich für die Wohnzwecke der Gesellschafter verwendet. Dadurch war der Erwerb im ganz überwiegenden bzw ausschließlichen Interesse der Gesellschafter gelegen. Durch diverse Konstellationen war entweder der Erwerb durch den Gesellschafterzweck nicht gedeckt oder stellten den fast ausschließlichen Geschäftsgegenstand dar. Auch erfolgte die Nutzungsüberlassung entweder unentgeltlich oder das Entgelt war nicht fremdüblich.

Für all diese Fälle gilt, dass durch die Konstellation die Wohnung nicht als betriebliches Vermögen gilt und die damit in Zusammenhang stehenden steuerlichen Bedingungen (Begünstigungen) nicht anwendbar sind.

Für die betriebliche Vorsorgewohnung müssen alle Voraussetzungen so geregelt werden, dass die Wohnung eindeutig dem betrieblichen Vermögen zugeordnet werden kann und der Kauf wie auch die Verwendung der Wohnung so abgewickelt wurde und wird um bei einer steuerlichen Überprüfung eindeutig so qualifiziert zu werden.

7 Voraussichtliche Auswirkungen Stabilitätspakt auf die betriebliche Vorsorgewohnung

Obwohl die Gesetzesvorlage für das Stabilitätspaket 2012 erst im Vorlagestadium ist, sind die voraussichtlichen steuerlichen Auswirkungen schon größtenteils bekannt und werden mit großer Wahrscheinlichkeit auch gemäß der Regierungsvorlage beschlossen werden.

In einigen Bereichen gibt es noch kleine Unsicherheiten, ob der Zeitpunkt der Inkraftsetzung Mai oder April 2012 sein wird, jedoch könnte auch bei einem endgültigen Beschluss im Mai 2012 der Stichtag auf 1. April 2012 analog zu den meisten anderen Änderungen festgesetzt werden.

7.1 *Immobilien Ertragssteuer*

Für Immobilien im betrieblichen Bereich war der Verkauf schon immer steuerpflichtig. Die Grundlage für die Besteuerung ist der Verkaufserlös abzüglich des Buchwerts. Bei Grund und Boden gibt es für bestimmte steuerpflichtige Ausnahmen.

Die neue Regelung für die Besteuerung von Grundstücken bzw. Liegenschaften trifft Verkäufer, die ihre Immobilie im Privatbesitz haben.

Bis dato waren Immobilienverkäufe im Wesentlichen nach Ablauf einer Spekulationsfrist von 10 Jahren (in manchen Fällen 15) steuerfrei. Ausnahmen gab es, und wird es auch zukünftig geben, für Hauptwohnsitze und selbst hergestellte Gebäude, bei denen in den letzten 10 Jahren keine Einkunftserzielung nachzuweisen ist. Beides ist jedoch für die betriebliche Vorsorgewohnung nicht von Relevanz.

Durch die neue Rechtslage kommt es zu einer Besteuerung vom Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten (Buchwert, falls die Immobilie vermietet wurde) in Höhe von 25%. Der

Spekulationsgewinn wird am 1. April 2012 errechnet, durch Abzug von Restbuchwert, offene 1/10tel und 1/15tel Abschreibung, Rechts- und Steuerberatungskosten wie auch die besonderen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vom Veräußerungserlös. Voraussichtlich besteht die Möglichkeit ab dem 11. Jahr jährlich einen Inflationsabschlag von 2% gerechnet von den Einkünften aus dem Verkauf einzupreisen und so die Steuerbasis zu verringern. Der Abschlag soll mit 50% begrenzt werden. Für Grundstücke, die vor dem 31.03.2002 angeschafft wurden, wird die Steuerlast 3,5% vom Verkaufserlös betragen, unabhängig vom Anschaffungszeitpunkt.

Vergleicht man in diesem Zusammenhang die betriebliche Vorsorgewohnung mit einer Vorsorge im privaten Bereich, kommt es zu einer Schlechterstellung der privaten Vorsorge. Da eine Altvorsorge von längerer Hand geplant werden sollte, waren in der Vergangenheit die Verkaufserlöse zum Zeitpunkt des Pensionsantrittes, durch Ablauf der Spekulationsfrist, meist steuerfrei. Auf Grund der zukünftigen Änderungen unterliegen diese Erlöse immer einer Besteuerung Ausnahme waren Verkäufe innerhalb der Spekulationsfrist. In diesem Fall unterlagen die Verkaufserlöse der vollen Steuerprogression mit bis zu 50%. Auf Antrag kann mit dem Einkommenssteuertarif besteuert werden.

