

## CONFIDA

# Ideen, die sich auszahlen.

## Monatlicher Newsletter

Juli, 2023

CONFIDA.RS

### BAUGENEHMIGUNGEN UND NUTZUNGSBEWILLIGUNGEN

Wenn wir über die Bedeutung von Baugenehmigungen und Nutzungsbewilligungen für die Errichtung von Gebäuden und Bauwerken in Belgrad sprechen, müssen wir verstehen, dass diese Dokumente für die Gewährleistung der Sicherheit, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und den Schutz der Interessen der Bürger von entscheidender Bedeutung sind.

#### BAUGENEHMIGUNG UND BEBAUUNGSPLAN

Die Baugenehmigung ist der erste Schritt zum Bauen und wird von den zuständigen städtischen Behörden erteilt. Damit wird bestätigt, dass das Projekt dem Bebauungsplan, den Vorschriften und Normen entspricht. Dieser Prozess beinhaltet eine detaillierte Prüfung der architektonischen Pläne und technischen Spezifikationen durch Expertenteams. Stimmt das Projekt mit dem Bebauungsplan überein, sind die Chancen auf eine Baugenehmigung größer.

Die zukünftige Bebauung muss dem Stadtentwicklungsplan entsprechen. Auch Belgrad verfügt über einen detaillierten Stadtentwicklungsplan, der die städtebaulichen Richtlinien und Vorschriften für die Stadtentwicklung festlegt. Ziel dieses Plans ist es, das kulturelle Erbe zu erhalten, die Infrastruktur zu verbessern und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern.

#### NUTZUNGSBEWILLIGUNG

Nach dem Bau wird eine Nutzungsbewilligung ausgestellt. Dieses Dokument bestätigt, dass das Gebäude oder die Anlage gemäß dem genehmigten Projekt errichtet wurde und betriebsbereit ist.

Die Inspektoren nehmen die Anlage genau unter die Lupe, um zu prüfen, ob sie den technischen Anforderungen, Sicherheitsstandards und Vorschriften entspricht. Die Inspektoren prüfen die elektrischen Installationen, die Brandschutzsysteme, die sanitären Anlagen und andere wichtige Elemente.

#### GESETZLICHE VERPFLICHTUNG UND SCHUTZ DER INTERESSEN VON BÜRGERN UND INVESTOREN

Es ist wichtig zu betonen, dass die Erteilung von Bau- und Nutzungsgenehmigungen eine Formalität und eine gesetzliche Verpflichtung ist. Diese Verfahren dienen dazu, die Sicherheit und Qualität der errichteten Bauwerke zu gewährleisten und die Interessen der Bürger zu schützen. Baugenehmigungen verhindern illegale Bauten und schützen das Gebiet vor unkontrollierten Veränderungen, die die Infrastruktur, die Umwelt und die Ästhetik der Stadt gefährden könnten.

Neben der Gewährleistung von Sicherheit bieten Bau- und Nutzungsgenehmigungen auch Sicherheit für Investoren und Immobilienbesitzer. Sie erhalten die Bestätigung, dass sie gemäß den Vorschriften und Normen gebaut haben. Darüber hinaus sind diese Genehmigungen unerlässlich, um eine angemessene Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen in der Stadt zu gewährleisten.

Die Erteilung von Baugenehmigungen und Nutzungsbewilligungen kann ein komplexer und zeitaufwändiger Prozess sein. Die Stadtverwaltung von Belgrad ergreift jedoch Maßnahmen, um das Verfahren zu vereinfachen und die Bearbeitung von Anträgen zu beschleunigen. Die Digitalisierung des Prozesses und die Eröffnung spezieller Schalter für Baugenehmigungen tragen zu mehr Effizienz und Transparenz bei.

## NEUES REGELWERK FÜR DIE ELEKTRONISCHE RECHNUNGSSTELLUNG VERABSCHIEDET

Das Regelwerk für die elektronische Rechnungsstellung (im Folgenden: Regelwerk) wurde veröffentlicht und tritt am 1. Juli 2023 in Kraft.

