



APRIL 2024

tax.pills

Immer Up-to-Date mit tax.mind

CASE STUDY

ANGELD UND ANZAHLUNG – ACHTUNG AUF DIE UNTERSCHIEDE

Kurz und prägnant: *Die Anzahlung ist ein Vorschuss auf den Preis, welcher in Rechnung gestellt werden muss, und bietet keine Garantie. Das Angeld hat Entschädigungscharakter, wird nicht in Rechnung gestellt und ist per Definition eine Garantie.*

Beim Kauf eines Autos, einer Immobilie oder auch bei der Buchung des Urlaubs, wird man oft um einen Vorschuss auf den zu zahlenden Preis, in Form einer Anzahlung oder eines Angeldes gebeten.

Diese beiden Begriffe werden oft als Synonyme verwendet, sind aus rechtlicher und steuerrechtlicher Sicht jedoch völlig unterschiedlich zu behandeln.

Die Verwendung des Wortes “Anzahlung” anstelle von “Angeld” oder umgekehrt, kann zu nicht zu unterschätzenden Konsequenzen führen. Deshalb wollen wir hier für Klarheit sorgen!

CASE STUDY

ANGELD UND ANZAHLUNG – ACHTUNG AUF DIE UNTERSCHIEDE – DIE ANZAHLUNG

Bei der Anzahlung handelt es sich um einen Geldbetrag, welchen der Käufer dem Verkäufer als Vorschuss auf den Preis, zahlt. Eine Anzahlung eben!

Die Anzahlung bietet keine Garantien, d.h. wenn der Verkauf aus irgendeinem Grund nicht zu Stande kommt, muss sie in jedem Fall, an den Käufer zurückgezahlt werden, selbst wenn der Käufer die Schuld am Nichtzustandekommen des Geschäfts trägt. Zieht sich der Käufer aus dem Geschäft zurück, kann der Verkäufer lediglich gerichtlich feststellen lassen, ob ein eventueller Schadensersatz zusteht.

Die Anzahlung ist also eine Art "Beweis" für die Bereitschaft des Käufers, das Geschäft abzuschließen, bindet die Parteien aber in keiner Weise an die Leistungserfüllung. Kommt der Kaufvertrag zustande, wird der als Anzahlung geleistete Betrag, natürlich vom Endpreis abgezogen.

Steuerlich muss die Anzahlung, als Teil des Preises, nach den üblichen Regeln in Rechnung gestellt werden. Es erfolgt demnach die Rechnungsstellung unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer, je nach Art des Produkts oder der verkauften Dienstleistung.

CASE STUDY

ANGELD UND ANZAHLUNG – ACHTUNG AUF DIE UNTERSCHIEDE – DAS ANGELD

Das “Angeld zur Bestätigung”, wie es im Zivilgesetzbuch geregelt ist, ist ein Geldbetrag, den die kaufende Partei, als Garantie für die eingegangene Verpflichtung, an die verkaufende Partei zahlt: Das Angeld hat also einen Entschädigungscharakter.

Wenn der Vertrag erfüllt wird und der Verkauf zustande kommt, kann das Angeld dem Endbetrag zugerechnet werden.

Wenn der Käufer, der das Angeld bezahlt hat, in Verzug gerät und den Vertrag nicht erfüllt, kann der Verkäufer, der das Angeld erhalten hat, dieses als Entschädigung einbehalten, ohne vor Gericht ziehen zu müssen. Der Käufer, der seine Meinung ändert, verliert also das Angeld!

Ist die Nichterfüllung hingegen dem Verkäufer, der das Angeld erhalten hat, zuzuschreiben, kann der Käufer nicht nur vom Vertrag zurücktreten, sondern auch einen Betrag, in Höhe des doppelten Angeldes, zurückverlangen.

CASE STUDY

ANGELD UND ANZAHLUNG – ACHTUNG AUF DIE UNTERSCHIEDE – DAS ANGELD

Wenn das Geschäft abgeschlossen ist und das Angeld vom Verkäufer als Vorschuss auf den Preis einbehalten wurde, muss der gesamte Preis (d. h. einschließlich des Angelds) in Rechnung gestellt und versteuert (MwSt. und direkte Steuern) werden. Wenn der Vertrag aus irgendeinem Grund nicht zustande kommt, generiert das Angeld kein Einkommen und muss somit steuerlich nicht in Rechnung gestellt werden.

Achtung: Ein Angeld kann nur dann als solches betrachtet werden, wenn dieses ausdrücklich als solches gekennzeichnet ist. Ansonsten wird der vorausbezahlte Betrag immer als Anzahlung behandelt!

