

Rödl & Partner

NEWSLETTER UNGARN

GEMEINSAM ANKOMMEN

Ausgabe:
2/2019

Aktuelles aus den Bereichen Steuern, Recht
und Wirtschaft in Ungarn

www.roedl.de/ungarn | www.roedl.com/hungary

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Rechnungswesen: Erneuerungsaufwand versus
Erhaltungsaufwand bei Gebäuden

→ Die ungarische Gewerbesteuer

→ Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bei
Privatpersonen

→ Rechnungswesen: Erneuerungsaufwand vs. Erhaltungsaufwand bei Gebäuden

Nicht nur im Zuge der Errichtung oder Anschaffung von Gebäuden und Großanlagen, sondern auch bei der Renovierung, Modernisierung solcher Objekte in den Folgejahren können beträchtliche Aufwendungen anfallen. Spätestens zu dem Zeitpunkt der Verbuchung der Eingangsrechnungen werden Überlegungen fällig, wie die angefallenen Aufwendungen buchhalterisch zu erfassen sind; handelt es sich um aktivierungspflichtige Sachverhalte, oder können die Aufwendungen direkt in dem Zeitraum, in dem sie angefallen sind, als Aufwand verbucht werden. In Anbetracht der Größenordnungen, die anfallen können, kann es dem Unternehmen durchaus nicht egal sein, ob die angefallenen Aufwendungen im Geschäftsjahr:

- direkt als Aufwand in der GuV erfasst werden müssen, oder
- eine Aktivierung als Gebäudebestandteil zu erfolgen hat.

Da sich anhand der Rechtsprechung nicht unbedingt eine durchgängige Systematik zu der erforderlichen Vorgehensweise erkennen lässt, kann es in konkreten Fällen schwierig sein, eine eindeutige Zuordnung zu finden. Hinzu kommt bei internationalen Gruppen-Gesellschaften die Frage, ob laut dem jeweiligen Landesrecht für den Landesabschluss und gemäß den Gruppenvorgaben für den Konzernabschluss, eine einheitliche Vorgehensweise möglich ist.

Nachfolgend möchten wir einen kurzen Einblick in die Problematik geben, ohne allerdings auf die Vielzahl von Sonderfällen - wie z.B. Neuerstellung nach Vollverschleiß, anschaffungsnahe Herstellungskosten, Anschaffungskostenmodell und Neubewertungsmodell laut IFRS - einzugehen. Es sollen die grundsätzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen anhand der Regelungen des ungarischen Rechnungslegungsgesetzes, des deutschen Handelsgesetzbuches und der International Financial Reporting Standards in Kurzform dargestellt werden.

UNGARISCHES RECHNUNGSLEGUNGSGESETZ „SZT.“

Das ungarische Rechnungslegungsgesetz definiert unter § 3 Abs. 4 Punkte (7) - (9) die Begriffe Sachanlageninvestition („beruházás“), Erneuerungsaufwand („felújítás“) und Erhaltungsaufwand („karbantartás“). Laut § 3 Abs. 4 Punkt (8) des Rechnungslegungsgesetzes sind unter aktivierungspflichtigen Erneuerungsaufwendungen u.a. solche Aufwendungen zu verstehen, durch welche der ursprüngliche Zustand annähernd wieder hergestellt wird, oder bei denen die Nutzbarkeit oder Wirtschaftlichkeit des Gebäudes/der Anlage durch eine Modernisierung verbessert wird. Laut § 3 Abs. 4 Punkt (9) handelt es sich bei Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen, die in gewissen Zeitabständen anfallen um Erhaltungsaufwendungen, auch wenn es sich um Großreparaturen handelt, die in größeren Zeitabständen anfallen.

DEUTSCHES HANDELSGESETZBUCH „HGB“

Das deutsche Handelsgesetzbuch definiert die Bewertungsmaßstäbe Anschaffungs- und Herstellungskosten in § 255 HGB. Es erfolgt im HGB aber keine eigenständige und genaue Abgrenzung von Anschaffungs-/Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen, deshalb wird in der Praxis in der Regel die steuerrechtliche Rechtsprechung auch für die handelsrechtliche Vorgehensweise berücksichtigt, wie auch die Stellungnahmen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (z.B. IDW RS IFA 1) bei der Zuordnung mit berücksichtigt werden.

