

### Versicherungsentschädigung für Brandschäden am Betriebsgebäude

Eine Versicherungsentschädigung für die durch den Brand eingetretene Entwertung des Grundstücks unterliegt dem besonderen Steuersatz für Immobilienveräußerungen. | [mehr »](#)

### Leistungsort bei Online-Seminaren und Online-Veranstaltungen

Seit 1.1.2022 ist bei Web-Seminaren der Leistungsort jener, an dem der Dienstleistungsempfänger ansässig ist oder seinen Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt hat. | [mehr »](#)

### Abzugsfähigkeit von Spenden

Wegen des Krieges in der Ukraine wollen viele die dortige Not durch eine Spende lindern. Dabei gilt es zu beachten, dass nur Spenden an bestimmte Einrichtungen steuerlich abgesetzt werden können. | [mehr »](#)

### Befreiung von der ImmoEST beim Grundstückstausch

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, unter welchen Bedingungen ein Grundstückstausch nicht der Immobilienertragsteuer (ImmoEST) unterliegt. | [mehr »](#)

### Vorsätzliche Abgabenhinterziehung bei ausländischen Kapitaleinkünften

Wurden Abgaben vorsätzlich nicht abgeführt, kommt nicht die allgemeine Verjährungsfrist zur Anwendung, sondern eine verlängerte von 10 Jahren. Die Abgabenbehörde kann in solchen Fällen auch Abgaben für weiter zurückliegende Jahre festsetzen. | [mehr »](#)

### Lohnsteuerliche Behandlung des Firmenparkplatzes

Am 1.3.2022 wurden in jedem Bezirk von Wien flächendeckende Kurzparkzonen und das Parkpickerl für die jeweiligen Bezirks-Bewohner eingeführt. Aufgrund dieser neuen Parkraumbewirtschaftung kann aus lohnsteuerlicher Sicht der Ansatz eines Sachbezugs notwendig werden, wenn ein Dienstnehmer einen Firmenparkplatz zur Verfügung gestellt bekommt. | [mehr »](#)

### Option zur Umsatzsteuer bei Geschäftsraummiete

Wird eine vermietete Liegenschaft gekauft, entsteht zwischen dem Käufer und den Altmietern ein neues Mietverhältnis | [mehr »](#)

### Reverse Charge bei der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten

Aufgrund einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) gelten ausländische Unternehmer, die ein im Inland gelegenes Grundstück besitzen und steuerpflichtig vermieten, nur dann als inländische Unternehmer, wenn sie im Inland bzw. bei der Immobilie über eigenes Personal für die Leistungserbringung im Zusammenhang mit der Vermietung verfügen, das zu autonomem Handeln befähigt. | [mehr »](#)



### Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steuerberatungskanzlei Kzwei möchte Ihnen den Newsletter für April 2022 präsentieren. Dieser Newsletter soll Sie auf die wichtigsten Neuregelungen auf dem Steuersektor aufmerksam machen.

Wenn Sie Fragen zu den Neuerungen haben, wenden Sie sich bitte an uns! Wir finden mit Sicherheit die für Sie maßgeschneiderte, optimale Lösung für Ihren Erfolg.

**Kreative Lösungen für Ihren Erfolg** ist unser Motto. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!  
Mit besten Grüßen,  
Ihr Mag. Christian Kunst

02852/53145  
0664/104 7 970



## Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steuerberatungskanzlei Kzwei möchte Ihnen den Newsletter für April 2022 präsentieren. Dieser Newsletter soll Sie auf die wichtigsten Neuregelungen auf dem Steuersektor aufmerksam machen.

Wenn Sie Fragen zu den Neuerungen haben, wenden Sie sich bitte an uns! Wir finden mit Sicherheit die für Sie maßgeschneiderte, optimale Lösung für Ihren Erfolg.

**Kreative Lösungen für Ihren Erfolg** ist unser Motto. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mit besten Grüßen,

Ihr Mag. Christian Kunst

02852/53145

0664/104 7 970



Inhalt





## Versicherungsentschädigung für Brandschäden am Betriebsgebäude

**Eine Versicherungsentschädigung für die durch den Brand eingetretene Entwertung des Grundstücks unterliegt dem besonderen Steuersatz für Immobilienveräußerungen.**

Werden Betriebsgebäude durch einen Brand zerstört und zahlen Versicherungen Ersatzleistungen für den Brandschaden, so stellt sich die Frage, wie diese Ersatzleistungen einkommensteuerrechtlich zu behandeln sind. Hierzu erging unlängst eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH).