### Das Regelwerk regelt insbesondere bestimmte Fragen bzw. Lösungen:

Methode und Verfahren für die Registrierung und den Zugang zum System der elektronischen Rechnungsstellung, die Art und Weise des Zugangs und der Nutzung des Systems der elektronischen Rechnungsstellung, die Art und Weise der Anwendung der Standards für die elektronische Rechnungsstellung, die Mindestelemente der elektronischen Rechnung, die für ihre Verarbeitung durch das System erforderlich sind, die Fälle, in denen bestimmte Elemente der elektronischen Rechnung weggelassen werden können, sowie die Fälle, in denen zusätzliche Elemente erforderlich sind. Auf der Grundlage anderer Vorschriften, die die Ausstellung bestimmter Arten von Rechnungen und Formularen sowie, die Art und Weise der Übermittlung von Begleitdokumenten und anderen Dokumenten über das System für elektronische Rechnungen regeln, die Technik und das Verfahren für die elektronische Erfassung der Mehrwertsteuerberechnung in einem elektronischen Rechnungssystem, das Vorgehen bei vorübergehender Nichtverfügbarkeit des elektronischen Rechnungssystems, die Verwendung der Daten aus dem elektronischen Rechnungssystem, die Funktionsweise des zentralen Informationsmittlers.

### DIE WICHTIGSTEN NEUERUNGEN DER VERORDNUNG

Die wichtigsten Neuerungen des Regelwerks sind die Definition der Bestandteile einer elektronischen Rechnung, die Erstellung einer elektronischen Rechnung, die Erstellung eines Ermäßigungsbelegs, die elektronische Erfassung der Mehrwertsteuerberechnungen in den individuellen und kollektiven MwSt.-Aufzeichnungen, der Dateninhalt der elektronischen MwSt.-Aufzeichnungen, die Eintragung der Daten des Ermäßigungsbelegs in das MwSt.-Zusammenfassungsregister und im Falle der Stornierung der elektronischen Rechnung in das MwSt.-Zusammenfassungsregister usw.

### DIE ÜBERGANGSBESTIMMUNG UND UNRICHTIGE ANGABEN

Die Übergangsbestimmung sieht vor, dass die zuständige Behörde im Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023 bei den Verfahren zur Überprüfung der Richtigkeit der elektronischen MwSt.-Aufzeichnungen im Hinblick darauf, ob die Daten über die in Rechnung gestellte MwSt. in der MwSt.-Zusammenfassung oder in den einzelnen MwSt.-Aufzeichnungen enthalten sind, unrichtig angegebene Daten nicht berücksichtigt, wenn der Gesamtbetrag der aufgezeichneten MwSt. korrekt ist.

### WAS WIRD MIT DER NEUEN REGELUNG UNGÜLTIG?

Mit dem Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung verlieren die folgenden Verordnungen ihre Gültigkeit:

- Verordnung über die Methode und das Verfahren der Registrierung für den Zugang zum System der elektronischen Rechnungsstellung, über die Methode des Zugangs und der Nutzung des Systems der elektronischen Rechnungsstellung und über die Methode der Nutzung der im System der elektronischen Rechnungsstellung verfügbaren Daten ("Amtsblatt der RS", Nr. 69/2021, 132/2021 und 46/2022),
- Verordnung über die Elemente der elektronischen Rechnung, die Form und die Art und Weise der Übermittlung von Belegen und anderen Dokumenten über das System der elektronischen Rechnung, die Art und Weise der elektronischen Erfassung der Mehrwertsteuerberechnung im System der elektronischen Rechnung und die Art und Weise der Anwendung der Normen für die elektronische Rechnungsstellung ("Amtsblatt der RS", Nr. 69/2021, 132/2021 und 46/2022),
- Verordnung über das Verfahren des zentralen Informationsvermittlers ("Amtsblatt der RS", Nr. 69/2021 und 132/2021).

## **INSTABILER IMMOBILIENMARKT IN DEN VERGANGENEN MONATEN**

Der Immobiliensektor war in den letzten Monaten durch eine erhebliche Instabilität gekennzeichnet, die sich in schwankenden Preisen in verschiedenen Regionen niederschlug. Während in einigen Gebieten ein Rückgang zu verzeichnen war, gab es in anderen vielversprechende Anstiege – der Weg zu einer Stabilisierung und einem leichten Wachstum hängt von der Entwicklung der Weltwirtschaft und des Euribor ab.