NEWS

A.) KASSATIONSGERICHT: UNTERLASSENE MITTEILUNG AN DIE ENEA FÜHRT NICHT ZUM VERLUST DES ÖKOBONUS

Das Kassationsgericht hat in einem kürzlich veröffentlichten Urteil (Nr. 7657 vom 21. März 2024) entschieden, dass die Nichtübermittlung der Mitteilung des Ökobonus an die ENEA, nicht zum Verlust des Ökobonus selbst führt. Die Begründung ergibt sich aus dem Wortlaut der Vorschrift, in der zwar von der Verpflichtung zur Übermittlung der Mitteilung an die ENEA für Energieeffizienzmaßnahmen die Rede ist, nicht aber von einer Verwirkung im Falle der Nichtübermittlung.

Es bleibt abzuwarten, was die Agentur der Einnahmen daraus machen wird.

NEWS

B.) DIE NÄCHSTE SANIERUNG VON BAUSÜNDEN KOMMT

Laut Medienberichten arbeitet Minister Salvini an einem Gesetzesdekret, das eine Sanierung von Bausünden vorsieht. Es handelt sich dabei nicht um eine allumfassende Sanierung, sondern nur um eine Sanierung für kleinere bauliche Unregelmäßigkeiten.

Es ist jedoch das definitive Gesetzesdekret abzuwarten und vor allem darf nicht vergessen werden, dass der Geltungsbereich der Sanierung nicht zwangsläufig für Südtirol gilt, da die Provinz Bozen in der Raumordnung primäre Gesetzgebungskompetenz hat.

NEWS

C.) KURZZEITVERMIETUNGEN: ANWEISUNGEN ZUR BEANTRAGUNG DES CIN FEHLEN NOCH

Wie bereits mehrfach erwähnt, hat die Regierung ab 2024 ein neues System zur Überwachung von Kurzzeit- und Touristenvermietungen eingeführt, welches eine nationale Identifikationsnummer (CIN) vorsieht. Die Anweisungen, wie diese Identifikationsnummer beantragt werden kann, sind noch nicht bekannt gegeben worden. Bis diesbezüglich Klarheit herrscht gelten weiterhin die bisherigen Regeln.

C.)STEUERBONI AUF BAUMAßNAHMEN: ANHÄNGIGE STEUERSCHULDEN BLOCKIEREN KOMPENSIERUNG

Steuerzahler, die eine anhängige Steuerschuld (Steuerbescheid, Steuerrolle) von mehr als Euro 10.000 haben, können ab sofort keine Steuerboni für Baumaßnahmen mit etwaigen Steuerzahlungen kompensieren.

NEWS

D.) STEUERGUTSCHRIFTEN 4.0, DAS CHAOS IST ANGERICHTET!

Mit der vor einigen Wochen erlassenen Gesetzesverordnung Nr. 39/2024 wurden ohne Vorankündigung eine Reihe von neuen Voraussetzungen eingeführt, welche die Verrechnung von Steuerguthaben 4.0 für Investitionsgüter und F&E-Ausgaben betreffen. Es geht um Guthaben, welche im Jahr 2023 und den Folgejahren entstanden sind oder entstehen.

Die neu eingeführte Voraussetzung besteht darin, dass die Guthaben, vor ihrer Entstehung und Verwendung, telematisch gemeldet werden müssen. Die Mitteilung ist vor der Durchführung der Investitionen und nach Abschluss derselben telematisch, an das zuständige Ministerium, zu melden.

Es ist anzumerken, dass bisher nur eine ex-post-Mitteilung per PEC an das Ministerium gesendet werden musste. Das PEC-Postfach des Ministeriums war teilweise voll und somit wurden keine E-Mails angenommen. Die betreffende PEC war in jedem Fall fakultativ und falls die Mitteilung nicht versendet wurde, konnte das Guthaben trotzdem verrechnet werden.

NEWS

D.) STEUERGUTSCHRIFTEN 4.0, DAS CHAOS IST ANGERICHTET!

Der Zeitpunkt der Neuerung ist vom Gesetzgeber etwas unglücklich gewählt, und zwar aus folgendem Grund: Die Vorschrift besagt, dass diese Neuerung ab sofort auch für Guthaben aus dem Jahr 2023 gilt, die von den Unternehmen größtenteils bereits genutzt werden oder wurden. Die Agentur der Einnahmen hat die Verwendung der Guthaben des Jahres 2023 sogar telematisch blockiert. Das Problem besteht darin, dass die notwendigen Formulare für die Meldung der Guthaben nicht zusammen mit der Vorschrift veröffentlicht wurden und somit konnte die Meldung noch nicht durchgeführt werden.

Moral von der Geschichte: Da die notwendige bürokratische Mitteilung noch nicht veröffentlicht wurde, müssen unglückliche Steuerzahler, die bis zum Vortag zustehende Guthaben kompensiert haben, diese mit Strafen und Zinsen zurückzahlen.

Wie es aussieht, wird die Vorlage für die Mitteilung ab dem 29. April 2024 zur Verfügung stehen. Weitere Informationen folgen bei Bedarf.



tax.mind

STEUERBERATER
COMMERCIALISTI

Sparkassenstraße - via Cassa di Risparmio 24
I - 39012 Meran/o (BZ)

www.taxmind.bz