Laut § 255 Absatz (2) HGB und der steuerrechtlichen Rechtsprechung sind „nachträgliche“ Aufwendungen zu aktivieren, falls durch diese:

- die Substanz des Vermögensgegenstandes deutlich verbessert oder vermehrt wird,
- sich die Nutzungs-, oder Wesensart erheblich ändert,
- sich der ursprüngliche Zustand wesentlich verbessert.

Von einer wesentlichen Verbesserung des Zustandes bei Gebäuden ist gemäß den BFH Urteilen i.d.R. dann auszugehen, wenn:

- mindestens 3 von 5 der folgenden Ausstattungskomponenten „aufgewertet“/verbessert werden (Heizung, Sanitär, Elektro-/IT-Technik, Verglasung, Wärmedämmung),
- sich die Gebrauchsmöglichkeiten deutlich erhöhen,
- die durchgeführten Maßnahmen über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen.

Zu berücksichtigen ist, dass laut Rechtsprechung und allgemeiner Auffassung keine aktivierungsfähigen Herstellungskosten vorliegen, wenn durch die baulichen Maßnahmen lediglich eine Anpassung an den aktuellen bautechnischen Standard erfolgt und sie die bisherigen Funktionen in vergleichbarer Weise erfüllen (z.B. neue 3-Fachverglasung). Handelt es sich aber z.B. um eine Komplettisanierung eines Gebäudes, oder wird eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes erzielt, sind diese als Herstellungskosten zu aktivieren. Entsprechendes gilt, wenn wesentliche Komponenten eines Gebäudes separiert – als eigenständiger Vermögenswert – ausgewiesen und planmäßig abgeschrieben werden und ein Austausch dieser Komponenten erfolgt (u.a. IDW RH HFA 1.016). Die Einschätzung ob eine Investition zu einer „wesentlichen Verbesserung und deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes“ und somit zu einer Aktivierungspflicht führt, kann bei einer konkreten Einzelfallbetrachtung sicherlich erhebliche Schwierigkeiten bereiten.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS „IFRS“

Der Standard IAS 16 beschäftigt sich mit der bilanziellen Behandlung der meisten Arten von Sachanlagen. Zu beachten ist, dass für gewisse Vermögenswerte andere Standards zu berücksichtigen sind (z.B. Anlagen die zur Veräußerung oder als Geldanlage bestimmt sind, Bodenschätze, Schürfrechte), auf welche hier nicht tiefer eingegangen werden soll.

Im IAS 16 erfolgt eine weitaus ausführlichere Darstellung von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen als dies im „Sztv.“ oder „HGB“, wobei die IAS/IFRS Standards noch durch Erläuterungen und Stellungnahmen (z. B. durch SIC, IFRIC) zu Detailfragen ergänzt werden. Gemäß IAS 16.15 sind Sachanlagen erstmalig zu Anschaffungs-, Herstellungskosten und nachfolgend zu fortgeführten Anschaffungskosten oder

dem Neubewertungsmodell (IAS 16.29) zu bewerten.

Laut IAS 16.10 sind Aufwendungen für wesentliche Reparaturen und Generalüberholungen zu aktivieren, wobei laufende Wartungskosten aufwandswirksam zu erfassen sind (IAS 16.12), falls solche nur dazu bestimmt sind, den zukünftigen Nutzen der Anlage zu erhalten und die durchgeführten Arbeiten den eigentlichen Nutzen nicht verbessern. Anhand des Komponentenansatzes nach IFRS sind Anschaffungs- und Herstellungskosten – falls unterschiedliche Nutzungsdauern der Komponenten vorliegen und diese in regelmäßigen Abständen ausgetauscht werden – als signifikante Komponenten zu betrachten, welche über deren festgelegte, eigenständige Nutzungsdauer abzuschreiben sind, falls diese einen wesentlichen Wert darstellen. Bei Gebäuden könnte z.B. eine Komponentenaufteilung in Rohbau, Dachstuhl, Fenster-Türen, Heizungsanlage, Strominstallation, Fahrstuhl sowie sonstiges erfolgen (bei speziellen Geschäftstätigkeiten, wie z. B. Hotellerie wäre eine weitere Aufgliederung sinnvoll: Teppichboden, Sanitärausstattung, Küche,...). Werden solche Komponenten ersetzt, sind die anfallenden Aufwendungen zu aktivieren und ein vorhandener Restbuchwert des Altbestandes als Aufwand zu erfassen (IAS 16.7).