### Sachverhalt

Der Unternehmer führte einen Gastgewerbebetrieb und hatte mit einer Versicherungsgesellschaft diesbezüglich diverse Versicherungsverträge, unter anderem auch eine Feuerversicherung abgeschlossen. Im Mai 2014 ereignete sich ein Brand, der Teile des Grundstücks und des Inventars beschädigte. Bezüglich des Brandschadens einigte sich der Gastronom mit der Versicherung auf eine pauschale Entschädigung von € 400.000 ohne Verpflichtung zum Wiederaufbau des Gebäudes. Die Zahlung erfolgte noch im Jahr 2014. Im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung versteuerte der Gastronom die anteilige Versicherungsentschädigung für das Gebäude, vermindert um den Buchwert des Gebäudes, mit dem besonderen Steuersatz für Grundstücksveräußerungen (ImmoEST). Im Rahmen einer Außenprüfung im Jahr 2016 kam die Finanzverwaltung zu dem Ergebnis, dass mit der Versicherungszahlung keine Vermögensübertragung einhergehe, weshalb keine Einkünfte aus der Veräußerung eines Grundstücks, sondern **Einkünfte aus Gewerbebetrieb** vorlägen. Das Bundesfinanzgericht (BFG) folgte dem Gastronomen nicht und wies seine Beschwerde ab.

### Entscheidung

Der Gastronom erhob Revision beim VwGH, die zur Aufhebung der Entscheidung des BFG führte. Der VwGH begründete unter anderem wie folgt: Die Auszahlung der Versicherungsentschädigung für die durch den Brand eingetretene Entwertung des Grundstücks bewirkt - ebenso wie ein Grundstücksverkauf - eine **schlagartige Realisierung stiller Reserven**. Die Entschädigung, die der Grundstücksentwertung zuzurechnen ist, unterliegt daher dem besonderen Steuersatz für Immobilienveräußerungen (ImmoEST).

Wir unterstützen Sie gerne bei der Frage, ob eine Zahlung Ihrer Versicherung zu einer Einkommensteuerpflicht führt oder steuerfrei zu behandeln ist.



## Leistungsort bei Online-Seminaren und Online-Veranstaltungen

**Seit 1.1.2022 ist bei Web-Seminaren der Leistungsort jener, an dem der Dienstleistungsempfänger ansässig ist oder seinen Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt hat.**

Bis 31.12.2021 war der Tätigkeitsort bei Web-Seminaren für Privatpersonen jener Ort, an dem der Lehrer ansässig war, sofern dieser nicht nachweislich seine Dienste von einem anderen Ort aus erbrachte. **Seit 1.1.2022 bestimmt sich bei Web-Seminaren der Leistungsort hingegen nach dem Leistungsempfänger** (Nichtunternehmer, Privatperson, B2C). Der Leistungsort des Unternehmers ist somit jener Ort, an dem der Dienstleistungsempfänger (Privatperson) ansässig ist oder seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Damit werden Online-Veranstaltungen hinsichtlich des Ortes der Umsatzsteuerpflicht den elektronisch erbrachten Dienstleistungen an Nichtunternehmer gleichgestellt.

### Bestimmung des Leistungsorts

Für die Bestimmung des Leistungsorts ist die Vermutungsregelung der einschlägigen EU-Verordnung anzuwenden: Verwendet der Nichtunternehmer etwa eine deutsche IP-Adresse und tätigt er die Zahlung über ein deutsches Bankkonto, besteht die Vermutung, dass der Nichtunternehmer in Deutschland wohnt bzw. seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat und der umsatzsteuerliche Leistungsort somit in Deutschland liegt. Die Besteuerung dieses Umsatzes richtet sich daher nach deutschem Recht.

Um eine umsatzsteuerliche Registrierung in anderen Mitgliedstaaten (wie im Beispiel Deutschland) zu vermeiden, kann sich der österreichische Seminarveranstalter in Österreich **zum EU-OSS registrieren**. Diesfalls kann er die Umsatzsteuer für die in anderen Mitgliedstaaten erbrachten Leistungen an die Nichtunternehmer über den EU-OSS erklären.

