



Wiedereinführung des Investitionsfreibetrags ab 2023

Der Investitionsfreibetrag (IFB) wurde als wirtschaftsfördernde Maßnahme wieder eingeführt. Er kann für Wirtschaftsgüter in Anspruch genommen werden, die ab 1.1.2023 angeschafft oder hergestellt werden.

[| mehr »](#)

Energiekostenzuschuss zur Absicherung von besonders betroffenen Unternehmen

Das neu beschlossene Unternehmens-Energiekostenzuschussgesetz (UEZG) regelt die Förderung von Mehraufwendungen von energieintensiven Unternehmen aufgrund des außergewöhnlich starken Anstiegs der Energiepreise.

[| mehr »](#)

Anspruchszinsen ab 1.10.2022

Für noch nicht veranlagte Einkommen- und Körperschaftsteuern 2021, die nach dem 30.9.2022 bescheidmäßig festgesetzt werden, gilt wieder die Anspruchsverzinsung. [| mehr »](#)

Steuerfreiheit gemeinnütziger Vereine

Werden gemeinnützige Vereine im Rahmen eines eigenen Betriebs wirtschaftlich tätig, so bestehen für die daraus erzielten (Zufalls)Gewinne steuerliche Begünstigungen. Bei unentbehrlichen Hilfsbetrieben ist die Wettbewerbssituation zu anderen Konkurrenzunternehmen zu beachten. [| mehr »](#)

Wohnzweck oder Beherbergung?

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschied, dass bei einer Wohnung, die bloß für wenige Wochen oder gar Tage überlassen wird, nicht von einem Aufenthalt auf Dauer die Rede sein kann. Darin unterscheidet sich der Begriff „Wohnzweck“ von jenem der „Beherbergung“. [| mehr »](#)

Energiegemeinschaften nach dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz

Aufgrund des Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzes (EAG) besteht auch für Unternehmer die Möglichkeit, sich durch die Errichtung von Energiegemeinschaften über Grundstücksgrenzen hinweg mit anderen Teilnehmern zusammenzuschließen, um Energie gemeinsam zu nutzen. [| mehr »](#)

Das Superädifikat aus steuerlicher Sicht

Ein Superädifikat ist ein Bauwerk, das auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt ist, dass es nicht stets darauf bleiben soll. Im Unterschied zum Baurecht erfolgt der ursprüngliche Eigentumserwerb am Gebäude durch die Bauführung selbst, somit ohne Urkundenhinterlegung und ohne Eintragung im Grundbuch. [| mehr »](#)

Einkünftezurechnung zum Allein-Gesellschafter einer GmbH

Laut dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) kommt es für die steuerliche Zurechnung von Einkünften zum Allein-Gesellschafter und somit für die persönliche Steuerpflicht auf den wahrnehmbaren Außenauftritt an.

[| mehr »](#)



Editorial

Liebe Klientinnen - liebe Klienten

zusätzlich zu unseren Steuernews haben sie die Möglichkeit unsere Steuerinfos auch in Form eines e-papers zu nutzen. Kommen sie gut und gesund durch diese Zeit.

Beate und Andreas Gruber
WT Gruber Steuerberatung



Editorial

Liebe Klientinnen - liebe Klienten

zusätzlich zu unseren Steuernews haben sie die Möglichkeit unsere Steuerinfos auch in Form eines e-papers zu nutzen. Kommen sie gut und gesund durch diese Zeit.

Beate und Andreas Gruber
WT Gruber Steuerberatung



Inhalt





Wiedereinführung des Investitionsfreibetrags ab 2023

Der Investitionsfreibetrag (IFB) wurde als wirtschaftsfördernde Maßnahme wieder eingeführt. Er kann für Wirtschaftsgüter in Anspruch genommen werden, die ab 1.1.2023 angeschafft oder hergestellt werden.

Der Investitionsfreibetrag beträgt 10 % bzw. 15 % (im Bereich Ökologisierung) der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im jeweiligen Jahr der Anschaffung oder Herstellung wird eine fiktive Betriebsausgabe angenommen, diese steht zusätzlich zur laufenden Absetzung für Abnutzung der Investitionen zu. Der Investitionsfreibetrag kann nur für Wirtschaftsgüter geltend gemacht werden, die eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von mindestens 4 Jahren haben, und folgt folgenden Grundsätzen:

- Der Investitionsfreibetrag kann nur im Jahr der Anschaffung oder Herstellung geltend gemacht werden. Erstreckt sich die Anschaffung oder Herstellung von Anlagegütern über mehr als ein Wirtschaftsjahr, kann der Investitionsfreibetrag **bereits von aktivierten Teilbeträgen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten**, die auf das einzelne Wirtschaftsjahr entfallen, geltend gemacht werden.
- Der Investitionsfreibetrag kann insgesamt (betriebsbezogen) höchstens von Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Höhe von **€ 1 Mio. pro Wirtschaftsjahr** geltend gemacht werden.
- Die Inanspruchnahme des Investitionsfreibetrages setzt betriebliche Einkunftsarten sowie die Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich oder vollständige Einnahmen-Ausgaben-Rechnung voraus. Eine Gewinn-Pauschalierung schließt den Investitionsfreibetrag aus.