BEISPIEL: VERBUCHUNG EINER NACHTRÄGLICHEN ISOLIERVERGLASUNG

Zur Veranschaulichung der teils unterschiedlichen Betrachtungsweisen soll die Installation einer neuen Dreifachverglasung statt bisheriger Einfachverglasung – ohne Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen im/am Gebäude zum gleichen Zeitraum - herangezogen werden.

Geht man von dem ungarischen Rechnungslegungsgesetz aus, wurde durch die Dreifachverglasung nicht nur der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt, sondern u.a. auch die Wirtschaftlichkeit verbessert. Unter Beachtung dieses Gesichtspunktes wäre somit eine Aktivierung der neuen Verglasung erforderlich.

Sollten außer der Fenstererneuerung keine weiteren Renovierungsmaßnahmen an dem betroffenen Gebäude durchgeführt werden und erfolgt kein Komponentenansatz, könnte nach deutschem HGB eine Aktivierung unterbleiben, da von einem reinen Ersatz der Fenster gemäß der aktuellen technischen Standards ausgegangen werden kann.

Laut IFRS hat bei unterschiedlichen Nutzungsdauern eine Komponentenbetrachtung zu erfolgen. Sollten die Fenster eine eigene Komponente bei dem Unternehmen bilden, wäre eine Aktivierung der Aufwendungen erforderlich.

FAZIT:

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass durchaus eine einheitliche, wie auch eine unterschiedliche Vorgehensweise bei Renovierungen/Modernisierungen möglich sein kann.

Erfolgt beim Unternehmen eine Komponentenbetrachtung, könnte nach den drei Gesetzen/Standards eine Aktivierung erfolgen. Erfolgt eine Komponentenbetrachtung/-ansatz ausschließlich laut IFRS, könnte nach deutschem HGB eine Aufwandsverbuchung im Geschäftsjahr erfolgen, laut Sztv. würde eine Aktivierung erfolgen und unter IFRS wäre die Vorgehensweise von dem konkreten Inhalt der einzelnen Komponenten abhängig.

Weitere Unterschiede könnten sich bei den jährlichen Abschreibungsbeträgen ergeben, je nachdem, ob eine eigenständige Aktivierung des Vermögensgegenstandes oder eine wertschöpfende Aktivierung auf einen bereits vorhandenen Anlagenwert erfolgt.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Norbert Kellner
Teamleiter
T + 36 1 8149 800
norbert.kellner@roedl.com

→ Die ungarische Gewerbesteuer

In den letzten Jahren wurde der Steuersatz der ungarischen Körperschaftsteuer sukzessive auf nunmehr 9 Prozent - gültig seit dem Kalenderjahr 2018 - reduziert. In kaum einem anderen Land der EU besteht ein niedrigerer Körperschaftsteuersatz. Die sich hieraus ergebenden Mindereinnahmen haben allerdings u.a. zur Folge, dass die finanziellen Leistungen und Förderungen von Regierungsseite an die Kommunalverwaltungen sukzessive gekürzt werden, bzw. besserstehende Kommunalverwaltungen bereits eine sog. „Solidaritätsabgabe“ an die Staatskasse zu entrichten haben, um zentrale Aufgaben mitzufinanzieren, bzw. eine Umverteilung von Mitteln zu ermöglichen. Hinter den Verbrauchsteuern (insb. der Umsatzsteuer) und der Einkommensteuer liegen die Einnahmen des öffentlichen Haushaltes aus Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer in Ungarn gleich auf, wobei insb. die Gewerbesteuer anhand ihrer Bemessungsgrundlage für Unternehmen in wirtschaftlich schlechten Zeiten eine wesentliche Belastung bedeuten kann.

Generelles zur ungarischen Gewerbesteuer: Da die Gewerbesteuer in erster Linie dazu bestimmt ist, die eigenständige Finanzierung der Kommunen sicherzustellen, ist sie in Ungarn nicht von den schwankenden Ergebnissen der ansässigen Unternehmen abhängig, sondern die

Steuer basiert auf den Umsatzerlösen der Unternehmen und bildet somit einen konstanteren Ausgangswert als schwankende Ergebnisse der ansässigen Gesellschaften. Die Folge ist, dass auch in nicht so guten Geschäftsjahren erhebliche Beträge an die Gemeindeverwaltung abgeführt werden müssen.

