



## KANZLEI AUSSERHOFER

### THEMEN AUF DEN PUNKT GEBRACHT

#### Wirtschaft & Steuern

Neuerung Black-List .....	2
Rent to buy - Zivilrechtliche und steuerliche Regelung des "Mietkaufes" .....	2
Jährliche Abfallmeldung „MUD“ 2015 (Daten 2014) .....	4

#### Arbeit & Soziales

Sommerpraktikum auch für Unternehmen ohne Mitarbeiter .....	4
---	---

Die Inhalte dieses Rundschreibens dienen ausschließlich informativen Zwecken und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar



## WIRTSCHAFT & STEUERN

### Neuerung Black-List

Das Wirtschaftsministerium hat mit Datum 30. März 2015 ein Dekret unterzeichnet, mit welchem folgende Staaten von der Black-List ausgeschlossen wurden: **Philippinen, Malaysia und Singapur**.

Die Umsätze mit Wirtschaftstreibenden aus diesen Staaten müssen ab dem Folgetag (31. März) nicht mehr in der jährlichen Black-List Meldung angegeben werden.

### Rent to buy - Zivilrechtliche und steuerliche Regelung des "Mietkaufes"

Mit dem Gesetzesdekret "Sblocca Italia" (Art. 23 des DL 133/2014) wurde der sogenannte Mietkauf, in Fachkreisen auch unter "Rent to buy" bekannt, in zivilrechtlicher Hinsicht geregelt. Nun hat die Agentur der Einnahmen in einem Rundschreiben Nr. 4 vom 19.02.2015 auch die steuerlichen Aspekte geregelt.

Eine Wohneinheit wird einem Mieter zur sofortigen Nutzung überlassen. Der Mieter kann zu einem späteren Zeitpunkt, muss aber nicht zwingend, für den Kauf dieser Wohnung optieren und somit von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

Die elementaren Teile dieses Vertragstyps sind dementsprechend folgende:

- Die Überlassung der Immobilie, für welche Mieten einbehalten werden (Miete);
- Das Anrecht des Mieters auf den Ankauf der Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt (Kauf);
- Der Abzug vom Verkaufspreis jenen Anteils an bereits entrichteten Mietzahlungen, der vertraglich festgelegt wurde;

### Steuerliche Aspekte

Die steuerrechtliche Behandlung des „Rent to Buy“ ergibt sich aus den oben genannten Eigenschaften des Vertrags; sowohl im Hinblick auf die direkten als auch auf die indirekten Steuern sind also die verschiedenen Phasen in der Umsetzung des Vertrags zu berücksichtigen. Grob vereinfachend kann also festgestellt werden, dass die Agentur für Einnahmen folgende Auffassung vertritt:

- Die Vermietung ("concessione in godimento") unterliegt den (allgemeinen) Bestimmungen zur Besteuerung von Mietverträgen;



- Der eventuelle Verkauf unterliegt den (allgemeinen) Bestimmungen zur Besteuerung des An- und Verkaufs von Immobilien;

Nachdem jedoch, wie auch der Wortlaut der besprochenen Norm vorsieht, ein (vertraglich festgelegter) Teil der entrichteten Mieten vom Verkaufspreis in Abzug gebracht wird, ist die Unterscheidung zwischen der Besteuerung der Vermietung und jener des späteren Verkaufs schon hinsichtlich der "Mieten" aus dem "Rent to Buy" zu treffen; es ist also zu unterscheiden zwischen:

- jenem Preis, der für die „reine“ Vermietung entrichtet wird, und eben als Einkünfte aus Mieten besteuert wird;
- und jenem Betrag, der als Akonto- bzw. Vorauszahlung für den späteren Verkauf erlegt wird.

Die Besteuerung der Vermietung ist also von jener des Verkaufs zu trennen. Der Rent-to-Buy-Vertrag bildet für den Mieter keine Verpflichtung zum Kauf. Bis zu jenem Zeitpunkt, in dem der Mieter sein Kaufrecht ausübt, ist der Vertrag im Hinblick auf die direkten Steuern also als „reiner“ Mietvertrag zu betrachten.