Von der Inanspruchnahme des Investitionsfreibetrages **ausgenommen sind insbesondere**

- Wirtschaftsgüter, für die eine Sonderform der Abschreibung vorgesehen ist; dies gilt insbesondere für Gebäude sowie PKW und Kombinationskraftwagen, ausgenommen Kfz mit einem CO₂-Emissionswert von 0 g/km
- geringwertige Wirtschaftsgüter
- unkörperliche Wirtschaftsgüter, die nicht den Bereichen Digitalisierung, Ökologisierung und Gesundheit/Life-Science zuzuordnen sind
- gebrauchte Wirtschaftsgüter

Bei natürlichen Personen, die sowohl den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag als auch den neuen Investitionsfreibetrag in Anspruch nehmen könnten, muss geprüft werden, welche der beiden Fördermaßnahmen günstiger ist. Lediglich im Falle eines Verlustes im entsprechenden Wirtschaftsjahr erübrigt sich die Überprüfung der Vorteilhaftigkeit, da in einer Verlustsituation ohnehin nur der Investitionsfreibetrag beansprucht werden kann.



Energiekostenzuschuss zur Absicherung von besonders betroffenen Unternehmen

Das neu beschlossene Unternehmens-Energiekostenzuschussgesetz (UEZG) regelt die Förderung von Mehraufwendungen von energieintensiven Unternehmen aufgrund des außergewöhnlich starken Anstiegs der Energiepreise.

Die zuständigen Bundesminister werden eine Förderungsrichtlinie erlassen, auf deren Grundlage die Förderungen gewährt und die Details näher geregelt werden. Die Abwicklung der Förderungen wird durch die Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft mit beschränkter Haftung (AWS) erfolgen. Für die Förderung nach diesem Bundesgesetz werden maximal 450 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Energieintensive Unternehmen sind solche, bei denen sich die **Energie- und Strombeschaffungskosten auf mindestens 3,0 % des Produktionswertes belaufen oder die zu entrichtende nationale Energiesteuer mindestens 0,5 % des Mehrwertes** beträgt. „Produktionswert“ und „Mehrwert“ sind in einer EU-Verordnung definiert.

Gefördert werden

- Anteile von Mehraufwendungen für den betriebseigenen Verbrauch von Treibstoffen, Strom und Gas, die energieintensiven Unternehmen ab 1.2.2022 entstehen, mit einem Zuschuss bis zu einer maximalen Höhe von € 400.000 pro Unternehmen
- Anteile von Mehraufwendungen für Strom- und Erdgas, die energieintensiven Unternehmen ab 1.2.2022 entstehen, mit einem Zuschuss von mehr als € 400.000 pro Unternehmen, abhängig von Betroffenheit und Branche

Nähere Details zur Förderung werden in der noch ausstehenden Förderungsrichtlinie festgelegt, insbesondere hinsichtlich förderbarer Unternehmen, Gegenstand der Förderung, förderbare Kosten, inhaltliche Voraussetzungen für das Erlangen einer Förderung, Ausmaß und Art der Förderung, Verfahren und Auszahlungsmodus, Berichtspflichten des Fördernehmers Einstellung und Rückforderung der Förderung oder Geltungsdauer. Auch die Einreichfrist wird erst im Rahmen der Förderungsrichtlinie festgelegt und steht folglich noch nicht fest. Ein Rechtsanspruch besteht – ähnlich den COVID-Förderungen – nicht auf die Gewährung des Energiekostenzuschusses.

Der Zuschuss wird entsprechend dem „Befristeten Krisenrahmen für staatliche Beihilfen zur Stützung der Wirtschaft infolge der Aggression Russlands gegen die Ukraine vom 24.3.2022“ bis längstens 31.12.2022 gewährt.

Der Finanzminister hat eine Nachüberprüfung der gewährten Förderung in sinngemäßer Anwendung des COVID-19-Förderungsprüfungsgesetz (CFPG) durchzuführen.