Die Höhe des Gewerbesteuersatzes wird von den einzelnen Kommunen festgelegt und die grundsätzlichen Möglichkeiten hierfür sind im Gesetz über die Kommunalen Steuern („GeKoSt“) festgelegt. Laut § 40 Abs. (1) dieses Gesetzes kann der Steuersatz der Gewerbesteuer maximal 2 Prozent betragen. Im § 39 GeKoSt wird die Steuerbemessungsgrundlage definiert. Hiernach besteht diese insb. aus den inländischen Umsatzerlösen, abzüglich eines umsatzabhängigen Prozentsatzes des Wareneinsatzes, der vermittelten Dienstleistungen sowie des Materialaufwandes und der subunternehmerischen Leistungen. Anhand § 39 Abs. (6) GeKoSt sind für die Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlage bei verbundenen Unternehmen, die relevanten Erlöse, Hinzurechnungen und Kürzungen der verbundenen Unternehmen zu addieren und auf dieser Basis ist die anteilige Gewerbesteuer je Gruppengesellschaft zu ermitteln. Das hat insb. Auswirkungen auf Handelsunternehmen, die über mehrere Tochterunternehmen in Ungarn verfügen,

da durch die Zusammenlegung der Umsätze evtl. nur ein geringerer Teil des Wareneinsatzes mindernd bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt werden kann als bei einer eigenständigen Ermittlung je Gesellschaft.

Da die Gewerbesteuer nicht ergebnis- sondern umsatzabhängig ausgestaltet ist und z.B. bei Handelsunternehmen nur ein Teil des Wareneinsatzes mindernd angesetzt werden kann, kann die Gewerbesteuer ein Vielfaches der Körperschaftsteuerbelastung eines Geschäftsjahres ausmachen.

Nachfolgend soll dies anhand eines vereinfachten Beispiel dargestellt werden. Ausgangspunkt sei ein Handelsunternehmen mit folgenden relevanten GuV Kennzahlen:

| Bezeichnung | in Mio. HUF |
|---|-------------|
| Umsatzerlöse (nur Inland) | 100.000 |
| Wareneinsatz | 80.000 |
| Materialaufwand | 1.000 |
| bezogene Dienstleistungen, Geschäftsmiete | 5.000 |
| Personalaufwendungen | 7.000 |
| sonstige Aufwendungen, Steuern | 4.000 |
| Finanzergebnis | (1.000) |
| Ergebnis vor Steuern | 2.000 |
| Körperschaftsteuer (9 %) | 180 |
| versteuertes Ergebnis | 1.820 |

Weitere Annahmen:

- die Bemessungsgrundlage der Körperschaftsteuer soll den obigen handelsrechtlichen Zahlen entsprechen
- Wareneinsatzquote 80 Prozent
- einheitlicher Gewerbesteuersatz von 2 Prozent in allen betroffenen Kommunen
- vermittelte Dienstleistungen sind nicht vorhanden

Ermittlung ansetzbarer Wareneinsatz: in Mio. HUF

| Umsatzerlöse | erzielter Umsatz | Wareneinsatz - quote (80 %) | Ansetz - bar max. in % vom Umsatz | ansetzbar in Mio. HUF |
|-----------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| bis 500 | 500 | 400 | 100 | 400 |
| 500 - 20.000 | 19.500 | 15.600 | 85 | 15.600 |
| 20.000 - 80.000 | 60.000 | 48.000 | 75 | 45.000 |
| 80.000 - | 20.000 | 16.000 | 70 | 14.000 |
| Insgesamt | 100.000 | 80.000 | | 75.000 |

Ermittlung Gewerbesteuer:

| | in Mio. HUF |
|--------------------------|-------------|
| Umsatzerlöse | 100.000 |
| Ansetzbarer Wareneinsatz | 75.000 |
| Materialaufwand | 1.000 |
| Steuerbasis | 24.000 |
| Steuersatz 2 % | |
| Gewerbesteuerbetrag | 480 |

Anhand dieses vereinfachten Beispiel ergibt sich eine Gewerbesteuerbelastung von HUF 480.000.000 und eine körperschaftsteuerliche Belastung von HUF 180.000.000. Werden von einem Unternehmen höhere Umsatzerlöse erzielt, erhöht sich der Prozentsatz des nicht ansetzbaren Wareneinsatzes und die Gewerbesteuerbelastung im Verhältnis zu den Umsatzerlösen. So kann im Zuge der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage bei Umsatzerlösen, die den Wert von Mrd. HUF 80 übersteigen, maximal ein Wareneinsatz in Höhe von 70 Prozent im Verhältnis zu den Umsatzerlösen mindernd bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage angesetzt werden.

