

### Umsatzsteuer: Wahlrechte und Fristen zu Jahresbeginn beachten!

Zu Beginn des Steuerjahres sollten insbesondere in der Umsatzsteuer Wahlrechte beachtet werden, die nur am Anfang des Jahres ausgeübt werden können. | [mehr »](#)

### Senkung des Dienstgeberbeitrags ab 2023

Der Dienstgeberbeitrag zum Familienlastenausgleichsfonds wird ab dem 1.1.2025 einheitlich von 3,9% auf 3,7% herabgesetzt. Allerdings kann bereits ab dem 1.1.2023 der verringerte Satz für den Dienstgeberbeitrag angewendet werden. | [mehr »](#)

### Änderung der Sachbezugswerteverordnung für Elektrofahrzeuge

Um das Steuerrecht weiter zu ökologisieren, soll die steuerliche Förderung von Elektrofahrzeugen ausgebaut und die Sachbezugswerteverordnung erweitert werden. | [mehr »](#)

### Gewerblicher Grundstückshandel bei Verkauf von mehreren Parzellen in kurzer Zeit

Die steuerliche Beurteilung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist oft nicht einfach, da die Rechtsprechung keine starren Objektgrenzen innerhalb bestimmter Zeiträume vorgibt. Deshalb ist eine genaue steuerliche Analyse notwendig. | [mehr »](#)

### Energiekostenzuschuss: Nachfrist zur Voranmeldung

Für die Voranmeldung zum Energiekostenzuschuss sind weitere Voranmeldungen in der Nachfrist vom 16.1.2023 bis 20.1.2023 über den aws Fördermanager möglich. | [mehr »](#)

### Zulässigkeit des Vorsteuerabzugs nach Betriebsaufgabe

Wird ein Betrieb eingestellt, können Vorsteuern aus Rechnungen, die den ehemaligen Unternehmer erst nach Betriebsaufgabe erreichen, abgezogen werden | [mehr »](#)

### Hauptwohnsitzbefreiung nur bis 1.000 m<sup>2</sup>

Das Bundesfinanzgericht hat die Ansicht der Finanzverwaltung, dass die Hauptwohnsitzbefreiung nur bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Anwendung kommt, bestätigt. | [mehr »](#)

### Kapitaleinkünfte gemeinnütziger Vereine

Vereine, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen, unterliegen lediglich einer beschränkten Steuerpflicht - insbesondere bei Einkünften aus Kapitalvermögen. | [mehr »](#)



### Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steuerberatungskanzlei Kzwei möchte Ihnen den Newsletter für Jänner 2023 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 Jänner 2023 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





## Umsatzsteuer: Wahlrechte und Fristen zu Jahresbeginn beachten!

**Zu Beginn des Steuerjahres sollten insbesondere in der Umsatzsteuer Wahlrechte beachtet werden, die nur am Anfang des Jahres ausgeübt werden können.**

### Wechsel zwischen Soll- und Ist-Besteuerung

Bei der Ist-Besteuerung entsteht die Umsatzsteuerschuld mit Ablauf jenes Kalendermonats, in dem das Entgelt dem leistenden Unternehmer tatsächlich zugeflossen ist. Auf den Zeitpunkt der Erbringung der Leistung bzw. jenen der Rechnungslegung kommt es – im Gegensatz zur Soll-Besteuerung – hier nicht an. Ein Wechsel von der Ist- zur Soll-Besteuerung ist möglich und macht etwa dann **Sinn, wenn hohe Investitionen geplant sind und dabei entsprechende Vorsteuerbeträge in Rechnung gestellt werden.**

Der Ist-Besteuerer kann sich diese Vorsteuer erst zurückholen, wenn die Rechnung bezahlt ist. Ist eine sofortige Bezahlung aber nicht vorgesehen, weil es etwa eine Ratenvereinbarung gibt, **könnte die gesamte Vorsteuer durch den Wechsel zur Soll-Besteuerung bereits bei Vorliegen der Rechnung zurückgeholt** werden.