Anspruchszinsen ab 1.10.2022

Für noch nicht veranlagte Einkommen- und Körperschaftsteuern 2021, die nach dem 30.9.2022 bescheidmässig festgesetzt werden, gilt wieder die Anspruchsverzinsung.

Wenn die Vorauszahlungen für das Veranlagungsjahr 2021 geringer waren als die letztendlich festgesetzte Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer, werden wieder Anspruchszinsen fällig. Der aufgrund der COVID-19-Maßnahmen vorgesehene Entfall der Verzinsungen für die Veranlagungen 2019 und 2020 ist also nicht mehr anwendbar.

Die Verzinsung läuft ab 1.10.2022 bis zum Bescheiddatum, maximal für 48 Monate. Der aktuelle Zinssatz für die Anspruchsverzinsung beträgt 2,63%. Sollten die Anspruchszinsen den Betrag von € 50 nicht erreichen, unterbleibt die Festsetzung. Anspruchszinsen sind steuerlich nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig. Um bei einer zu erwartenden Steuernachzahlung die Festsetzung von Anspruchszinsen zu vermeiden, kann bis zum 30.09.2022 eine Anzahlung in Höhe der voraussichtlichen Nachzahlung entrichtet werden.



Steuerfreiheit gemeinnütziger Vereine

Werden gemeinnützige Vereine im Rahmen eines eigenen Betriebs wirtschaftlich tätig, so bestehen für die daraus erzielten (Zufalls)Gewinne steuerliche Begünstigungen. Bei unentbehrlichen Hilfsbetrieben ist die Wettbewerbssituation zu anderen Konkurrenzunternehmen zu beachten.

Man unterscheidet drei Arten von wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben:

- **Unentbehrlicher Hilfsbetrieb:** Ein unentbehrlicher Hilfsbetrieb ist auf die Erfüllung der definierten begünstigten Zwecke des Vereins eingestellt. Ohne ihn sind die begünstigten Zwecke nicht erreichbar und er tritt zu abgabepflichtigen Betrieben nicht in größerem Umfang in Wettbewerb, als dies bei Erfüllung des Zwecks unvermeidbar ist.
- **Entbehrlicher Hilfsbetrieb:** Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist ein entbehrlicher Hilfsbetrieb, wenn er sich als Mittel zur Erreichung der gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecke darstellt, ohne unmittelbar dem definierten begünstigten Zweck zu dienen.
- **Begünstigungsschädlicher Geschäftsbetrieb:** Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, auf den die Voraussetzungen für unentbehrliche oder entbehrliche Hilfsbetriebe nicht zutreffen.

Als unentbehrlicher Hilfsbetrieb gelten etwa der Sportbetrieb von Sportvereinen, Konzertveranstaltungen eines Musik- und Gesangsvereins, Theaterveranstaltungen eines Kulturvereins, Vortragsveranstaltungen wissenschaftlicher Vereine oder ein Behindertenwohnheim eines Behindertenhilfsverbandes. Bei einem unentbehrlichen Hilfsbetrieb führen die (zufälligen) Gewinne bzw. Umsätze nicht zur Körperschaftsteuer- bzw. Umsatzsteuerpflicht.

Eine Voraussetzung, um als unentbehrlicher Hilfsbetrieb zu gelten, ist die **Beurteilung der Frage, ob und inwieweit eine Wettbewerbssituation unvermeidbar** ist. Hierbei hat nach Ansicht der Finanzverwaltung keine Prüfung eines abstrakten Wettbewerbs zu allenfalls vorhandenen abgabepflichtigen Betrieben zu erfolgen, sondern jene eines konkreten lokalen Wettbewerbes. Somit geht die Eigenschaft als unentbehrlicher Hilfsbetrieb und damit einhergehend die Steuer-Begünstigung nur bei einer vermeidbaren Konkurrenzierung verloren. Der Verlust der Eigenschaft als unentbehrlicher Hilfsbetrieb kann durch Veränderung der lokalen Gegebenheiten dadurch eintreten, dass sich steuerpflichtige Konkurrenzbetriebe im Versorgungsgebiet neu ansiedeln.

Beispiel: Die bisher in einem unwegsamen Gebiet gelegene Schutzhütte eines Touristenvereines nähert sich nach straßenmäßiger Erschließung durch die leichte Erreichbarkeit der Eigenschaft eines Gastgewerbebetriebes oder tritt in Konkurrenz zu neu angesiedelten steuerpflichtigen gastronomischen Betrieben. Die Schutzhütte stellt damit nur noch einen entbehrlichen Hilfsbetrieb oder unter Umständen (abhängig vom Angebot) einen begünstigungsschädlichen Betrieb dar.

