

# Steuerinfo

**November – Dezember 2013**

## INHALT

1. MIET- UND KAUFVERTRÄGE FÜR IMMOBILIEN – FRIST  
01.03.2014 \_\_\_\_\_ 1
2. DAS NEUE IMMOBILIENSTEUERGESETZ \_\_\_\_\_ 1
3. NEUERUNGEN BEI DEN ÜBERWEISUNGSZWECKEN \_\_\_\_\_ 3
4. ABFERTIGUNG BEI DER BEENDIGUNG EINES BEFRISTETEN  
DIENSTVERTRAGS \_\_\_\_\_ 3

**Wir beraten Sie gerne: Tel.: +386 (0)40 509 499**

### 1. MIET- UND KAUFVERTRÄGE FÜR IMMOBILIEN – FRIST 01.03.2014

Schon seit dem 01.07.2013 gilt, dass dem Geodätischen Amt der Republik Slowenien alle Immobilienkaufverträge und Mietverträge mit Gebäuden und Gebäudeteilen zu melden sind. Das Geodätische Amt der Republik Slowenien hat nämlich ein **Immobilienregister** erstellt, um Daten über Verkaufspreise und Mieten für die Aufzeichnung der Immobilienbewertung zu erlangen. Auf der Basis dieser Daten, die von **Vermietern und Leasinggebern spätestens bis zum 15.** des auf den entsprechenden Vertragsabschluss folgenden Monats **über ein Onlineportal** angegeben werden müssen, werden Bewertungsmodelle für einzelne Arten von Immobilien erstellt. Es werden auch die pauschalen Marktwerte der einzelnen Immobilienarten bestimmt.

Falls der Mietvertrag schon vor dem 01.07.2013 abgeschlossen wurde, ist die Frist für die Berichterstattung über diesen Mietvertrag der 01.03.2014.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass alle **juristischen Personen**, Verkäufer der Immobilien und Vermieter **nur elektronisch berichten** dürfen, und zwar über die Dateneintragung in das Immobilienregister auf der Internetseite <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostor-skih-podatkov/etn/>.

Wenn aber **eine natürliche Person** Immobilien vermietet bzw. least, kann sie sowohl elektronisch als **auch per Post** mittels eines speziellen Formulars über den Miet- oder Leasingvertrag berichten.

Wir betonen ausdrücklich, dass die Frist für die „alten“ Mietverträge der 01.03.2014 ist und dass Verstöße gegen die Berichtspflicht über den Miet- oder Leasingvertrag sanktioniert werden.

Falls Sie Unterstützung bei der Anmeldung des Mietvertrags in ein **Immobilienregister** benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.TaxSlovenia.com](http://www.TaxSlovenia.com)

### 2. DAS NEUE IMMOBILIENSTEUERGESETZ

Mit dem 01.01.2014 tritt das Immobiliensteuergesetz in Kraft (Amtsblatt RS Nr. 101/13 vom 09.12.2013).

Steuerpflichtig ist derjenige, der am 01.01. des Jahres, für das die Steuer bemessen wird, der Eigentümer der Immobilie ist. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2014 dar, in dem derjenige steuerpflichtig ist, der am 01.04.2014 Eigentümer der Immobilie ist.

**Gegenstand der Besteuerung** sind alle Immobilien, die die Bedingungen für die Bestimmung der Immobilie im

Immobilienregister erfüllen. Im Fall einer geleasteten Immobilie ist der Steuerpflichtige der Leasingnehmer.

**Wir beraten Sie gerne: Tel.: +386 (0)40 509 499**

**Die Bemessungsgrundlage** der Immobiliensteuer ist normalerweise der im Immobilienregister bestimmte Wert der Immobilie – außer **bei Wohnungsimmobilien**, für die gilt:

- im Jahr 2014 ist die Bemessungsgrundlage 80 % des Immobilienwertes;
- im Jahr 2015 ist die Bemessungsgrundlage 90 % des Immobilienwertes;
- ab dem Jahr 2016 ist für alle Immobilien die Bemessungsgrundlage der Immobilienwert.

**Die Steuersätze** sind nach Immobiliengruppen festgelegt. Für Gebäude und Gebäudeteile zusammen mit den Grundstücken ist es wichtig, für welchen Zweck das Gebäude im Immobilienregister eingetragen ist und ob der Immobilieneigentümer auch an der Immobilienadresse ansässig ist.

**Die Steuersätze** sind:

**1. für Gebäude und Gebäudeteile** zusammen mit den Grundstücken, auf denen sie stehen:

- 0,15 % für Wohnungen und Häuser, auf denen ein ständiger Wohnsitz des Eigentümers angemeldet ist;
- 0,50 % für Wohnungen und Häuser, auf denen kein ständiger Wohnsitz des Eigentümers angemeldet ist;
- 0,75 % für Geschäfts- und Industrieimmobilien;
- 0,40 % für Energieimmobilien;
- 0,30 % für Agrargebäude;
- 0,50 % für andere Gebäude.