Um von der Ist-Besteuerung zur Soll-Besteuerung wechseln zu können, muss bis zum Abgabetermin der ersten Umsatzsteuervoranmeldung (UVA) beim Finanzamt ein entsprechender Antrag eingebracht werden. Im Regelfall ist der Antrag daher **bis zum 15.3.** (bei monatlichen UVAs) bzw. **bis zum 15.5.** (bei quartalsweiser UVA-Abgabe) an das Finanzamt zu übermitteln. Die Rückkehr zur Ist-Besteuerung ist zwar nicht genehmigungspflichtig, muss aber ebenfalls zu Jahresbeginn erfolgen.

### Rückkehr in die Kleinunternehmerregelung erfordert fristgerechten Widerruf

Kleinunternehmer sind Unternehmer, die in Österreich ihr Unternehmen betreiben und deren laufende Umsätze im Veranlagungszeitraum höchstens € 35.000 betragen. Dabei kommt es auf den Gesamtumsatz eines Jahres an, wobei der Umsatz aus verschiedenen unternehmerischen Tätigkeiten (z.B. Gewerbebetrieb, selbständige Arbeit, Vermietung und Land- und Forstwirtschaft) zusammenzurechnen ist. Kleinunternehmer müssen **keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen**, haben aber andererseits keine Möglichkeit, sich die an sie verrechnete Vorsteuer beim Finanzamt zurückzuholen.

Auf diese Kleinunternehmerregelung kann jedoch mittels Optionserklärung gegenüber dem Finanzamt verzichtet werden. Eine solche Option wird insbesondere dann **sinnvoll sein, wenn höhere Investitionen mit einem entsprechenden Vorsteuerabzug geplant sind.** Allerdings kann diese Optionserklärung erst frühestens nach 5 Jahren widerrufen werden. Dieser Widerruf hat spätestens bis zum Ablauf des ersten Kalendermonats jenes Kalenderjahres zu erfolgen, ab dem der Widerruf gelten soll. Andernfalls bleiben die Umsätze weiterhin umsatzsteuerpflichtig.

### Wahl, die UVAs monatlich abzugeben, muss mit erstem Kalendermonat erfolgen

Unternehmer, deren Umsätze im vorangegangenen Kalenderjahr € 100.000 netto überstiegen haben, sind gesetzlich zur monatlichen Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen (UVA) verpflichtet. Liegt der Vorjahresumsatz jedoch unter € 100.000, sind die Umsatzsteuervoranmeldungen vierteljährlich einzureichen. Allerdings kann auch in diesem Fall freiwillig die monatliche UVA-Abgabe als Voranmeldungszeitraum gewählt werden. Dieses Wahlrecht ist auszuüben, indem fristgerecht die Voranmeldung für den ersten Kalendermonat eines Veranlagungszeitraumes (in der Regel somit **bis zum 15.3.**) an das Finanzamt übermittelt wird.



## Senkung des Dienstgeberbeitrags ab 2023

**Der Dienstgeberbeitrag zum Familienlastenausgleichsfonds wird ab dem 1.1.2025 einheitlich von 3,9% auf 3,7% herabgesetzt. Allerdings kann bereits ab dem 1.1.2023 der verringerte Satz für den Dienstgeberbeitrag angewendet werden.**

**Voraussetzung** für die Anwendung des verringerten Satzes ab 1.1.2023 ist entweder

- eine lohngestaltende Vorschrift (z.B. Kollektivvertrag oder Betriebsvereinbarung) oder
- eine innerbetriebliche Festlegung für alle Dienstnehmer oder bestimmte Gruppen von Dienstnehmern.

Alle Dienstgeber, die in Österreich Dienstnehmer beschäftigen, haben einen **Dienstgeberbeitrag zum Familienlastenausgleichsfonds (DB)** abzuführen. Beitragsgrundlage sind sämtliche Arbeitslöhne, die in einem Kalendermonat an Dienstnehmer gezahlt werden. Übersteigt die Beitragsgrundlage in einem Kalendermonat nicht den Betrag von € 1.460, so verringert sie sich um € 1.095. Der Dienstgeberbeitrag ist eine Selbstberechnungsabgabe und wird daher nicht vorgeschrieben, sondern ist **vom Dienstgeber selbst zu ermitteln** und bis zum 15. des Folgemonats an das Finanzamt abzuführen.