7.2 Laufenden Vorsteuerabzug

Wurde die Wohnung zur Absicherung der betrieblichen Vorsorge angekauft und somit zu Geschäftszwecken, muss von einer Vermietungsabsicht ausgegangen werden. In diesem Fall steht der Vorsteuerabzug in jeden Fall zu, sofern der Mieter nicht unecht steuerbefreit ist und somit keine Miete mit ausgewiesener Umsatzsteuer bezahlen will/kann.

Bisher konnte der Mieter nicht vorsteuerabzugsberechtigt sein und hatte das Recht auf die Regelbesteuerung zu optieren. Dies hatte die Konsequenz, dass der Vermieter voll vorsteuerabzugsberechtigt war.

Durch die Neuregelung in der ursprünglichen Regierungsvorlage würde es bei fast jeglicher Vermietung zu gewerblichen Zwecken hinkünftig zu einem Ausschluss der

Vorsteuerabzugsberechtigung kommen. Diese Formulierung hinsichtlich nicht vorsteuerabzugsberechtigter Umsätze wurde, unter anderem auch durch Interventionen der Interessensvertretungen, leicht abgeschwächt und lautet nun im Entwurf „vorwiegend“ nicht vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze. Somit sollte für einen Großteil der Vermieter im gewerblichen Bereich auch zukünftig der Vorsteuerabzug möglich sein.

Für die gewerbliche Vermietung zu Wohnzwecken gibt es, abgesehen von der verlängerten Frist, grundsätzlich keine Änderung.

7.3 Vorsteuerberichtigung

Für die Vorsteuerberichtigung wird im Zuge des Stabilitätspaketes 2012 der Zeitraum für Vorsorgewohnungen bei Vermietungsabsicht voraussichtlich von 10 auf 20 Jahre ausgedehnt werden.

Gerade bei Wohnungen im Betriebsvermögen sollte das nicht die große Veränderung mit sich bringen, außer der verlängerten Aufbewahrungsfrist für Belege von 12 auf 22 Jahre.

Zu Bedenken wäre in diesem Zusammenhang nur, ob der Nutznießer der betrieblichen Vorsorgewohnung bis zum Ruhestand einen kürzeren Zeitraum, als die mit ziemlicher Sicherheit neue 20-Jahre Frist für Vorsteuerabzug hat, und mit dem Gedanken spielt, die Wohnung mit Antritt des Ruhestandes in sein Privatvermögen zu veräußern. Für den Fall, dass die 20 Jahre noch nicht erreicht wären, müsste, abgesehen von anderen steuerlichen Komponenten, die anteilige Umsatzsteuer wieder an das Finanzamt rückerstattet werden.

8. Schlussfolgerung

Die Tendenzen, dass die staatliche Pension für die nächsten Generationen nicht mehr ausreichend sein wird, sind eindeutig. Bereits durch die Schaffung des 3- Säulen Modells inklusive der steuerlichen Anreize für die jeweilige Säule hat der Staat Österreich die Richtung vorgegeben. Auch werden Expertenmeinungen immer lauter, die dem Österreichischen staatlichen Pensionssystem ohne drastische Eingriffe einen Kollaps prophezeien.

Mit der betrieblichen Vorsorge (Firmenpension) als zweite Säule zur Sicherung des Lebensstandards nach Beendigung der aktiven Laufzeit hat der Staat den Unternehmen eine Möglichkeit gegeben auf betrieblicher Ebene für den Mitarbeiter Vorsorge zu treffen.

Die betriebliche Pensionsvorsorge ist durch diverse gesetzliche Vorgaben auf eine Ausrichtung auf den Aktienmarkt und mit Wertpapierdeckung hingetrimmt. Die Finanz- und Kreditkrise der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass es auch an den Aktienmärkten nicht immer nur aufwärts gehen muss sondern auch größere Kurs- und somit Vermögensverluste möglich sind.

Im Gegensatz dazu hat die Immobilie in Österreich eine wahre Renaissance erlebt. Vor allem in den Ballungszentren, mit Wien an der Spitze, kam es seit dem Jahr 2004 (Beginn der Krise) in nahezu allen Segmenten zu steigenden Preisen, wesentlich über der Inflationsrate der letzten Jahre.

In diesem Zusammenhang würde es sich anbieten, dass die Absicherung der zukünftigen Ausgaben aus den Zusicherungen der betrieblichen Vorsorgevereinbarungen zusätzlich zu den Erlösen aus den Wertpapieraufösungen über Einkünfte aus betrieblichen Immobilienvermögen gedeckt werden könnten.