Der Leistungsort für die Online-Seminar-Umsätze an **Unternehmer** liegt am jeweiligen Empfängerort des Leistungsempfangenden Unternehmers, es gilt somit die umsatzsteuerliche Generalklausel für B2B-Leistungen.





## Abzugsfähigkeit von Spenden

**Wegen des Krieges in der Ukraine wollen viele die dortige Not durch eine Spende lindern. Dabei gilt es zu beachten, dass nur Spenden an bestimmte Einrichtungen steuerlich abgesetzt werden können.**

Betragslich begrenzt können Spenden an bestimmte Einrichtungen als Betriebsausgaben (wenn aus dem Betriebsvermögen geleistet) oder als Sonderausgaben (wenn aus dem Privatvermögen geleistet) steuerlich berücksichtigt werden. Im betrieblichen Bereich sind auch Spenden mit Werbecharakter als Betriebsausgabe möglich.

### Abzugsfähige Spenden

Steuerlich abzugsfähig sind Spenden als Betriebsausgabe an – im Gesetz genannte – Empfängerorganisationen, wie etwa Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen (z.B. Universitäten), Museen sowie Freiwilligen Feuerwehren für im Gesetz genannte begünstigte Zwecke. Ebenso sind Spenden an Empfänger abzugsfähig, die zum Zeitpunkt der Spende über einen **gültigen Spendenbegünstigungsbescheid** verfügen und in der Liste begünstigter Einrichtungen auf der Website des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) aufscheinen. Jedoch sind Spenden nur insoweit abzugsfähig, als sie 10% des Gewinnes vor Berücksichtigung eines Gewinnfreibetrages nicht übersteigen. Soweit die Zuwendungen 10% des laufenden Betriebsergebnisses übersteigen, können diese eventuell betragsmäßig begrenzt als Sonderausgabe abgesetzt werden.

### Spenden mit Werbecharakter

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **werbewirksame Geld- oder Sachzuwendungen** im Zusammenhang mit Hilfeleistungen bei **Katastrophenfällen** als Betriebsausgabe geltend zu machen. Als Katastrophenfall, zu deren Beseitigung abzugsfähige Geld- oder Sachaufwendungen geleistet werden können, kommen neben Naturkatastrophen (etwa Hochwasser-, Erdbeben-, Vermurungs-, Lawinen-, Schneekatastrophen- und Sturmschäden sowie Schäden durch Flächenbrand, Strahleneinwirkung, Erdbeben, Felssturz oder Steinschlag), auch **kriegerische Ereignisse**, Terroranschläge oder sonstige humanitäre Katastrophen (etwa Seuchen, Hungersnöte, Flüchtlingskatastrophen) in Betracht.

### Werbewirksamkeit der Zuwendungen (Spenden) ist u.a. gegeben,

- bei medialer Berichterstattung über die Zuwendung (Tageszeitung, Wochenzeitung, Lokalpresse, Branchenzeitschrift, Fernsehen und Hörfunk),
- in Kunden- und Klientenschreiben (regelmäßige Schreiben dieser Art oder bei bestimmten Anlässen, z.B. Weihnachtsschreiben),
- bei Spendenhinweisen auf Werbeplakaten, in Auslagen (Schaufenstern), an der Kundenkasse eines Unternehmers,
- bei einem Spendenhinweis auf der Homepage eines Unternehmers.

Für eine spätere Abgabenprüfung ist eine entsprechende Dokumentation des Werbezwecks erforderlich.



# Befreiung von der ImmoESt beim Grundstückstausch

**Der Verwaltungsgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, unter welchen Bedingungen ein Grundstückstausch nicht der Immobilienertragsteuer (ImmoESt) unterliegt.**

Nicht nur die Veräußerung von Grund und Boden, Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten im Sinne des bürgerlichen Rechtes unterliegen der Immobilienertragsteuer, sondern auch Grundstückstauschvorgänge. Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen meist einem besonderen Steuersatz von 30% und wirken nicht progressionserhöhend für das Resteinkommen.

## Befreiung von der ImmoESt

Unter gewissen Voraussetzungen sind von der Immobilienertragsteuer ausgenommen

- die Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen,
- die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden
- die Veräußerungen von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs
- sowie Tauschvorgänge.

## ImmoESt-befreite Tauschvorgänge

Tauschvorgänge sind von der Besteuerung ausgenommen, wenn land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland (sogenannte Baulandumlegung) insbesondere nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften getauscht werden.

## Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)

Ausgangslage war, dass ein Eigentümer zweier Grundstücke im Zuge eines Straßenbaus einen Teil seiner Grundstücke an die Gemeinde unentgeltlich abtreten musste. Diese Abtretung hatte zur Folge, dass die (Rest-) Grundstücke zu schmal für eine Bebauung wurden. Der darauffolgende Tausch dieser unbebaubaren Grundstücke mit Grundstücken angrenzender Nachbarn, um ein neues, bebaubares Grundstück zu erhalten, beurteilte die Finanzverwaltung als steuerpflichtige Grundstücksveräußerung, weil dieser Tauschvorgang **nicht im Rahmen eines behördlichen Baulandumlegungsverfahrens** stattgefunden habe.

Der VwGH führte hierzu aus, dass die Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland beigetragen haben. Eine solche Gestaltung liegt nach der Rechtsprechung insbesondere dann vor, wenn damit relevanten öffentlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt der besseren Bebaubarkeit gedient wird. Sie wurden durch eine Maßnahme der Gemeinde (Erschließung des in Bauland umgewidmeten Bereichs durch die Errichtung einer Straße) in Gang gesetzt, womit das **öffentliche Interesse an diesen Maßnahmen hinreichend dokumentiert** wird. Die nach Abtretung der Grundflächen dem Mitbeteiligten verbliebenen Flächen waren für eine Bebauung ungeeignet.

Ein durch eine solche Situation ausgelöster Tausch wie der hier zu beurteilende erfolgt noch „im Rahmen“ der ihm zugrundeliegenden behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland. Somit ist die Befreiungsbestimmung anwendbar.

Sollten Sie beabsichtigen, ein Grundstück zu verkaufen, zu tauschen oder es unentgeltlich zu übertragen, ersuchen wir Sie, uns vorab zu kontaktieren, um eine steuerrechtlich optimale Übertragung für Sie vorbereiten zu können.



## Vorsätzliche Abgabenhinterziehung bei ausländischen Kapitaleinkünften

**Wurden Abgaben vorsätzlich nicht abgeführt, kommt nicht die allgemeine Verjährungsfrist zur Anwendung, sondern eine verlängerte von 10 Jahren. Die Abgabenbehörde kann in solchen Fällen auch Abgaben für weiter zurückliegende Jahre festsetzen.**

Vorsätzlich handelt, wer einen Sachverhalt verwirklichen will, der einem gesetzlichen Tatbild (einem Delikt) entspricht. Dazu genügt es, dass der Täter diese Verwirklichung ernstlich für möglich hält und sich mit ihr abfindet.

Die Festsetzungsverjährung (= Bemessungsverjährung) ist der durch Zeitablauf eingetretene Verlust des Rechts der Abgabenbehörde, eine Abgabe bescheidmäßig festzusetzen. Die Verjährungsfrist beträgt **grundsätzlich 5 Jahre** (z.B. bei Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer). Wurden Abgaben vom Abgabepflichtigen hinterzogen, also vorsätzlich nicht abgeführt, kommt jedoch nicht die allgemeine Verjährungsfrist zur Anwendung, sondern eine **verlängerte von 10 Jahren**.

Die Abgabenbehörde kann in solchen Fällen auch Abgaben für weiter zurückliegende Jahre festsetzen. Der Tatbestand der Abgabenhinterziehung ist daher nicht nur aus finanzstrafrechtlicher Sicht von Relevanz, sondern auch für die Frage, für welchen Zeitraum in der Vergangenheit die Abgabenbehörde Steuern nacherheben darf.

### Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)

Einer Entscheidung des VwGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Steuerpflichtige hatte seit dem Jahr 2003 ein Depot bei einer Bank in der Schweiz. Im November 2011 wurde das Depot (ca. € 884.000) nach Österreich übertragen. Für die Jahre 2003 bis 2011 hat die Steuerpflichtige **Kapitalerträge aus Schweizer Kapitalanlagen** bezogen und diese Einkünfte in **Österreich nicht versteuert**. Im Jahr 2016 erstattete die Steuerpflichtige Selbstanzeige. Daraufhin nahm das Finanzamt das Einkommensteuerverfahren 2006 wieder auf. Das Finanzamt sah eine vorsätzliche Abgabenhinterziehung, weshalb es von einer Verjährungsfrist von 10 Jahren ausging. Dagegen erhob die Steuerpflichtige Beschwerde, da sie nicht gewusst habe, dass diese Einkünfte in Österreich steuerpflichtig seien und somit kein Vorsatz vorliege.