### Besteuerung der Vermietung

Der Rent-to-Buy-Vertrag muss in seiner "ersten" Phase wie eine Vermietung besteuert werden (Art. 10, Abs. 1, Nr. 8, DPR 633/72), wobei unter bestimmten Umständen auch – bei ausdrücklicher Option durch den Vermieter – die MwSt. zur Anwendung kommt.

Die Agentur für Einnahmen stellt klar, dass die Option für die Ersatzsteuer („cedolare secca“) auch im Rahmen eines „Rent to Buy“ möglich ist, wodurch die Registersteuer auf die Mieten entfällt.

### Besteuerung des Verkaufs

Im Falle einer Ausübung der Option durch den Mieter kommt es zu einem Immobilienverkauf, welcher mehrwertsteuerrechtlich den allgemeinen Regeln für ebendieses Rechtsgeschäft unterliegt. Die Bemessungsgrundlage bildet der Verkaufspreis, wobei jener Betrag in Abzug gebracht wird, der als Akonto- bzw. Vorauszahlung für den späteren Verkauf erlegt wird. Als Zeitpunkt des Verkaufs gilt dabei im Sinne von Art. 6, Abs. 1, DPR 633/72 jener, in dem der Mieter seine Option ausübt

dr. Markus Hofer



## Jährliche Abfallmeldung „MUD“ 2015 (Daten 2014)



In der Gazzetta Ufficiale Nr. 299 vom 27. Dezember 2014 wurde die Form und der Abgabetermin für die jährliche Abfallmeldung „MUD“ veröffentlicht.

**Abgabetermin:** 30. April 2015

### Verpflichtete Subjekte (keine Änderungen):

- Ersterzeuger von gefährlichen Abfällen.
- Landwirtschaftliche Unternehmen, welche mehr als 300 Kg gefährliche Abfälle erzeugen.
- Unternehmen und Körperschaften, die Abfälle verwerten oder beseitigen.
- Subjekte die gewerbsmäßig Abfälle sammeln und befördern.
- Händler und Vermittler von Abfällen, ohne Besitz der Abfälle.

**Die jährliche Abfallmeldung muss telematisch versendet werden.**

Egon Prenn - Econ

## ARBEIT & SOZIALES

### Sommerpraktikum auch für Unternehmen ohne Mitarbeiter

**Ab dem Sommer 2015 können nun auch Firmen einen Praktikanten einstellen, die bislang ausgenommen waren - Firmen ohne einen Mitarbeiter**

Der Sinn und Zweck des Sommerpraktikums ist mittlerweile glasklar, und der Vorteil nicht mehr aus der Firmenrealität wegzudenken. Wer Praktikanten die Chance gibt sich frühzeitig in jungen Jahren in ein Unternehmen einzuarbeiten, kann feststellen dass sich der eine oder andere Praktikant bereits in dieser Zeit zu einem wichtigen Mitglied der Firmencrew entwickelt und nach der Studienzeit bereit ist, voll einzusteigen. Nicht nur die teure Ein-Lern-Zeit wird dadurch erheblich verkürzt, sondern auch die Leistung dieser Mitarbeiter ist von Beginn an erheblich höher, da der Mitarbeiter das Unternehmen und seine Eigenheiten bereits kennengelernt hat. Programme sind bekannt, man

**Praktikanten für den Sommer einstellen - neue Potentiale früh erkennen**



weiß die Hardware zu bedienen und kennt auch den einen oder anderen Kunden und dessen Bedürfnisse. Kurzum, eine Praktikumszeit ist für beide Seiten ein Gewinn, nicht nur für den Praktikanten, sondern auch für den Unternehmer. Folgende Vorteile bietet das Praktikum auf einen Blick für den Unternehmer:

Vorteile des Praktikums für das Unternehmen	
Potentieller zukünftiger Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkürzte Ein Lern Zeit</li> <li>▪ Zeit- und Geldersparnis bei der Mitarbeitersuche</li> <li>▪ Kennenlernen der Persönlichkeit und der Fähigkeiten (Reduziert das Risiko bei einer Festanstellung erheblich)</li> <li>▪ Abdecken von Auftragsspitzen für kurze Zeiträume im Sommer oder in den Semesterferien bzw. unter der Zeit mittels Voucher</li> </ul>
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taschengeld bis maximal 600,00 Euro/Monat</li> <li>▪ Inail- Unfallversicherung (je nach Risikoklasse)</li> <li>▪ Haftpflichtversicherung (Abdeckung des Risikos muss kontrolliert werden)</li> </ul>