Stellt die Schutzhütte nur mehr einen entbehrlichen Hilfsbetrieb dar, so unterliegen Zufallsüberschüsse der Körperschaftsteuer. Die Überschüsse sind insoweit von der Körperschaftsteuer befreit, als sie in Summe einen Freibetrag in Höhe von € 10.000 pro Kalenderjahr nicht übersteigen. Stellt die Schutzhütte einen begünstigungsschädlichen Betrieb dar, so unterliegt diese der Körperschaftsteuer. Weiters besteht die Gefahr, dass der gesamte Verein sämtliche abgabenrechtlichen Begünstigungen verliert.

Bei der Prüfung zur Unvermeidbarkeit des Wettbewerbs ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen. Wir unterstützen Sie dabei gerne.



Wohnzweck oder Beherbergung?

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschied, dass bei einer Wohnung, die bloß für wenige Wochen oder gar Tage überlassen wird, nicht von einem Aufenthalt auf Dauer die Rede sein kann. Darin unterscheidet sich der Begriff „Wohnzweck“ von jenem der „Beherbergung“.

Der VwGH hat in einer kürzlich ergangenen Entscheidung festgestellt, dass im Falle einer Leistungserbringung von einer Wohnungseigentümergeinschaft an die Wohnungseigentümer für den anzuwendenden Umsatzsteuersatz zu unterscheiden ist, ob die gegenüber den Wohnungseigentümern erbrachten Leistungen (Verrechnung von Betriebskosten) Wohnungen betreffen, die von den Wohnungseigentümern zur Beherbergung von Gästen oder zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Unterscheidung ist dafür relevant, **ob der besondere Umsatzsteuersatz von 10 % zur Anwendung kommt.**

Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaft

Wohnungseigentümergeinschaften stellen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) Unternehmer dar. Diese erbringen Leistungen zur Verwaltung und Erhaltung des gemeinsamen Eigentums, indem sie etwa die allgemeinen Betriebskosten an die Wohnungseigentümer weiterverrechnen. **Leistungen von Wohnungseigentümergeinschaften sind umsatzsteuerfrei.** Ausgenommen davon sind jedoch Leistungen im Zusammenhang mit Wohnungen, die Wohnzwecken dienen. Wird in einem Gebäude, das parifiziert ist und an dem somit Wohnungseigentum besteht, ein Teil der Wohnungen zu Wohnzwecken und ein Teil zu anderen Zwecken, z.B. als Geschäftslokal oder zur Beherbergung genutzt, so sind nur die Leistungen an die Wohnungseigentümer, die die Wohnungen zu anderen Zwecken nutzen, steuerfrei. Auf diese Steuerfreiheit kann jedoch verzichtet werden, infolge dessen der normale Steuersatz von 20% zur Anwendung kommt. Bei Wohnungen, die Wohnzwecken dienen, erfolgt die Verrechnung von Betriebskosten mit 10 % Umsatzsteuer, die Lieferung von Wärme (Heizung) wird immer mit 20 % Umsatzsteuer belastet.

Sachverhalt der VwGH Entscheidung

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verwaltet ein Gebäude. Für die Leistungen an die Wohnungseigentümer hatte sie generell den ermäßigten Steuersatz von 10% zur Anwendung gebracht. Die Wohnungen wurden von den jeweiligen Eigentümern teilweise touristisch als Ferienwohnungen, teilweise für eigene Wohnzwecke genutzt. Für die Umsätze betreffend Wohnungen, welche als Ferienwohnungen genutzt wurden, unterstellte die Finanzverwaltung einen Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung und unterwarf diese dem Normalsteuersatz von 20%.

Strittig war im vorliegenden Fall, ob ein „Dienen zu Wohnzwecken“ anzunehmen und der ermäßigte Steuersatz auch dann anzuwenden ist, wenn die Wohnungseigentümer die Wohnungen im Rahmen kurzfristiger Überlassungen zu touristischen Zwecken als Ferienwohnungen nutzen.

Der VwGH entschied, dass bei einer **Wohnung, die bloß für wenige Wochen oder gar Tage überlassen wird, nicht von einem Aufenthalt auf Dauer die Rede sein kann.** Darin unterscheidet sich der Begriff „Wohnzweck“ von jenem der „Beherbergung“. Denn während der Wohnzweck einen Zustand beschreibt, der auf Dauer ausgelegt ist, erfasst der Begriff der Beherbergung die Zurverfügungstellung einer bloß vorübergehenden Wohnmöglichkeit. Somit unterliegen Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Ferienwohnung nicht dem begünstigten Steuersatz.