## **LEICHTE PREISSTEIGERUNGEN IM EINKLANG MIT DER INFLATION**

Für die Zukunft erwarten wir eine ähnliche Entwicklung wie im vergangenen Jahr mit einem allmählichen Anstieg der Preise und der Transaktionen pro Quadratmeter. Außerdem gehen wir davon aus, dass das Investitionsniveau der letzten Jahre beibehalten wird. Experten gehen davon aus, dass sich die Immobilienpreise an die Inflationsraten in der Eurozone anpassen werden, was eine enge Korrelation zwischen dem Quadratmeterpreis und dem Euribor zeigt.

## **ANHALTENDE STABILITÄT TROTZ GLOBALER VERWERFUNGEN**

Trotz kleinerer Verwerfungen sowohl auf globaler als auch auf lokaler Ebene ist der Immobilienmarkt in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil geblieben. Da die serbischen Bürger die Sicherheit und das Einkommenspotenzial erkannt haben, investieren sie weiterhin in Immobilien und zeigen damit einen anhaltenden Trend.

## **ANSTIEG DER IMMOBILIENPREISE IM EINKLANG MIT EURIBOR-WACHSTUM**

Da Investitionen in den Markt mit Risiken verbunden sind, ist es wichtig, die Auswirkungen nationaler und globaler Ereignisse zu bewerten. Dabei stellen sich Fragen nach den möglichen wirtschaftlichen Folgen und der Entwicklung der Zinssätze. Der Anstieg des Euribor hat einen direkten Einfluss auf die Immobilienpreise, da viele Immobilienkredite an den Euro gebunden sind.



## DIE (UN-)ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNG IM SINNE DES UMSATZSTEUERGESETZES

Die häufigsten Fehler in elektronischen Rechnungen, die mit SEF erstellt werden und sich auf die Empfängerdaten beziehen, sind folgende:

- Die Rechnung muss Informationen über den Absender und den Empfänger der Rechnung enthalten,
- Der Name ist ein charakteristischer Teil des Firmennamens und muss sich von ähnlichen Firmennamen unterscheiden,
- Die abgekürzte Firma muss den Namen, die Rechtsform und den Sitz des Unternehmens enthalten.

### WIE STEHT DAS FINANZMINISTERIUM DAZU?

Das Finanzministerium ist der Ansicht, dass eine Rechnung, die von einem Umsatzsteuerzahler ausgestellt wurde, der neben anderen obligatorischen Angaben auch den Firmennamen, den abgekürzten Firmennamen oder nur den Namen dieses Unternehmens, d. h. des Unternehmens, an das die Rechnung ausgestellt wurde, enthält, als Rechnung gilt, aufgrund derer der Steuerpflichtige – der Empfänger – zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, wenn die anderen im Gesetz genannten Bedingungen erfüllt sind.

Nach Auffassung des Finanzministeriums gilt eine Rechnung, auf der der Name des Leistungsempfängers nicht mit dem Namen der Agentur für Unternehmensregister und Registrierungsantrag (Formular EPPDV) übereinstimmt, nicht als gültige Rechnung im Sinne des Gesetzes, was bedeutet, dass der Leistungsempfänger das Recht auf Vorsteuerabzug für erworbene Waren oder erhaltene Dienstleistungen nicht ausüben kann.

Falsche Bezeichnung der Rechtsform in dem Teil der Rechnung, der sich auf den Namen des MwSt.-Zahlers bezieht – wenn der Rechnungsempfänger aufgrund einer Änderung der Rechtsform des Unternehmens eine falsche Bezeichnung der Rechtsform angibt (z.B. "d.o.o." statt "a.d."), hat ein solcher Mangel nach Ansicht des Finanzministeriums keine Auswirkungen auf das Recht auf Vorsteuerabzug.

Auch bei Schreibfehlern in der Rechnungsbezeichnung in dem Teil, der sich auf den Namen des Mehrwertsteuerpflichtigen – des Rechnungsausstellers – bezieht, ist das Finanzministerium der Ansicht, dass es sich um einen Mangel handelt, der keine Grundlage für die Anfechtung des Rechts auf Vorsteuerabzug darstellt.

Das Finanzministerium ist der Auffassung, dass die Angabe der Anschrift auf der Rechnung, die nicht den Ort, sondern nur die Gemeinde als Anschrift des Rechnungsausstellers enthält, einen Mangel darstellt, der das Recht des Steuerpflichtigen – des Rechnungsempfängers – auf Vorsteuerabzug nicht berührt. Enthält die Anschrift jedoch keine Hausnummer, gilt sie als unvollständig, was zur Versagung des Vorsteuerabzugsrechts führen kann.