### **Vorgezogene Senkung des Dienstgeberbeitrags**

Mit Wirkung ab 2023 wurde eine vorgezogene Senkung dieses Dienstgeberbeitrags beschlossen, wobei dafür Voraussetzung ist, dass die Reduktion ausdrücklich auf einer **lohngestaltenden Maßnahme** beruht. Wenn die Senkung nicht ausdrücklich überbetrieblich (z.B. im Kollektivvertrag) verankert ist, so kann diese auch innerbetrieblich vorgenommen werden. Als entsprechende lohngestaltende Maßnahme gilt laut Auskunft des zuständigen Bundesministeriums etwa ein **betriebsinterner Aktenvermerk**, der für allfällige abgabenbehördliche Kontrollen zu erstellen und aufzubewahren ist. Eine zusätzliche Information an die Mitarbeiter ist nicht vorgeschrieben.

Die Festlegung der Senkung hat für alle Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer oder für bestimmte Gruppen zu erfolgen, wobei davon auch freie Dienstnehmer und Gesellschafter-Geschäftsführer mit wesentlicher Beteiligung erfasst sein können. Es wird empfohlen, darauf zu achten, dass die Senkung bei allen Dienstnehmern erfolgt und ein entsprechender Aktenvermerk erstellt wird.

**Tipp:** Für die Senkung des Dienstgeberbeitrags ab 2023 müssen bestimmte formale Voraussetzungen erfüllt werden, bei deren Umsetzung wir Sie gerne unterstützen.



# Änderung der Sachbezugswerteverordnung für Elektrofahrzeuge

**Um das Steuerrecht weiter zu ökologisieren, soll die steuerliche Förderung von Elektrofahrzeugen ausgebaut und die Sachbezugswerteverordnung erweitert werden.**

Zentrale Punkte im Entwurf zur Änderung der Sachbezugswerteverordnung sind dabei das Aufladen emissionsfreier Kraftfahrzeuge, die Anschaffung von Ladeeinrichtungen und Kostenzuschüsse zur Anschaffung von Ladeeinrichtungen.

**Beim Aufladen von Elektrofahrzeugen soll gelten:**

## **1. Arbeitgeber stellt dem Arbeitnehmer ein Kraftfahrzeug für private Fahrten einschließlich Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte zur Verfügung**

- Für das unentgeltliche Aufladen dieses Kraftfahrzeugs beim Arbeitgeber ist ein Sachbezugswert von Null anzusetzen.
- Ersetzt oder trägt der Arbeitgeber die Kosten für das Aufladen dieses Kraftfahrzeugs, zB. bei externen E-Ladestationen oder beim Arbeitnehmer zu Hause, ist beim Arbeitnehmer keine Einnahme anzusetzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Kostenersatz oder die Kostentragung ausschließlich die Kosten für das Aufladen des arbeitgebereigenen Kraftfahrzeuges betrifft. Die Kosten für das Aufladen nicht arbeitgebereigener Fahrzeuge sind daher von der Begünstigung nicht erfasst und müssen – falls sie ersetzt werden – als Einnahme erfasst werden. Wird eine Ladevorrichtung sowohl für das Aufladen des arbeitgebereigenen als auch für allfällige nicht arbeitgebereigene Fahrzeuge verwendet, ist daher eine exakte Erfassung der Kosten für das Aufladen des arbeitgebereigenen Fahrzeuges erforderlich.

## **2. Arbeitnehmereigenes Kraftfahrzeug**

Besteht für den Arbeitnehmer die Möglichkeit, ein eigenes Kraftfahrzeug beim Arbeitgeber unentgeltlich aufzuladen, ist ein Sachbezugswert von Null anzusetzen.

### **Ladestationen**

Für die Anschaffung der erforderlichen Ladeeinrichtung für ein arbeitgebereigenes Elektrofahrzeug soll eine Begünstigung in Höhe von € 2.000 vorgesehen werden, die sowohl die Zurverfügungstellung einer Ladeeinrichtung durch den Arbeitgeber als auch den Kostenersatz bei eigener Anschaffung durch den Arbeitnehmer betrifft. **Für Ladestationen bis zum Betrag von € 2.000 ist kein Sachbezug anzusetzen.**

Übersteigen die Anschaffungskosten (inklusive allfälliger erforderlicher Zusatzinvestitionen, z.B. für Stromleitungen) den Betrag von € 2.000, ist nur der diesen Betrag übersteigende Teil als Sachbezug oder Einnahme zu erfassen. Voraussetzung ist jedenfalls, dass zum Zeitpunkt der Anschaffung ein arbeitgebereigenes Fahrzeug überlassen wird. Der Arbeitgeber kann daher bei Anschaffung durch den Arbeitnehmer die Anschaffungskosten für die Ladeeinrichtung zur Gänze oder teilweise ersetzen oder die Ladeeinrichtung selbst anschaffen und dem Arbeitnehmer zur Verfügung stellen. Umfasst sein sollen nicht nur fix installierte Ladeeinrichtungen („Wallbox“).