**2. für Grundstücke ohne Gebäude:**

- 0,15 % für Agrargrundstücke;
- 0,07 % für Waldgrundstücke;
- 0,75 % für Grundstücke zur Geschäfts- und Industrienutzung;
- 0,40 % für Grundstücke zum Zwecke der Energieinfrastruktur;
- 0,50 % für Baugrundstücke;
- 0,50 % für andere Grundstücke;

- 0,15 % für Grundstücke zur Wohnungsnutzung.

Im Fall einer Wohnimmobilie mit einem Wert über 500.000 EUR wird der Steuersatz um 0,25 Prozentpunkte erhöht.

Es ist auch notwendig zu betonen, dass die Gemeinden ab 2015 den Teil des Steuersatzes, der der jeweiligen Gemeinde zusteht, um höchstens 50 % erhöhen können. Die Gemeinde muss mit einem Erlass die Erhöhung schon im Vorjahr bekannt machen.

[www.TaxSlovenia.com](http://www.TaxSlovenia.com)

### **Beispiele für die Errechnung der Immobiliensteuer im Jahr 2014**

Wohnimmobilie: Ein Einfamilienhaus mit Grundstück ist 210.000 EUR wert.

**1. Frage:** Im Gebäude lebt nur die Mutter des Immobilieneigentümers – wie hoch ist die Immobiliensteuer?

**Antwort:** Der Immobilieneigentümer ist der Sohn, der seinen Hauptwohnsitz woanders hat, deshalb ist der Steuersatz 0,50 % und die Immobiliensteuer für das Jahr 2014 beträgt 840 EUR ( $210.000 \times 0,8 \times 0,005$ ).

**2. Frage:** Im Gebäude lebt eine Vierpersonenfamilie; der Vater ist der Eigentümer des ganzen Hauses – wie hoch ist die Immobiliensteuer 2014?

**Antwort:** Der Immobilieneigentümer ist der Vater mit seinem Hauptwohnsitz an dieser Adresse, deshalb ist der Steuersatz 0,15 % und die Immobiliensteuer für das Jahr 2014 beträgt 252 EUR ( $210.000 \times 0,8 \times 0,0015$ ).

**3. Frage:** Im Haus sind Mieter, die eine Marktmiete bezahlen – wie hoch ist die Immobiliensteuer 2014?

**Antwort:** Der Immobilieneigentümer ist der Vermieter des Hauses, der seinen Hauptwohnsitz woanders hat. Der Steuersatz ist 0,5 % und somit beträgt die Immobiliensteuer für das Jahr 2014 840 EUR ( $210.000 \times 0,8 \times 0,005$ ).

Geschäftsimmobilie:

**1. Frage:** Ein Lagerhaus mit Grundstück ist 100.000 EUR wert – wie hoch ist die Immobiliensteuer 2014?

**Antwort:** Der Steuersatz ist in allen Fällen 0,75 %, unabhängig vom Wohnsitz des Eigentümers. Die

Steuer für das Jahr 2014 beträgt somit 2.250 EUR (300.000 x 0,0075).

**2. Frage:** Ein Büroraum in Wert von 100.000 EUR – wie hoch ist die Immobiliensteuer?

**Antwort:** Der Steuersatz ist in allen Fällen 0,75 %, unabhängig vom Wohnsitz des Eigentümers. Die Immobiliensteuer beträgt somit 750 EUR (100.000 x 0,0075).

Baugrundstück:

**1. Frage:** Das Baugrundstück ist 1.000 m<sup>2</sup> groß und hat einen Wert von 150.000 EUR – wie hoch ist die Immobiliensteuer?

**Antwort:** Der Steuersatz ist 0,50 %, unabhängig vom Wohnsitz des Eigentümers. Die Immobiliensteuer beträgt somit 750 EUR (150.000 x 0,0050).