### ÄNDERUNG DES FIRMENSITZES

Es ist wichtig zu wissen, dass, wenn der Rechnungsaussteller die Adresse seines Firmensitzes ändert, die von ihm ausgestellten Rechnungen kein Problem für die Ausübung des Rechts auf Vorsteuerabzug darstellen, selbst wenn er fälschlicherweise die ursprüngliche Adresse angibt.

### WELCHE ANGABEN MUSS DIE RECHNUNG ENTHALTEN?

Um das Recht auf Vorsteuerabzug geltend machen zu können, muss die Rechnung die korrekten Angaben zum Namen des Rechnungsausstellers und des Rechnungsempfängers, die korrekte Angabe der Rechtsform (außer bei Änderung der Rechtsform), den korrekten Namen der Straße und den Ort des Firmensitzes enthalten.



## **GRIECHISCHE ANSÄSSIGKEITSBESCHEINIGUNGEN WERDEN NUR IN ELEKTRONISCHER FORM AUSGESTELLT**

Die griechischen Behörden haben in der elektronischen Sofortmitteilung der zuständigen Experten angekündigt, dass Griechenland ab dem 3. Mai 2023 Ansässigkeitsbescheinigungen (im Folgenden: BES) nur noch in elektronischer Form ausstellen wird.

Die genannten elektronischen Aufenthaltsbescheinigungen (für die interessierte natürliche und juristische Personen (sowie andere juristische Personen), d.h. deren gesetzliche Vertreter, Anträge ausschließlich über die spezielle Plattform (myAADE) der griechischen Steuerbehörde stellen können)

Bitte beachten Sie, dass die griechischen Behörden in Zukunft die Ansässigkeit ihrer Gebietsansässigen nicht mehr anhand des von der zuständigen Behörde des anderen Vertragsstaates vorgeschriebenen Formulars (im konkreten Fall: Formular POR-2 der Republik Serbien) überprüfen werden.

### **Die Finanzverwaltung wurde über die oben genannten Änderungen informiert.**

Um die Gültigkeit der erhaltenen Bescheinigung zu überprüfen, ist es notwendig, sich mit dem Finanzministerium (Sektion Steuersystem – Gruppe für die Vermeidung der Doppelbesteuerung) in Verbindung zu setzen (falls der Steuerpflichtige – inländischer Einkommensbezieher – dies für zweckmäßig erachtet).

## **NEUES FÖRDERPAKET FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER PRODUKTE**

Der Fonds für Innovationstätigkeiten hat ein neues Förderpaket in Höhe von 26 Millionen Euro für die Entwicklung neuer Produkte, Dienstleistungen und/oder Technologien durch innovative Unternehmen angekündigt.

Innovative Unternehmen in Serbien können Zuschüsse in Höhe von 10,3 Millionen Euro beantragen. Die öffentliche Ausschreibung richtet sich an Kleinst-, Klein- und Mittelbetriebe sowie an private Unternehmen und wissenschaftliche Forschungseinrichtungen.

Anträge für innovative Projekte können bis zum 15. September 2023 um 12 Uhr über das Portal des Fonds eingereicht werden. Im Rahmen der Förderprogramme (Early Development Programme, Innovation Co-financing Programme und Science-Business Cooperation Programme) vergibt der Fonds je nach Programm Zuschüsse von bis zu 120.000 € bzw. bis zu 500.000 € pro Einzelprojekt.

## **FREELANCER PORTAL – NEUES SELBSTVERANLAGUNGSMODELL FÜR FREIBERUFLER**

Freiberufler in Serbien erhalten ab dem 6. Juni dieses Jahres eine eigene Online-Plattform. Das neue Portal mit dem Namen "Frilenseri" wird es Freiberuflern ermöglichen, schnell und einfach ihr Einkommen als Selbstständige zu deklarieren, von einer günstigen steuerlichen Behandlung zu profitieren, ihren Verpflichtungen nachzukommen und gleichzeitig Zugang zur Renten- und Krankenversicherung zu erhalten. Im Juli müssen Selbstständige in Serbien ihre Steuererklärungen für die ersten beiden Quartale des Jahres einreichen.