Diese Änderungen der Sachbezugswerteverordnung sollen **erstmalig für Lohnzahlungszeiträume ab 1.1.2023 anzuwenden** sein. Die Kundmachung bleibt abzuwarten.



## Gewerblicher Grundstückshandel bei Verkauf von mehreren Parzellen in kurzer Zeit

**Die steuerliche Beurteilung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist oft nicht einfach, da die Rechtsprechung keine starren Objektgrenzen innerhalb bestimmter Zeiträume vorgibt. Deshalb ist eine genaue steuerliche Analyse notwendig.**

Bei wiederholten Grundstücksan- und -verkäufen ist zu untersuchen, ob diese Tätigkeit

- noch im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung als Verwertung von Privatvermögen oder
- bereits im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit eines Grundstückshändlers als Veräußerung von Betriebsvermögen erfolgt.

Wird ein Grundstück des Privatvermögens verkauft, so besteht die Möglichkeit, den **besonderen ImmoEST-Steuersatz von 30 % mit allfälligen Befreiungen** (z.B. Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung) heranzuziehen. Eine Veräußerung von Betriebsvermögen eines Grundstückshändlers (als natürliche Person als Steuersubjekt) führt hingegen immer zu einer Steuerpflicht zum progressiven Einkommensteuer-Tarif (bis 55%).

In Ermangelung konkreter gesetzlicher Kriterien ist bei der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die **Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)** sowie die **Ansicht der Finanzverwaltung** (Einkommensteuerrichtlinien) zurückzugreifen.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung stellen Grundstücksverkäufe dann einen Gewerbebetrieb dar, wenn es sich um eine nachhaltige, mit Gewinnabsicht unternommene und sich als eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellende Betätigung handelt, welche **nicht als eine landwirtschaftliche Betätigung** anzusehen ist.

Die Veräußerung von Grundstücken aus dem Privatvermögen stellt daher keine Vermögensverwaltung, sondern einen gewerblichen Grundstückshandel dar, wenn die Vermögensnutzung durch Fruchtziehung in den Hintergrund tritt und die Vermögensverwertung entscheidend im Vordergrund steht. In Österreich ist **keine Objekt-Grenze** (Anzahl von Grundstücken, die in einem bestimmten Zeitraum verkauft werden dürfen, damit ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt) vorgesehen.

### Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BFG)

In einer aktuellen Entscheidung hatte sich das BFG mit der Frage auseinanderzusetzen, ob bei Umwidmung in Bauland und Parzellierung in **30 Grundstücke eines großen ursprünglichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks bei nachfolgendem Abverkauf der Grundstücke** ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird. Das BFG führte in dieser Entscheidung unter anderem aus, dass der Steuerpflichtige im Zeitraum von vier Jahren 30 Grundstücke, die er zuvor durch Parzellierung geschaffen hat, veräußerte. Damit liegt ein Umfang vor, der eine **bloße Vermögensverwaltung weit überschreitet**, weshalb ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Gerade bei wiederholten Grundstücksumsätzen sollte die Frage der Gewerblichkeit nicht außer Acht gelassen werden. Wird diese Frage später im Rahmen einer Außenprüfung durch das Finanzamt aufgegriffen, so können die steuerlichen Folgen massive nachteilige Auswirkungen für den Veräußerer haben. Wir unterstützen Sie gerne bei der Einordnung, ob in Ihrem Fall gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.