Tipp: Bei Wohnungsnutzung kann sich ein steuerlicher Vorteil für den eigennutzenden Wohnungseigentümer ergeben, da für Wohnungsnutzung 10% Umsatzsteuer abzuführen, bei vielen Leistungen jedoch 20% Vorsteuer seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom Finanzamt rückforderbar ist. In der Praxis muss sichergestellt werden, dass die Hausverwaltung Kenntnis von der konkreten Nutzung der einzelnen Wohneinheiten hat, um im Rahmen der Abrechnung die richtigen Steuersätze anwenden zu können. Wir unterstützen Sie dabei gerne.



Energiegemeinschaften nach dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz

Aufgrund des Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzes (EAG) besteht auch für Unternehmer die Möglichkeit, sich durch die Errichtung von Energiegemeinschaften über Grundstücksgrenzen hinweg mit anderen Teilnehmern zusammenzuschließen, um Energie gemeinsam zu nutzen.

Die Vorteile liegen - neben der proaktiven Teilnahme an der Energiewende - insbesondere im Ausbau von dezentralen Energiesystemen, im Genuss wirtschaftlicher Anreize, wie etwa dem Entfall von Beiträgen, und in der Stärkung der regionalen Wertschöpfungskette.

Energiegemeinschaften sind der Zusammenschluss von **mindestens zwei Teilnehmern zur gemeinsamen Produktion und Verwertung (Nutzung) von Energie**. Energiegemeinschaften bieten den Teilnehmern somit die Möglichkeit, Energie gemeinschaftlich zu nutzen und untereinander zu handeln. Mitglieder können wirtschaftliche Vorteile erzielen, indem sie die selbst erzeugte Energie innerhalb der Gemeinschaft verkaufen oder beziehen - die Vereinbarung des Preises ist Sache der Energiegemeinschaft. Dabei steht es der Gemeinschaft frei, ob sie den erzeugten Strom ausschließlich an ihre Mitglieder weitergibt oder zusätzlich auch Überschuss-Energie in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Zwei Energiegemeinschafts-Modelle

Es sind zwei Energiegemeinschafts-Modelle vorgesehen: die lokal beschränkte „**Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft**“ (EEG) und die innerhalb Österreichs geografisch unbeschränkte „**Bürgerenergiegemeinschaft**“ (BEG).

- Eine **Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft** darf Energie (Strom, Wärme oder Gas) aus erneuerbaren Quellen erzeugen, speichern, selbst verbrauchen und verkaufen. EEGs nutzen die Anlagen des Netzbetreibers (wie das Stromnetz), dabei müssen sie immer innerhalb des Konzessionsgebiets eines einzelnen Netzbetreibers angesiedelt sein. Mitglieder oder Gesellschafter einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft dürfen natürliche Personen, Gemeinden, Rechtsträger von Behörden in Bezug auf lokale Dienststellen und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts oder KMU sein (keine Teilnahme von Elektrizitäts- und Erdgasunternehmen). EEGs sind als Verein, Genossenschaft, Personen- oder Kapitalgesellschaft oder ähnliche Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit zu organisieren, nicht aber als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR). Die **Gemeinnützigkeit der Gemeinschaft** steht im Vordergrund, da der Hauptzweck von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften nicht im finanziellen Gewinn liegt. Dies muss auch in den Statuten bzw. Gesellschaftsverträgen verankert sein oder sich aus der Organisationsform der Energiegemeinschaft ergeben.
- Für **Bürgerenergiegemeinschaften** gelten ähnliche Regelungen wie für EEG. Im Gegensatz zur EEG darf die BEG nur elektrische Energie erzeugen, speichern, verbrauchen und verkaufen. Sie ist nicht auf erneuerbare Quellen beschränkt und kann sich über die Konzessionsgebiete mehrerer Netzbetreiber in ganz Österreich erstrecken. Auch in BEGs können die Mitglieder bzw. Gesellschafter Privat- und/oder Rechtspersonen sein. Es gilt in gleicher Weise, dass die Gewinnerzielung nicht im Vordergrund stehen darf.