In den folgenden Jahren beabsichtigt die Regierung, die Sozialabgaben weiter zu reduzieren, wie auch den Einkommensteuersatz von 15 Prozent auf unter 10 Prozent zu senken. Sollte das erfolgen und sich die zentralen Zuwendungen an die Gemeinden weiter reduzieren, könnten sich zur Sicherung der Finanzierung der Kommunen weitere zentrale oder kommunale Gesetzesänderungen im Bereich Steuern und Abgaben ergeben.

Bitte beachten: In unserem nächsten Newsletter beabsichtigen wir, einen Vergleich der ungarischen und der deutschen Ertragssteuerbelastung der Unternehmen durchführen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Zsuzsanna Marosfalvi
Senior Associate
T + 36 1 8149 800
zsuzsanna.marosfalvi@roedl.com

→ Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bei Privatpersonen

Eine Vielzahl von natürlichen Personen – darunter auch eine immer größere Anzahl von ausländischen Staatsbürgern – erzielen Mieterträge aus der Vermietung einer ungarischen Wohnimmobilie. In der folgenden Zusammenfassung soll dargestellt werden, welche gesetzeskonformen Möglichkeiten und Alternativen bei einer langfristigen Vermietung von Wohnimmobilien bestehen.

Eine gesetzeskonforme Vermietung von Wohnobjekten kann erfolgen als:

- Einzelunternehmer,
- natürliche Person mit Steuernummer,
- natürliche Person ohne Steuernummer.

Nachfolgend gehen wir von der Vermietung von Wohnungen aus. Insb. die Vorgehensweise bei einer Vermietung ohne Vorliegen einer eigenständigen/gewerblichen Steuernummer soll vorgestellt werden, wobei auf Spezialfälle, wie die Vermietung/Verpachtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, oder eine gastgewerbliche Nutzung nicht eingegangen wird.

VERMIETUNG ALS NATÜRLICHE PERSON OHNE STEUERNUMMER

Die Möglichkeit der Vermietung von Wohnungen ohne Vorliegen einer gewerblichen Steuernummer wurde eingeführt, um die administrative Belastung der immer größeren Zahl von Privatpersonen, die Wohnungen vermieten, so gering wie möglich zu halten.

Die vermietende Person kann von einer gesonderten Anmeldung für die Erlangung einer Steuernummer für die Vermietungstätigkeit absehen, falls folgende Voraussetzungen in ihrer Gesamtheit (insb. § 257 Abs. 5 Umsatzsteuergesetz) erfüllt werden:

- es handelt sich - bereits anhand seiner anderen Betätigungen - nicht um einen Einzelunternehmer,
- die Tätigkeit beschränkt sich ausschließlich auf die steuerbefreite Vermietung laut Mehrwertsteuergesetz (§ 86 Abs. 1 (I) Umsatzsteuergesetz),

- anhand des Umsatzsteuergesetzes wurde nicht für eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit optiert,
- es besteht keine Verpflichtung zur Beantragung einer UST-ID Steuernummer gemäß § 257/B des Umsatzsteuergesetzes.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem Vermieter auch ohne Vorliegen einer gesonderten Steuernummer um ein Steuersubjekt handelt, welches entsprechende Belege, Nachweise auszustellen und zu führen hat (insb. § 165 Abs. 1 (a) Umsatzsteuergesetz).