**Wir beraten Sie gerne: Tel.: +386 (0)40 509 499**

#### Wie ist das Verfahren für die Bemessung der Immobiliensteuer im Jahr 2014?

- Bis 31.03.2014 ist es möglich, Veränderungen des Zwecks des Gebäudes, des Grundstücks oder des Gebäudeteils mitzuteilen bzw. eine Erklärung dazu abzugeben, dass man mit dem ermittelten Immobilienwert nicht einverstanden ist.
- Die Immobiliensteuer für das Jahr 2014 wird nach dem **Stand im Immobilienregister zum 01.04.2014** von den Steuerbehörden **bemessen**.
- Der Bescheid über die Immobiliensteuer 2014 wird bis zum 31.05.2014 ausgestellt.
- Der Bescheid muss bis zum 15.06.2014 von jedem Steuerpflichtigen empfangen worden sein.
- Wenn ein Steuerpflichtiger den Bescheid nicht bis zum 15.06.2014 empfangen hat, muss er den Steuerbehörden **bis zum 30.06.2014 selbst mitteilen**, dass er noch keinen Bescheid bekommen hat.
- Spätestens bis zum 15.07.2014 muss die Steuerbehörde die fehlenden Bescheide ausstellen.
- **Natürliche Personen** werden die Immobiliensteuer in maximal **vier Raten** zahlen: bis 16.08., 15.09., 15.10. und 15.11.2014, abhängig von der Steuerhöhe.
- **Juristische Personen** werden eine Immobiliensteuer in Höhe von mehr als 6.000 EUR **in fünf Raten** zahlen

können: bis 16.08., 15.09., 15.10., 15.11. und 15.12.2014.

[www.TaxSlovenia.com](http://www.TaxSlovenia.com)

### 3. NEUERUNGEN BEI DEN ÜBERWEISUNGSZWECKEN

Zusätzlich zu den bisher geltenden Steuer codes bei Banktransaktionen werden die folgenden Überweisungszwecke benutzt:

CODE	ENGLISCHE BESCHREIBUNG	DEUTSCHE BESCHREIBUNG
ALLW	Allowance	Forderung
BBSC	Baby Bonus Scheme	Kindergeld bei Geburt
CPCK	Carpark Charges	Parkgebühr
EDUC	Education	Ausbildung
FPCM	Late Payment of Fees & Charges	Verzugszinsen & Kosten
FWLV	Foreign Worker Levy	Abgaben für ausländische Arbeiter
GSTX	Goods & Services Tax	Waren- und Leistungssteuer
INVS	Investment & Securities	Investitionen & Wertpapiere
IVPT	Invoice Payment	Rechnungsbezahlung
PTXP	Property Tax	Vermögenssteuer
RDTX	Road Tax	Abgaben im Straßenverkehr
REBT	Rebate	Diskont
TBIL	Telecommunications Bill	Telekommunikationsrechnung
TCSC	Town Council Service Charges	Kosten der Stadtratsleistung
TRPT	Road Pricing	Mautzahlung
UBIL	Utilities	Betriebsmittel

**Sie finden uns unter [www.TaxSlovenia.com](http://www.TaxSlovenia.com)**

### 4. ABFERTIGUNG BEI DER BEENDIGUNG EINES BEFRISTETEN DIENSTVERTRAGS

Ab April 2013 gelten neue Bestimmungen im Arbeitsrecht, nach denen **eine Abfertigung** auch bei der Beendigung eines befristeten Dienstvertrags auszuzahlen ist.

**Beispiel:** Mit dem Arbeitnehmer wurde ein befristeter Dienstvertrag vom 01.05.2013 bis 31.12.2013 abgeschlossen, also für acht Monate.

In der folgenden Tabelle finden Sie den Bruttolohn des Vollzeitarbeitnehmers, den er in den letzten drei Monaten vor dem Ablauf des befristeten Dienstvertrages erhalten hat.

		Bruttolohn
Monat – 3	Okt.	1.005,00
Monat – 2	Nov.	1.000,00
Monat – 1	Dez.	950,00
Durchschnittlicher Bruttolohn:		985,00

Durchschnittlicher Bruttolohn: 985,00 EUR.

Dem Arbeitnehmer steht eine Abfertigung in Höhe von 197,00 EUR ( $985,00 \times 0,2$ ) zu, die nach dem 01.01.2014 nicht mit Einkommensteuer und Sozialabgaben belastet ist.

Auf unserer Website können Sie sich das **Excel-Tool für die Berechnung der individuellen Abfertigung** (auf Slowenisch) bei der Kündigung eines befristeten Dienstvertrags ansehen.

Der Arbeitnehmer **hat kein Recht auf Abfertigung** im Fall einer Dienstvertragskündigung:

- falls es sich um eine Ersetzung eines zeitweilig abwesenden Arbeitnehmers handelt,
- im Fall einer Saisonarbeit, die weniger als drei Monate im Kalenderjahr dauert,
- im Fall der Leistung öffentlicher Bauarbeiten,
- im Fall der Durchführung einer aktiven Beschäftigungspolitik laut dem Gesetz zur Arbeitsmarktregelung.

[www.TaxSlovenia.com](http://www.TaxSlovenia.com)

Kontaktperson:

**Mateja Babič, LL.M.**

Steuerberaterin

Tel.: +386 (0)40 509 499

E-Mail: [mateja@taxslovenia.com](mailto:mateja@taxslovenia.com)