Für den aus der Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft bezogenen Strom gibt es darüber hinaus **finanzielle Anreize**:



© Urban Stebljaj / Svetlobne iluzije adobe stock

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

- Entfall des Erneuerbaren-Förderbeitrags
- Befreiung von der Elektrizitäts-Abgabe für Strom aus Photovoltaik
- Reduktion der Netzentgelte
- Maximal 50% der innerhalb einer Energiegemeinschaft (EEG u. BEG) erzeugten und nicht verbrauchten erneuerbaren Strommenge können mittels Marktprämie gefördert werden

Tipp: Wenn Sie die Errichtung einer EEG in Betracht ziehen, sollten Sie vor einer allfälligen Gesellschaftsgründung Beratungen in Anspruch nehmen, um allfällige Steuerrisiken bei der Gründung der Gemeinschaft oder aus deren laufenden Betrieb, wie z.B. im Bereich der Umsatz- oder Ertragsteuer, abzuklären bzw. zu vermeiden.



Das Superädifikat aus steuerlicher Sicht

Ein Superädifikat ist ein Bauwerk, das auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt ist, dass es nicht stets darauf bleiben soll. Im Unterschied zum Baurecht erfolgt der ursprüngliche Eigentumserwerb am Gebäude durch die Bauführung selbst, somit ohne Urkundenhinterlegung und ohne Eintragung im Grundbuch.

Ist die zivilrechtliche Trennung von Grund und Boden einerseits und Gebäuden andererseits beabsichtigt, so kann dies durch die Einräumung eines Baurechtes oder durch die Begründung eines Superädifikates erfolgen. Dies bietet für den Grundstückseigentümer die Chance, auch weiterhin von künftigen Wertsteigerungen des Grund und Bodens zu profitieren, während dem Vertragspartner die Möglichkeit eingeräumt wird, den Grund und Boden für eine bestimmte Zeit für die Errichtung eines Gebäudes zu nutzen.

Einkommensteuer

Damit jemand ein Superädifikat errichten kann, bedarf es eines Bestandvertrages für die Benützung des Grundstücks. Die Überlassung eines Grundstücks im Rahmen eines Bestandvertrages zur Errichtung eines Superädifikates führt **beim Grundstückseigentümer zu Mieteinnahmen**. Diese unterliegen dem progressiven Einkommensteuertarif auf Ebene der natürlichen Person.

Bei Vorliegen besonderer Vertragsbestimmungen kann der Nutzungsberechtigte auch das wirtschaftliche Eigentum am Grundstück erwerben, so etwa, wenn zusätzlich zum Mietvertrag eine Option auf den Erwerb des Eigentums am Grundstück gegen ein wirtschaftlich nicht angemessenes Entgelt eingeräumt wird. In diesem Fall liegt eine Grundstücksveräußerung vor, auf welche der besondere Steuersatz (Immobilienveräußerungsteuer) von 30 % zur Anwendung kommt.

Verkauf der Nutzungsberechtigte das Superädifikat an einen Dritten, könnte das Entgelt auf das Gebäude und auf das Mietrecht aufgeteilt werden. Dabei besteht die Möglichkeit, dass dieses Mietrecht nach Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei verkauft werden könnte.

Grunderwerbsteuer und Gebührenpflicht

Die – der Errichtung eines Superädifikats zugrundeliegende – Grundstücks-Nutzungsvereinbarung stellt keinen Grunderwerbsteuerbaren Vorgang dar, es fällt also **keine Grunderwerbsteuer** an. Dies stellt einen wesentlichen Unterschied zur Einräumung eines Baurechtes dar, welche der Grunderwerbsteuer unterliegt. Erfolgt eine Übertragung des Superädifikats ohne das jeweilige Grundstück, auf dem es errichtet worden ist, unterliegen derartige Erwerbsvorgänge dann der Grunderwerbsteuer, wenn das Superädifikat ein Gebäude auf fremdem Boden darstellt.

Um etwaige nachteilige steuerliche Konsequenzen zu vermeiden, empfiehlt es sich, bereits im Vorfeld der Einräumung oder Übertragung des Superädifikats, eine detaillierte steuerliche Prüfung durchzuführen.



© Анна Купревич - stock.adobe.com

Einkünftezurechnung zum Allein-Gesellschafter einer GmbH

Laut dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) kommt es für die steuerliche Zurechnung von Einkünften zum Allein-Gesellschafter und somit für die persönliche Steuerpflicht auf den wahrnehmbaren Außenauftritt an.

Einkünfte und Umsätze können nicht ohne weiteres und ohne exakte Feststellungen seitens der Finanz dem Gesellschafter anstatt seiner Gesellschaft zugerechnet werden. Eine entsprechend vorausschauende Vertragsgestaltung zwischen Gesellschaft und Gesellschafter sowie eine exakte innerbetriebliche Organisation verhindert diesbezügliche Diskussionen mit der Finanz und beugt langwierigen Rechtsmitteln vor.