ERFASSUNG DER MIETEINNAHMEN

Seit dem 1. Januar 2019 sind die an den Mieter weiterbelasteten Aufwendungen Dritter, welche im Zusammenhang mit der Nutzung der vermieteten Immobilie stehen (insb. Energie- und andere Versorger), nicht mehr als Einnahmen von dem Vermieter zu erfassen, sondern sind nunmehr als durchlaufender Posten zu betrachten (§ 17 Abs. 3 (a) Einkommensteuergesetz). Bis in das Jahr 2018 waren die weiterbelasteten Versorgungsaufwendungen durch den Vermieter als Einnahmen zu verbuchen und die Belastung durch die Versorger waren als Aufwendungen anzusetzen. Diese Erleichterung gilt aber laut Stellungnahme der Finanzverwaltung z.B. nicht für:

- Gemeinschaftskosten der Versorger des Hauses, welche auf die Teileigentümer/Mieter umgelegt werden (u.a. Müllabfuhr, Wasser),
- Zahlungen in eine Instandhaltungsrücklage,
- Kosten eines Verwalters,
- die Gartenpflege.

Einnahmen aus der Weiterbelastung solcher Leistungen sind auch weiterhin als Mieteinnahmen auszuweisen, gegenüber welchen die angefallenen Aufwendungen angesetzt werden können.

Sollte sich der Vermieter mit dem Mieter auf die Leistung einer Miete geeinigt haben, die die Energie-/Unterhaltskosten z.B. als eine Art Pauschale beinhaltet, liegt ebenfalls keine direkte Weiterbelastung von direkt anfallenden Leistungen vor und die gesamten

Mieteinnahmen sind als solche zu erfassen, gegenüber denen die angefallenen Aufwendungen verrechnet werden können.

BESONDERHEIT DER GEGENRECHNUNG VON EIGENEN MIETAUFWENDUNGEN

Sollte der Vermieter in einer anderen Gemeinde als dem Standort der von ihm vermieteten Wohnung für eigene Bedürfnisse eine Wohnung mieten, kann die nachweislich geleistete Miete mindernd den eigenen Mieterträgen gegenüber gerechnet werden, falls:

- die Miete auf dasselbe Jahr entfällt,
- der Mietzeitraum über 90 Tage beträgt,
- die Mietaufwendungen auch nicht in Teilen von Dritten erstattet werden,
- die Mietaufwendungen nicht mit Einnahmen aus anderen Tätigkeiten verrechnet werden

(siehe hierzu § 17 Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Das Einkommensteuergesetz beschränkt die Ansatzbarkeit der Miete der selbstgenutzten Wohnung durch den Vermieter nicht auf das Inland, so dass auch die Miete von im Ausland angemieteten Wohnungen Berücksichtigung finden sollten. Zieht eine Familie wegen einer Beschäftigung für eine gewisse Zeit vorübergehend ins Ausland und mietet dort ein Objekt, können in Ungarn realisierte Mieteinnahmen somit steuerfrei sein, falls für beide Mietverhältnisse entsprechende Belege vorliegen. Zu beachten ist, dass Einnahmen aus Vermietung auch dann in der Steuererklärung zu deklarieren sind, wenn die Aufwendungen einer für eigene Zwecke angemieteten Wohnung den erzielten Mieteinnahmen entsprechen oder sie übersteigen.

FESTSTELLUNG DES MIETERTRAGES

Die Feststellung des zu versteuernden Mietertrages kann anhand folgender Alternativen ermittelt werden:

- unter Ansatz einer 10 prozentigen Aufwands-
pauschale,
- unter Berücksichtigung der angefallenen Auf-
wendungen.

Ansatz einer 10 prozentigen Aufwands- pauschale

In dem Fall beträgt das zu versteuernde Einkommen 90 Prozent der Mieteinnahmen, auf welche die 15 prozentige Einkommensteuer

anfällt. Über die 10 prozentige Aufwands-
pauschale hinaus können für die Abrechnungs-
periode keine weiteren Aufwendungen – so auch
keine Abschreibungen für Abnutzung – angesetzt
werden. Neben den Belegen/Nachweisen der
Mieteinnahmen sind keine weiteren Belege vom
Vermieter aufzubewahren. Zu beachten ist
allerdings, dass bei der Wahl des Ansatzes dieser
Aufwands-
pauschale, dieser Ansatz für alle
selbständigen Tätigkeiten der Person zu erfolgen
hat.

Berücksichtigung der angefallenen Aufwen- dungen

Die natürliche Person kann nur jene Aufwen-
dungen bis maximal der Höhe der erzielten Miet-
einnahmen ansetzen, welche im Zusammenhang
mit diesen Einnahmen:

- im Geschäftsjahr angefallen und
- belegbar sind und
- auch bereits bezahlt wurden.