Das Portal bietet eine Reihe nützlicher Tools für bestehende und potenzielle Freiberufler, darunter einen Selbsttest zur Feststellung der Anspruchsberechtigung, einen Steuerrechner zur Auswahl zwischen zwei Steueroptionen und einen Leitfaden mit Antworten auf häufig gestellte Fragen. Es wird geschätzt, dass zunächst bis zu 100.000 Freiberufler, die ihr Einkommen durch die Arbeit für Privatpersonen oder Unternehmen in Serbien oder im Ausland erzielen, das Portal nutzen werden.

Das neue Steuermodell zur Selbstveranlagung für Freiberufler ist das Ergebnis von einjähriger Arbeit und Verhandlungen zwischen dem Finanzministerium, der Steuerverwaltung, dem Büro des Premierministers und Vertretern von Freiberuflerverbänden. Die Entwicklung des Portals wurde durch das StarTech-Projekt zur Innovationsförderung unterstützt.

Da Belgrad in der Vergangenheit zu den Top-10-Destinationen für digitale Nomaden zählte, wird erwartet, dass das neue Steuermodell für Freiberufler noch mehr digitale Nomaden dazu bewegen wird, nach Serbien zu kommen.

Bei der Abgabe ihrer Steuererklärung über das neue Portal geben Freiberufler den Gesamtbetrag der im Quartal erzielten Einkünfte an, ob sie krankenversichert sind und wählen schließlich eines von zwei Steuerveranlagungsmodellen. Nach der Abgabe erhalten sie einen Einzahlungsschein mit einem QR-Code für die schnelle Zahlung. Über das neue Portal können sie auch alle Zahlungen nachverfolgen und am Ende des Quartals mit einem Klick in ihre Steuererklärung übertragen.

## ZAHLUNGSFRIST FÜR LOKALE GEWERBESTEUER UND ÖKOSTEUER

Die kommunale Gewerbesteuer ist einmal jährlich für jedes Geschäftsschild am Büro/Gebäude auf dem Grundstück zu entrichten, das darauf hinweist, dass dort eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt wird. Unternehmer sowie Klein- und kleine juristische Personen mit einem Jahreseinkommen von bis zu 50.000.000 RSD müssen keine Kommunalsteuer für das Anbringen von Schildern an Geschäftsräumen entrichten. Ausnahmen gelten für Unternehmer und juristische Personen, die folgende Tätigkeiten ausüben:

- Bankwesen
- Sach- und Personenversicherung
- Herstellung von und Handel mit Erdöl und Erdölderivaten
- Herstellung von und Großhandel mit Tabakwaren
- Herstellung von Zement
- Post und Telekommunikation
- Elektrizität
- Glücksspiele und Nachtclubs.

Wenn ein Unternehmen keine der oben genannten Tätigkeiten ausübt und im Vorjahr nicht mehr als 50.000.000 RSD Jahreseinnahmen hatte, muss es keine Kommunalsteuer für die Registrierung des Unternehmens zahlen.

Die Verordnung über die Kriterien zur Bestimmung der umweltrelevanten Tätigkeiten sieht außerdem vor, dass alle juristischen Personen, Unternehmer und Vereinigungen zur Zahlung der Ökosteuer verpflichtet sind. Die Höhe der Ökosteuer wird jährlich festgelegt und ist in 12 Monatsraten zu entrichten.

Die Höhe der zu entrichtenden Ökosteuer hängt von der vorherrschenden Tätigkeit und davon ab, ob es sich um eine große, mittlere, kleine oder kleinste juristische Person oder einen Unternehmer handelt. Die Höhe der Ökosteuer, die ein Unternehmen entrichten muss, liegt zwischen 5.000 RSD und 2.000.000 RSD, je nach Größe des Unternehmens und dem Grad der Umweltauswirkungen.

**Die Antragsfrist für die lokale Versorgungssteuer und die Ökosteuer endet am 31. Juli.**



**CONFIDA**

# Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juli, 2023

CONFIDA.RS

## CONTACT

**CONFIDA – Consulting d.o.o.**  
**AUDICON d.o.o.**

Knez Mihailova 22,  
Beograd, 11000, Srbija

+381 11 3039104

**[www.confida.rs](http://www.confida.rs)**

**Christian Braunig**  
**Managing Partner**  
e-mail

**Nevenka Petrović**  
**Director**  
e-mail