### „Realitätsfremde Gutgläubigkeit“

Das Bundesfinanzgericht (BFG) begründete das Vorliegen des Vorsatzes und damit der 10-jährigen Verjährungsfrist unter anderem damit, dass nach allgemeiner Lebenserfahrung anzunehmen sei, dass derjenige, der über ein größeres Vermögen verfüge, von der potenziellen Steuerpflicht anfallender Erträge wisse. Von diesem Kenntnisstand könne auch bei einem „steuerlichen Laien“ ausgegangen werden. Das Vorbringen der Steuerpflichtigen, sie sei gutgläubig der Auffassung gewesen, ihre Schweizer Einkünfte seien in Österreich nicht zu versteuern, sei absolut realitätsfremd und unglaubhaft. Dagegen erhob die Steuerpflichtige Revision beim VwGH.

Der VwGH hat die vom BFG **auf den allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut basierenden Schlussfolgerungen** nicht in Zweifel gezogen und folglich die außerordentliche Revision abgewiesen. Somit kann die Abgabenbehörde aufgrund des bestätigten Vorsatzes die Abgabe bis zum Jahr 2006 zurück festsetzen.



## Lohnsteuerliche Behandlung des Firmenparkplatzes

**Am 1.3.2022 wurden in jedem Bezirk von Wien flächendeckende Kurzparkzonen und das Parkpickerl für die jeweiligen Bezirks-Bewohner eingeführt. Aufgrund dieser neuen Parkraumbewirtschaftung kann aus lohnsteuerlicher Sicht der Ansatz eines Sachbezugs notwendig werden, wenn ein Dienstnehmer einen Firmenparkplatz zur Verfügung gestellt bekommt.**

Hat ein Dienstnehmer die Möglichkeit, den von ihm für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte genutzten PKW während der Arbeitszeit auf einem Parkplatz des Dienstgebers abzustellen, der im Bereich einer gebührenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung liegt, ist dafür in der Lohnverrechnung ein **monatlicher Sachbezug in Höhe von € 14,53** zu berücksichtigen. Ob das Fahrzeug dem Dienstgeber oder dem Dienstnehmer gehört, ist dabei nicht relevant. Der Sachbezug stellt einen Mittelwert dar, der sowohl bei dienstgebereigenen als auch angemieteten Abstell- oder Garagenplätzen zu berücksichtigen und davon unabhängig ist, wie hoch die tatsächlichen Kosten des Parkplatzes sind.

Eine **Parkraumbewirtschaftung** liegt vor, wenn das Abstellen von KFZ auf öffentlichen Verkehrsflächen für einen bestimmten Zeitraum für mehrere zusammenhängende Straßenzüge gebührenpflichtig ist und die Gebührenpflicht zumindest teilweise innerhalb der Arbeitszeit des Dienstnehmers liegt. Der Sachbezugswert ist auch dann anzusetzen, wenn der Dienstnehmer den Parkplatz nur gelegentlich in Anspruch nimmt oder der Dienstnehmer das Fahrzeug für berufliche Fahrten benötigt und deshalb den Parkplatz benützt.

### Parkplatz für mehrere Dienstnehmer

Eine individuelle Zuordnung des Parkplatzes zu einem bestimmten Dienstnehmer ist für den Sachbezug nicht erforderlich, der Parkplatz kann auch mehreren Dienstnehmern zur Verfügung stehen. Bereits die Berechtigung, einen dienstgebereigenen Abstellplatz benützen zu dürfen (z. B. durch Übergabe einer Parkkarte oder eines Parkpickerls), führt dazu, dass ein Sachbezug zu berechnen ist. Der Sachbezugswert von € 14,53 bezieht sich auf die Bereitstellung eines Abstell- oder Garagenplatzes während der Arbeitszeit. Gelegentliches Parken auch außerhalb der Arbeitszeit führt zu keinem höheren Wert, das heißt zu keinem zusätzlichen Sachbezug.

Für **einspurige Fahrzeuge**, wie z. B. Motorräder, Mopeds, Mofas oder Fahrräder mit Hilfsmotor (E-Bikes), ist hingegen **kein Sachbezug** zu berücksichtigen.