## Wer kann nun ein solches Praktikum absolvieren und wie

Die Mindestdauer des Ausbildungs- und Orientierungspraktikums beträgt 2 Wochen, die Höchstdauer dagegen:

- 3 Monate für Schülerinnen und Schüler von Mittel- und Oberschulen, Berufsschulen oder einer staatlichen Fachlehranstalt; Personen, die einen Lehrgang nach der Matura absolviert haben, wobei das Praktikum auch innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung der Ausbildung beginnen kann. Das Praktikum kann auf begründeten Antrag des Betriebes auf insgesamt 4 Monate verlängert werden.
- 6 Monate für Universitätsstudentinnen und -Studenten sowie für Personen, die universitäre Diplomstudien, Forschungsdoktorate oder postuniversitäre Fortbildungskurse absolviert haben, wobei das Praktikum innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Studiums beginnen muss. Das Praktikum kann auf begründeten Antrag des Betriebes auf insgesamt 10 Monate verlängert werden.

## Wer kann ein Praktikum absolvieren

Ein Ausbildungs- und Orientierungspraktikum können Studenten absolvieren, die eine Schule besuchen oder an einer Universität eingeschrieben sind. Sie können das Sommerpraktikum in **der Zeit vom 1. Juni bis zum 30. September** absolvieren, dazu muss **ein Antrag beim Arbeitsamt gestellt** werden, **dessen Bearbeitung ca. 10- 15 Tage** in Anspruch nimmt. Universitäts- oder Fachhochschulstudenten können während des ganzen Jahres Praktika durchführen, wobei diese trotzdem als Sommerpraktika gewertet werden. Voraussetzung ist der Besuch der Mittel- oder Berufsschule, einer Ober- oder Fachschule und die **Vollendung des 15. Lebensjahres**. Die Maximale **Gesamtdauer aller Praktika ist 10 Monaten**.

Achtung!

## INAIL und Haftpflichtversicherung

Der Betrieb muss den Praktikanten bekanntlich gegen Unfälle beim INAIL versichern. Zusätzlich muss er durch eine Haftpflichtversicherung für eine ordnungsgemäße Abdeckung der zivilrechtlichen Haftung/Risiken gegenüber Dritten sorgen. Bei Unfällen während des Praktikums meldet der Betrieb den Vorfall innerhalb der von 2 Tagen (bei einem Todesfall sofort) bei den zuständigen Behörden und bei der Abteilung Arbeit der autonomen Provinz Bozen. Bei Minderjährige Praktikantinnen und Praktikanten muss das Abkommen auch von einem Erziehungsberechtigten unterzeichnet werden.

## Arbeitsschutzbestimmungen

Grundsätzlich sind auch für Praktikanten alle Arbeitsschutzbestimmungen einzuhalten. Bei Minderjährigen sind zudem die Bestimmungen zum Jugendarbeitsschutz zu beachten. Minderjährige Praktikanten, die das 16. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, dürfen höchstens 35 Wochenstunden bzw. 7 Stunden am Tag beim aufnehmenden Betrieb anwesend sein. Minderjährige Jugendliche haben das Anrecht auf zwei Ruhetage in der Woche, wobei Jugendlichen, die das 16. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, einer der beiden Ruhetage unbedingt der Sonntag sein muss.

Dr. Gudrun Mairl

## TERMINE UND FÄLLIGKEITEN

### Montag, 27. April 2015

Intrastat - Monatliche Meldung für März

Intrastat - Trimestrale Meldung für 1. Trimester

### Montag, 18. Mai 2015

MwSt. - Abrechnung für April

MwSt. - Abrechnung für 1. Trimester

INPS - 1. Fixrate für Handwerker und Kaufleute

### Montag, 25. Mai 2015

Intrastat - Monatliche Meldung für April