# Energiekostenzuschuss: Nachfrist zur Voranmeldung

**Für die Voranmeldung zum Energiekostenzuschuss sind weitere Voranmeldungen in der Nachfrist vom 16.1.2023 bis 20.1.2023 über den aws Fördermanager möglich.**

Um einen Antrag auf Energiekostenzuschuss stellen zu können, mussten sich die betreffenden Unternehmen zunächst vom 7.11.2022 bis 28.11.2022 im aws-Fördermanager für den Energiekostenzuschuss voranmelden. Um es möglichst allen betroffenen Unternehmen zu ermöglichen, den Energiekostenzuschuss zu beziehen, wurde eine Nachfrist für die Voranmeldung gesetzt. Betriebe, die sich nicht vorangemeldet haben, werden dazu noch **von 16.1.2023 bis 20.1.2023** die Möglichkeit haben. Die fristgerechte Voranmeldung ist die Voraussetzung für die Antragstellung. Der Antrag selbst kann **bis 15.2.2023** gestellt werden.

Mittlerweile wurde die Richtlinie zum Energiekostenzuschuss veröffentlicht, die zusammenfassend folgende Informationen beinhaltet:

## Der Energiekostenzuschuss richtet sich an folgende Unternehmen

### Unternehmen mit mehr als € 700.000 Jahresumsatz

- Die Förderung wird in 4 Stufen angeboten. Der Zuschuss muss € 2.000 übersteigen.
- Diese Unternehmen müssen das Kriterium „energieintensiv“ mittels einer Feststellung durch ihre Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung/Bilanzbuchhaltung nachweisen.
- Die Energiebeschaffungskosten müssen mindestens 3% des „Umsatzes/Produktionswertes“ ausmachen. Bei Förderungen der Basisstufe (Stufe 1) werden auch Treibstoffkosten zu den Energiebeschaffungskosten hinzugerechnet.

### Unternehmen mit maximal € 700.000 Jahresumsatz

- Das Kriterium „energieintensiv“ muss nicht erfüllt werden.
- Der Zuschuss muss € 2.000 übersteigen.

Als „Produktionswert“ gilt der Umsatz plus/minus Vorratsveränderungen bei fertigen und unfertigen Erzeugnissen und zum Wiederverkauf erworbenen Waren und Dienstleistungen minus Käufe von Waren und Dienstleistungen zum Wiederverkauf. Die Feststellung erfolgt auf Grundlage des Jahresabschlusses des Kalenderjahres 2021 (bei abweichenden Wirtschaftsjahren auf Grundlage des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2021/2022), wenn dieser nicht verfügbar ist auf Grundlage des letzten verfügbaren Jahresabschlusses.

Der **förderungsfähige Zeitraum beginnt mit 1.2.2022 und endet mit 30.9.2022**. Ab den Berechnungsstufen 2 bis 4 kann die Förderung auch für eine beliebige Anzahl von Monaten innerhalb dieses Zeitraums beantragt werden, wobei diese Monate zeitlich nicht miteinander zusammenhängen müssen.

Förderungsfähig ist ein Teil der angefallenen **Mehraufwendungen für Strom, Erdgas und Treibstoffe** (nur für Stufe 1) des betriebseigenen Verbrauchs im Förderungszeitraum in einer österreichischen Betriebsstätte. Erdgas und Strom, das vom Unternehmen selbst gefördert oder erzeugt wird, kann nicht gefördert werden. In der Stufe 1 werden bei Strom, Erdgas und Treibstoffen **30% der Preisdifferenz zum Durchschnittswert** des Jahres 2021 als Förderung vergeben. Die maximale Förderhöhe beträgt pro Unternehmen bzw. verbundenen Unternehmen **€ 400.000**. Der Zuschuss muss € 2.000 übersteigen. Für Förderungen der Stufen 2 bis 4 sind noch weitere spezielle Voraussetzungen zu erfüllen, wie etwa das Vorliegen eines Betriebsverlustes oder die



Zugehörigkeit zu einer ausgewählten Branche. Auf der Internetseite der AWS GmbH ([www.aws.at](http://www.aws.at)) stehen **Berechnungshilfen für die Ermittlung der Förderhöhe** zur Verfügung.

Die Gewährung der Förderung setzt voraus, dass sich das zu fördernde Unternehmen schriftlich zur Einhaltung diverser Einsparmaßnahmen für den Zeitraum beginnend mit Gewährung der Förderung bis 31.3.2023 verpflichtet, wie etwa Unterlassung bestimmter Beleuchtungen oder Heizungen im Außenbereich.