Leistet der Dienstnehmer Kostenersätze an den Dienstgeber, so vermindert sich insoweit der anzusetzende Sachbezugswert. Über den Sachbezugswert hinausgehende höhere Kostenersätze können allerdings vom Dienstnehmer nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden.





# Option zur Umsatzsteuer bei Geschäftsraummiete

## Wird eine vermietete Liegenschaft gekauft, entsteht zwischen dem Käufer und den Altmietern ein neues Mietverhältnis

Laut einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) entsteht bei einem Asset Deal (Kauf eines Gebäudes mit Einzelrechtsnachfolge) umsatzsteuerlich ein neues Mietverhältnis. Dies kann Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse mit nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern haben, da ab dem Kauf keine Option zur Umsatzsteuer mehr möglich ist und zu einer Berichtigung der Vorsteuern führt.

## Umsatzsteuerliche Behandlung - Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten

Die Vermietung von Räumlichkeiten zu Geschäftszwecken ist unecht von der Umsatzsteuer befreit. Diese Steuerfreiheit ist für den Vermieter mit dem Verlust des Vorsteuerabzuges verbunden. Um den Vorsteuerabzug geltend machen zu können, kann der Vermieter jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zur Umsatzsteuerpflicht optieren.

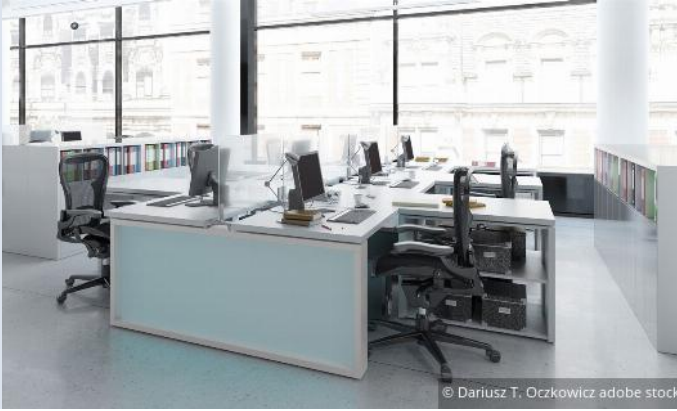
Die **Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung unterliegt** seit 2012 allerdings **einer wesentlichen Einschränkung**. So ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung bei Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten nur zulässig, soweit der Mieter das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Anzuwenden ist diese Bestimmung auf Mietverhältnisse, die nach dem 31.08.2012 begonnen haben. Von Relevanz ist somit, wann ein Mietverhältnis neu beginnt.

## Entscheidung des VwGH

Der Entscheidung des VwGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine GmbH mit Geschäftsgegenstand Vermietung und Verpachtung von Grundstücken kaufte ein mit einem Bürogebäude bebautes Grundstück. Die im Kaufpreis enthaltene Umsatzsteuer machte die GmbH zur Gänze als Vorsteuer geltend. Das Finanzamt versagte die Berücksichtigung der Vorsteuern bei jenen Flächen, die an überwiegend unecht umsatzsteuerbefreite Unternehmer vermietet waren, da nach Ansicht der Finanzverwaltung ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite ein **neues Mietverhältnis begründet**.

In der gegen den Umsatzsteuerbescheid erhobenen Beschwerde brachte die GmbH vor, dass sie durch den Kauf des Grundstücks in die bestehenden Mietverträge verpflichtend eingetreten sei. Die Mietverhältnisse beständen zivilrechtlich unverändert weiter. Daher sei eine Option zur Steuerpflicht der Vermietung auch für die GmbH als neue Vermieterin zulässig und der gesamte Vorsteuerbetrag zu berücksichtigen. Der VwGH widersprach dieser Ansicht jedoch und führte aus, dass das Mietverhältnis zwischen der GmbH als Grundstückskäuferin und dem jeweiligen Altmietler aufgrund des Kaufs (Einzelrechtsnachfolge) neu "begonnen" hat und somit hinsichtlich USt-Option die neue Rechtslage, die seit 1.9.2012 gilt, anzuwenden ist. Die Option zur Steuerpflicht und damit verbunden der Vorsteuerabzug ist daher für die GmbH ab dem Kauf nur mehr unter den oben beschriebenen Voraussetzungen (insbesondere nahezu ausschließliche USt-Pflicht des Mieters) möglich.