Bei steuerlichen Rechtsformgestaltungen ist immer darauf zu achten, dass die in Verträgen vorgesehenen Organisationsstrukturen auch im täglichen Ablauf gelebt und vollzogen werden.

Da dies im vorliegenden VwGH-Sachverhalt beachtet wurde, war eine steuerliche Zurechnung der Einkünfte und Umsätze zum Gesellschafter, die eine hohe Steuerbelastung in Österreich zur Folge gehabt hätte, nicht möglich. Eine vorausschauende und umfassende Beratung ist bei einer unternehmerischen Umstrukturierung daher unumgänglich und sollte frühzeitig eingeplant werden.

VwGH gegen Bundesfinanzgericht

In einem VwGH-Verfahren veräußerte ein Unternehmensberater seinen Kundenstock an eine GmbH mit Sitz in der Schweiz, deren Anteile er gemeinsam mit anderen Familienmitgliedern hielt. Das Finanzamt rechnete ihm aber ungeachtet dieser Veräußerung weiterhin die Umsätze und Einkünfte aus der Betreuung der (ausschließlich) österreichischen Kunden zu, wodurch eine entsprechende Einkommen- und Umsatzsteuerbelastung beim Gesellschafter entstand. Laut Finanz habe sich trotz der zwischen den Kunden und der GmbH abgeschlossenen Werkverträge an der persönlichen Leistungserbringung durch den Unternehmensberater nichts geändert. Das Bundesfinanzgericht (BFG) wies die dagegen erhobene Beschwerde ab und führte aus, im vorliegenden Fall sei unverändert der Steuerpflichtige nach außen aufgetreten und habe die Marktchancen genutzt, Leistungen erbracht und das Unternehmerrisiko getragen.

Der VwGH ließ diese Aussagen weder für den Bereich der Umsatzsteuer noch für den der Ertragsteuer gelten, sondern stellte fest, **dass es auf die nach außen wahrnehmbare Abgrenzung zwischen natürlicher Person (Gesellschafter) und juristischer Person (hier eine Kapitalgesellschaft in Form einer GmbH) ankommt.**

In der Umsatzsteuer gilt als Leistender, wer die Leistungen im eigenen Namen erbringt bzw im Außenverhältnis zur Leistungserbringung verpflichtet ist. Im gegenständlichen Fall wiesen die Werkverträge die GmbH als Leistungserbringerin aus und es wurde eine Bankverbindung der GmbH angeführt, auf welche das Entgelt zu überweisen war. Dass die GmbH gegenüber den ehemaligen Kunden des Unternehmensberaters nach außen als Unternehmerin auftrat, war auch insofern evident, als die schweizerische GmbH den österreichischen Kunden Honorare ohne Mehrwertsteuer (Reverse Charge) in Rechnung gestellt hatte. Konkrete Feststellungen, dass es sich bei den Werkverträgen der GmbH um Scheingeschäfte handle, traf das BFG nicht. Solche Feststellungen wären aber für die Annahme, der Gesellschafter (Unternehmensberater) habe statt der GmbH die in Rede stehenden Leistungen im eigenen Namen erbracht bzw. sei im Außenverhältnis zu deren Erbringung verpflichtet gewesen, erforderlich gewesen.

Auch ertragsteuerlich rechnete das BFG die aus den gegenständlichen Leistungen resultierenden Honorare bzw. Einkünfte unmittelbar dem Gesellschafter zu, da der Gesellschafter die Kunden auch nach der Veräußerung des Kundenstock an die GmbH weiterbetreut hatte. Allerdings war laut dem VwGH eine solche Zurechnung hier nicht gerechtfertigt, weil diese Betreuung im Namen der GmbH erfolgt ist.



Das Digitale Plattformen-Meldepflichtgesetz (DPMG)

Das Digitale Plattformen-Meldepflichtgesetz regelt die Registrierungs-, Melde- und Sorgfaltspflichten von Plattformbetreibern und den automatischen Informationsaustausch von an das Finanzamt Österreich gemeldeten Informationen mit den teilnehmender Staaten.

Es dient der Umsetzung der EU-Richtlinie bezüglich des verpflichtenden automatischen Austauschs der von Plattformbetreibern gemeldeten Informationen in nationales Recht. Durch die Meldung der Vergütung, die durch Ausübung von relevanten Tätigkeiten erzielt wird, sollen die Steuerverwaltungen über umfassende Informationen verfügen, die zur korrekten Veranlagung der fälligen Ertragsteuern notwendig sind.