Die derzeitige Gesetzgebung wie auch die geplanten Veränderungen durch das Stabilitätsgesetz 2012 bringen für die Immobilie als „Deckungsstock“ und die zugesicherten Auszahlungen für betriebliche Pensionen keine steuerlichen Verbesserungen.

Zusammenfassung

Das Pensionssystem, wie es derzeit existiert könnte sich in den nächsten Jahrzehnten stark verändern und die Rahmenbedingungen nicht mehr dieselben sein. Man könnte sagen, dass das Pensionssystem im Umbruch ist. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich einerseits mit dem 3-Säulen Modell der Pensionsvorsorge in Österreich, sowie der Möglichkeit der betrieblichen Vorsorgewohnung als zusätzliches oder ergänzendes Modell für ein Einkommen nach der aktiven Erwerbstätigkeit. Weiters befindet sich derzeit das Budgetbegleitgesetz zum Stabilitätspaket 2012 in der Begutachtungsfrist. Einige Änderungen sollen aus heutiger Sicht bereits mit Anfang April 2012 in Kraft treten, andere möglicherweise etwas später zB 1. Mai 2012. Die kurze Begutachtungsfrist wird bereits von einigen Experten kritisiert. Auch hat sich UHBP dazu geäußert und kritisiert, dass einige Änderungen unausgereift sind und in eine längere „Ausformulierungsphase“ bräuchten. Die vorliegende Arbeit wird durch die gesetzlichen Änderungen speziell im Bereich der Steuerlast für die Auszahlung von Firmenpensionen (geringere bis gar keine Steuerfreibeträge bzw Freikauf von zukünftigen Steuern für Firmenpensionen bereits zum jetzigen Zeitpunkt) betroffen sein, aber auch im Bereich der Immobilien wird sich steuerlich mit der Einführung der Gesetze im Zuge des Stabilitätspaketes 2012 einiges ändern. Für Immobilien wird aus heutiger Sicht die Spekulationsfrist zur Gänze fallen und eine neue Immobilieneinkommenssteuer (IESt) dazu führen, dass Zugewinne bei Verkäufen ab dem 1. Tag mit 25% zu besteuern sein werden. Die genauen Parameter, wie Zusammensetzung der Anschaffungskosten und abzugsfähige Kosten für die Ermittlung der Steuerlast sind derzeit in Diskussion und werden in den nächsten Tagen fixiert werden. Sämtliche oa Punkte betreffen die Renditeerwartungen sowie die Vergleichsmöglichkeiten bei der betrieblichen Vorsorgewohnung mit der betrieblichen Vorsorge mit Aktiendeckung oder Versicherung und sollten sobald sie in Kraft getreten sind auf ihre Auswirkungen analysiert und untersucht werden. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die betriebliche Vorsorgewohnung aus rein steuerlicher Sicht keine Alternative zur betrieblichen Vorsorge, wie sie im 3-Säulen Modell fixiert ist, darstellt. Wie bei jeder Investition in die Zukunft ist in vielen Fällen nicht nur reine Vernunft und Sachlichkeit ausschlaggebend für die Entscheidung wie investiert wird, sondern das „Bauchgefühl“ wie auch eine Affinität für gewisse Assetklassen sind des Öfteren die entscheidenden Kaufimpulse.

Literaturverzeichnis / Informationsquellen

Primärquellen:

Doralt Werner (2011): Kodex EStG / RL Kommentar, 9. Auflage, Linde Verlag, Wien

Doralt Werner (2010): Kodex KStG / RL Kommentar, 5. Auflage, Linde Verlag, Wien

Fachsenat für Handelsrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (5. Mai 2004): Fachgutachten KFS-RL 2 und 3 über die Grundsätze ordnungsgemäßer Bilanzierung von Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen nach den Vorschriften des Rechnungslegungsgesetzes

Felbinger (2006): Betriebliche Altersvorsorge Rechtlicher Rahmen, optimale Gestaltung und praktische Umsetzung, 3. aktualisierte Auflage, Orac Verlag, Wien

Felbinger, Marek, Rath, Reinalter (2007): Der Pensionsleitfaden – Ein Weg durch den Dschungel der Vorsorgeprodukte, 2. Auflage, Orac Verlag, Wien

Kohler Gerhard, Wakounig Marian (1. Mai 2001): Steuerleitfaden zur Vermietung, 7. aktualisierte Auflage, Linde Verlag, Wien

Haunold, Kovar, Schuch, Wahrlich (2008): Immobilienbesteuerung, Linde Verlag, Wien

Kranewitter Heimo (2007): Liegenschaftsbewertung, 5. völlig überarbeitete Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Platzer Walter, Kros Franz Wolfgang (1983): Buchhaltungs- und Bilanzierungshandbuch, Orac Verlag, Wien