**Tipp:** Im Zuge des oben beschriebenen Immobilienkaufs wurde ein Teil der Vorsteuer aus dem Kauf nicht anerkannt, was zu einer erheblichen Kostenbelastung für den Käufer führen kann. Wir empfehlen daher, sich zeitgerecht vor einer Grundstückstransaktion darüber zu informieren, welche steuerlichen Konsequenzen sich aus einer Transaktion ergeben können und welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, um rechtzeitig entsprechende Dispositionen treffen zu können.



# Reverse Charge bei der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten

**Aufgrund einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) gelten ausländische Unternehmer, die ein im Inland gelegenes Grundstück besitzen und steuerpflichtig vermieten, nur dann als inländische Unternehmer, wenn sie im Inland bzw. bei der Immobilie über eigenes Personal für die Leistungserbringung im Zusammenhang mit der Vermietung verfügen, das zu autonomem Handeln befähigt.**

Also nur dann, wenn eine feste Niederlassung bzw. Betriebstätte vorhanden ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kommt es bei der Vermietung an einen anderen Unternehmer seit 1.1.2022 zum Übergang der Steuerschuld aus der Vermietung auf diesen inländischen Unternehmer-Mieter.

## „Übliche inländische Vertreter“

Bei den „üblichen inländischen Vertretern“ eines ausländischen Vermieters (insbesondere Hausverwaltungen) handelt es sich zum einen nicht um eigenes Personal des ausländischen Vermieters und zum anderen sind diese in der Regel auch nicht zu autonomem Handeln befugt, weil die Letztentscheidung üblicherweise der ausländische Unternehmer trifft. Je nachdem, ob nach den Kriterien des EuGH eine vermietete Liegenschaft eines ausländischen Unternehmers eine umsatzsteuerliche Betriebstätte im Inland begründet oder nicht, kommt es ab 1.1.2022 zu folgenden Konsequenzen:

- Keine Betriebstätte und Vermietung von Geschäftsräumen an einen Unternehmer:**  
 Bei Option zur Umsatzsteuer geht die Umsatzsteuerpflicht aufgrund des Reverse Charge Systems auf den Mieter (Unternehmer) über. Die Vorsteuer kann der ausländische Unternehmer im Erstattungsverfahren beantragen. Die Mietvorschreibungen des ausländischen Unternehmers (ohne Betriebstätte) an seine Mieter-Unternehmer sind seit 1.1.2022 an die Neuregelung anzupassen (Reverse Charge System, kein Ausweis der Umsatzsteuer). Die Option zur Umsatzsteuerpflicht kann durch entsprechende Hinweise in der Rechnung ausgeübt werden.
- Betriebstätte und Vermietung von Geschäftsräumen an einen Unternehmer:**  
 Der ausländische Unternehmer hat die in der Rechnung ausgewiesene Umsatzsteuer und die Vorsteuer im Veranlagungsweg abzuführen bzw. zu beantragen. Es sind daher Umsatzsteuervoranmeldungen und USt-Jahreserklärungen in Österreich einzureichen.
- Vermietung von Wohnungen an Privatpersonen, unabhängig davon, ob eine Betriebstätte vorliegt:**  
 Die Vermietung von Wohnungen ist umsatzsteuerpflichtig, ein Übergang der Steuerschuld kommt hier nicht zur Anwendung. Der ausländische Unternehmer hat die Umsatzsteuer und die Vorsteuer im Veranlagungsweg abzuführen bzw. zu beantragen. Es sind Umsatzsteuervoranmeldungen und USt-Jahreserklärungen in Österreich einzureichen.

Kreative Lösungen für Ihren Erfolg.



k:zwei Steuerberatungsgesellschaft KG  
3950 Gmünd | Litschauerstraße 34  
fon: 02852/531 45  
e-mail: [office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at](mailto:office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at)

Inhalt <

**Impressum:**

k:zwei Steuerberatungsgesellschaft KG | 3950 Gmünd | Litschauerstraße 34  
fon: 02852/531 45 | e-mail: [office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at](mailto:office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at)

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

**Wir beraten Sie gerne:** [02852/531 45](tel:0285253145) | [office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at](mailto:office@kzwei-wirtschaftstreuhand.at)