Ein meldender Plattformbetreiber hat sich einmalig in einem Mitgliedstaat seiner Wahl zu registrieren. Im Falle einer Registrierung im Inland hat sich der meldende Plattformbetreiber bis zum 31.1.2023 oder – bei Aufnahme seiner Tätigkeit als Plattformbetreiber nach dem 31.12.2022 – innerhalb eines Monats ab Aufnahme der Tätigkeit elektronisch zu registrieren.

Die notwendige Meldung durch die Plattformbetreiber ist bei **folgenden relevanten Tätigkeiten** des Plattformnutzers (Anbieters) vorgesehen:

- Vermietung und Verpachtung von Immobilien
- Persönlich erbrachte Dienstleistungen (z.B. Fahr-, Reinigungs-, Essenslieferdienste oder Online-Unterricht)
- Verkauf von Waren
- Vermietung jeglicher Verkehrsmittel (etwa Car- oder Ride-Sharing)

Plattformbetreiber haben bis spätestens 31.1. eines Kalenderjahres für den vorangegangenen Meldezeitraum für jeden meldepflichtigen Anbieter, der eine relevante Tätigkeit ausgeübt hat, **folgende Informationen an das Finanzamt zu übermitteln:**

- die Kennung des Finanzkontos oder den Namen des Inhabers des Finanzkontos, auf das die Vergütung eingezahlt oder gutgeschrieben wird, sowie alle sonstigen der Identifizierung dienenden Informationen, über die der meldende Plattformbetreiber in Bezug auf diesen Kontoinhaber verfügt
- jeden Staat, in dem der meldepflichtige Anbieter für Zwecke dieses Bundesgesetzes ansässig ist
- die in jedem Quartal des Meldezeitraums insgesamt gezahlte oder gutgeschriebene Vergütung und die Zahl der relevanten Tätigkeiten, für die sie gezahlt oder gutgeschrieben wurde
- jegliche Gebühren, Provisionen oder Steuern, die in jedem Quartal des Meldezeitraums vom meldenden Plattformbetreiber einbehalten oder berechnet werden
- für jeden meldepflichtigen Anbieter, der eine natürliche Person ist und eine relevante Tätigkeit ausgeübt hat, Vor- und Nachname, Hauptanschrift, sofern vorhanden, die Steueridentifikationsnummern unter Angabe deren Ausstellungsstaaten, sonst der Geburtsort des meldepflichtigen Anbieters
- Geburtsdatum und, sofern vorhanden, die Mehrwertsteueridentifikationsnummer
- für jeden meldepflichtigen Anbieter, der ein Rechtsträger ist und eine relevante Tätigkeit ausgeübt hat, den eingetragenen Namen, Hauptanschrift, die Steueridentifikationsnummern unter Angabe deren Ausstellungsstaaten, Firmenbuchnummer oder deren Äquivalent, sofern vorhanden die Mehrwertsteueridentifikationsnummer und das Bestehen einer Betriebsstätte in einem oder mehreren teilnehmenden Staaten, über die relevante Tätigkeiten ausgeübt werden, einschließlich die Angabe des jeweiligen teilnehmenden Staates, sofern diese Information vorhanden ist
- Bei Vermietungstätigkeiten sind zusätzliche Informationen zu melden



© adobe stock Corona Borealis

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Das Finanzamt hat den zuständigen ausländischen Behörden der Ansässigkeitsstaaten eines meldepflichtigen Anbieters und der Staaten, in denen vermietetes oder verpachtetes unbewegliches Vermögen gelegen ist, jährlich innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf des Meldezeitraums die Informationen nach einem automatisierten Verfahren zu übermitteln.

Verstößt eine Plattform gegen diese Registrierungs- und Meldepflichten, macht sie sich eines Finanzvergehens schuldig, das mit Geldstrafe geahndet wird, deren Höchstmaß bei vorsätzlicher Begehung € 200 000, bei grob fahrlässiger Begehung € 100 000 beträgt. Eine Selbstanzeige ist nicht möglich.

WT Gruber Steuerberatung GmbH
4840 Vöcklabruck | Salzburger Straße 5
fon: 07672 24175 | fax: 07672 25055
e-mail: office@wtgruber.at
www.wtgruber.at

Inhalt <

Impressum:

WT Gruber Steuerberatung GmbH | 4840 Vöcklabruck | Salzburger Straße 5
fon: 07672 24175 | fax: 07672 25055 | e-mail: office@wtgruber.at

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!

Wir beraten Sie gerne: [07672 24175](tel:0767224175) | office@wtgruber.at