Stingl Gerhard, Stingl times, März 2012

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2010): Immobilien-Preisspiegel 2010

Quantschnigg, Renner ua. (2011): Körperschaftssteuer (KStG 1988), LexisNexis Österreich, Wien

Internetquellen:

<https://findok.bmf.gv.at/findok/link?gz=%22BMF-010222%2F0186-VI%2F7%2F2010%22&gueltig=20110120&segid=%2219974.5.429+23.07.2008+14%3A54%3A31%3A88%22>: Lohnsteuerrichtlinie 2002, LStR 2002, RZ 1110, Abfragedatum 25. Februar 2012

http://www.ris.bka.gv.at/JudikaturRechtssaetze.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWT_1998150169_20000620X00: VwGH 20.06.2000 98/15/0169,0170-7, Abfragedatum: 20. Jänner 2012

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR_2001150002_20040624X07: VwGH 24.06.2004 2001/15/0002, Abfragedatum: 20. Jänner 2012

http://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR_1998150169_20000620X02: VwGH 26.03.2007 2005/14/0091, Abfragedatum: 20. Jänner 2012

http://www.hauptverband.at/mediaDB/788530_Handbuch_der_oesterreichischen_Sozialversicherung.pdf: Handbuch der österreichischen Sozialversicherung 2011, Abfragedatum: 12. März 2012

www.statistik.at: Statistik Austria, Abfragedatum: 25. Jänner 2012

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz
BPG	Betriebspensionsgesetz
BSVG	Bauern Sozialversicherungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
ESTG	Einkommenssteuergesetz
ESTR	Einkommenssteuerrichtlinie
EUR	Euro
FMA	Finanzmarktaufsicht
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GSVG	Gewerbliches Sozialversicherungsgesetz
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
idR	in der Regel
IESt	Immobilien Einkommenssteuer
Inkl.	Inklusive
iSd	im Sinne des
KöStG	Körperschaftssteuergesetz
KStG	Körperschaftssteuergesetz
LStR	Lohnsteuerrichtlinie
Lt.	laut
Mio.	Million
PKG	Pensionskassengesetz
PVA	Pensionsversicherungsanstalt

Q	Quelle
rd.	Rund
RLG	Rechnungslegungsgesetz
RZ	Randziffer
SMR	Sekundärmarktrendite
Ua	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UHBP	Unser Herr Bundespräsident
VPI	Verbraucherpreisindex
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
zB	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: DREI SÄULENMODELL ÖSTERREICHISCHES PENSIONSSYSTEM.....	2
ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER GEBURTEN (Q: STATISTIK AUSTRIA, STATISTIK DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG, 19.05.2011.)	7
ABBILDUNG 3: ENTWICKLUNG DER LEBENSERWARTUNG ÜBER 60 JAHRE (Q: STATISTIK AUSTRIA 2011)	8
ABBILDUNG 4: LEBENSZYKLUS DER ÖSTERREICHER IN JAHREN (Q: STATISTIK AUSTRIA 2010)	8
ABBILDUNG 5: ENTWICKLUNG PENSIONS LÜCKE (Q: FELBINGER, DER PENSIONSLEITFADEN, S 69).	10
ABBILDUNG 6: DIE DURCHSCHNITTLICHEN PENSIONSHÖHEN IN ÖSTERREICH (Q: HANDBUCH DER ÖSTERREICHISCHEN SOZIALVERSICHERUNG 2011, S 104)	13
ABBILDUNG 7: RISIKO-PYRAMIDE (Q: FELBINGER, BETRIEBLICHE ALTERSVORSORGE S 80).....	16
ABBILDUNG 8: UNSELBSTÄNDIGE ERWERBSTÄTIGE NACH GESCHLECHT UND GESAMT ÜBER DIE LETZTEN QUARTALE 2010 UND 2011 (Q: STATISTIK AUSTRIA, VOM 15. JUNI 2011).....	22
ABBILDUNG 9: KAMMERMITGLIEDER ÖSTERREICH NACH RECHTSFORM 2010 (Q: WKÖ, JÄNNER 2011)	22
ABBILDUNG 10: SMR BUND LETZTEN 10 JAHRE, STICHTAG 24.02.2012, QUELLE: OENB	36
ABBILDUNG 11: VPI ENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH, (Q: STATISTIK AUSTRIA, FEBRUAR 2012)	53
ABBILDUNG 12: IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG ÖSTERREICH OHNE WIEN UND WIEN (Q: OENB, OKTOBER 2011).	54