Welche Aufwendungen wie berücksichtigt
werden können, kann insb. der Anlage 3. sowie
dem § 17 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes
entnommen werden. Für den Ansatz von Ab-
schreibungen für Abnutzung sind die
Ausführungen der Anlage 11. des Einkommen-
steuergesetzes maßgeblich. Wurde der Vermieter
z.B. durch Erbschaft Eigentümer der Immobilie
und fiel somit kein Kaufpreis an, können keine
Abschreibungen für Abnutzung angesetzt
werden.

STEUERABFÜHRUNG

Bei einer Vermietung an juristische Personen
oder Selbständige:

Erfolgt die Vermietung an eine juristische Person
oder an einen steuerpflichtigen Selbständigen
(siehe hierzu § 7 Punkt 31 der ungarischen
Abgabenordnung), haben diese anhand der
Erklärung des Vermieters zu seinen Auf-
wendungen (im Zusammenhang mit dem Ver-
mietungsobjekt):

- unter Berücksichtigung von Aufwendungen in
Höhe von maximal 50 Prozent der Mietein-
nahmen des Vermieters, bzw.
- ohne Vorliegen einer Erklärung auf 90 Prozent
der Miete,

die Einkommensteuer des Vermieters zu er-
mitteln und abzuführen.

Zu beachten ist, dass bei der Berücksichtigung von zu hohen Aufwendungen Strafen auf den Differenzbetrag für den Vermieter anfallen.

Seit dem 1. Januar 2019 ist der Mieter nicht mehr zur Einbehaltung und Abführung der Einkommensteuer verpflichtet, falls der Vermieter sich auf die Anmietung eines anderen Objektes für eigene Nutzung bezieht. Der Mieter darf die Einkommensteuer nur in jenen Fällen nicht einbehalten, wenn der Vermieter seine Steuerpflicht als Selbständiger nachweist, oder erklärt, dass er seine eigenen Mietaufwendungen – angefallen in einer anderen Gemeinde – anzusetzen beabsichtigt (§ 46 Abs. 4 (c) Einkommensteuergesetz).

Bei einer Vermietung an Privatpersonen:

Erfolgt die Vermietung an eine Privatperson, hat der Vermieter – anhand seiner Wahl der Berechnung – die Einkommensteuer zu ermitteln und bis zum 12-ten Tag des Folgemonats des abgelaufenen Quartals abzuführen.

UMSATZSTEUERLICHE BETRACHTUNG

Die Vermietung von Immobilien ist von der Umsatzsteuer befreit (§ 86 Absatz 1 Punkt (I) des Umsatzsteuergesetzes), falls vom Vermieter nicht auf die Befreiung verzichtet wird. Diese Befreiung gilt allerdings nicht für Stellplätze von Verkehrsmitteln, so z.B. Garagen (§ 86 Absatz 2 Punkt (b) des Umsatzsteuergesetzes). Werden auch Stellplätze vermietet ist eine steuerliche

Anmeldung und Beantragung einer Steuernummer erforderlich. Sollten die Mieteinnahmen der Stellplätze HUF 12 Mio. im Jahr nicht überschreiten, kann bei der Anmeldung gleichzeitig eine subjektive Steuerbefreiung beantragt werden (§ 188 Absatz 2 des Umsatzsteuergesetzes). Ist der Vermieter von der Umsatzsteuer befreit, erfolgt auch keine Erstattung der von ihm geleisteten Vorsteuer (§ 120 Absatz des Umsatzsteuergesetzes).

VERMIETUNG ALS NATÜRLICHE PERSON MIT STEUERNUMMER

Der Vermieter kann sich durch Anmeldung für eine umsatzsteuerpflichtige Veranlagung bzgl. seiner Vermietungstätigkeit entscheiden. Einzelheiten in diesem Zusammenhang sind in § 88 des Umsatzsteuergesetzes geregelt.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Krisztina Nagy
Leiterin Outsourcing,
Associate Partner
T+ 36 1 8149 800
krisztina.nagy@roedl.com

Impressum

Newsletter Ungarn | Ausgabe 2/2019

Herausgeber:
Rödl & Partner Budapest
Andrássy út 121
1062 Budapest
T +36 1 8149 800
www.roedl.com/hu

Verantwortlich für den Inhalt:
Dr. Roland Felkai
roland.felkai@roedl.com

Layout/Satz:
Dr. Roland Felkai

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.