## Zulässigkeit des Vorsteuerabzugs nach Betriebsaufgabe

**Wird ein Betrieb eingestellt, können Vorsteuern aus Rechnungen, die den ehemaligen Unternehmer erst nach Betriebsaufgabe erreichen, abgezogen werden**

Die Unternehmereigenschaft endet nicht bereits mit der Einstellung der Leistungstätigkeit oder der Abmeldung des Betriebes. Sie umfasst noch alle Vorgänge und Handlungen, die der Liquidierung der ausgeübten gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit dienen.

**Zur Unternehmertätigkeit gehören daher auch noch**

- die Geschäftsveräußerung (entgeltlich oder unentgeltlich),
- die Einzelveräußerung von Gegenständen des Betriebsvermögens,
- die Überführung des Betriebsvermögens in das Privatvermögen,
- der Empfang oder die Ausstellung von Rechnungen nach Einstellung des Betriebes, oder
- die nachträgliche Vereinnahmung von Entgelten.

Hat ein Unternehmer seine Unternehmertätigkeit (etwa durch Geschäftsaufgabe) beendet, so steht ihm laut der Finanzverwaltung daher das **Recht des Abzuges von Vorsteuern für Lieferungen oder sonstige Leistungen für sein Unternehmen auch noch in einem Veranlagungs-(Voranmeldungs-)zeitraum zu, in dem er keine Umsätze mehr bewirkt.**

In diesem Sinne hat auch der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschieden, dass Kosten nach der Geschäftsaufgabe weiterhin unternehmerisch veranlasst sind und daher zum Vorsteuerabzug berechtigen, soweit ein direkter und unmittelbarer Zusammenhang mit der früheren unternehmerischen Tätigkeit besteht und Missbrauch auszuschließen ist. Jede andere Auslegung liefe auf eine willkürliche Unterscheidung zwischen Ausgaben für die Zwecke eines Unternehmens vor der tatsächlichen Aufnahme der Tätigkeit sowie während dieser Tätigkeit und Ausgaben zum Zweck der Beendigung dieser Tätigkeit hinaus.

Ein Verbot des Vorsteuerabzugs wäre nur in Fällen von Betrug oder Missbrauch denkbar. Das wäre etwa dann der Fall, wenn der Unternehmer hinsichtlich der in diesem Fall gegenständlichen Miet- und Nebenkostenzahlungen für die Zeit nach der Einstellung des Betriebs den Vorsteuerabzug geltend machen, aber die zuvor für den Betrieb verwendeten Räume für rein private Zwecke nutzen würde.

Somit können Vorsteuern aus Rechnungen, die den ehemaligen Unternehmer erst nach Betriebsaufgabe erreichen, weiterhin abgezogen werden. Allerdings müssen auch **Einnahmen aus der ehemaligen betrieblichen Tätigkeit, die noch nicht der Umsatzsteuer unterworfen wurden, entsprechend versteuert** werden.



## Hauptwohnsitzbefreiung nur bis 1.000 m<sup>2</sup>

**Das Bundesfinanzgericht hat die Ansicht der Finanzverwaltung, dass die Hauptwohnsitzbefreiung nur bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Anwendung kommt, bestätigt.**

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von privaten Grundstücken erfolgt durch die Immobilienertragsteuer (Immo-ESt), wobei nicht der reguläre Einkommensteuertarif, sondern ein Sondersteuersatz von 30% zur Anwendung gelangt. Es gibt aber auch Steuerbefreiungen. Unter anderem ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden steuerfrei, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen handelt (Hauptwohnsitzbefreiung).

Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist das Eigenheim (Wohnhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen) oder die Eigentumswohnung, in der der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) **mindestens fünf Jahre durchgehend in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer"** gewohnt hat ("5 aus 10-Regelung").

### Umfang der Hauptwohnsitzbefreiung

Die Hauptwohnsitzbefreiung stellt eine Gebäudebefreiung dar, wobei auch der Grund und Boden insoweit einbezogen wird, als der Grund und Boden der Nutzung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung als Garten oder Nebenfläche dient. Dies gilt bis zu einem Flächenausmaß, das „üblicherweise als Bauplatz“ erforderlich ist. Die Beurteilung, welche Grundstücksgröße üblicherweise für einen Bauplatz erforderlich ist, erfolgt nach der Verkehrsauffassung.

### Entscheidungen BFG

In zwei Fällen hatte sich nun das Bundesfinanzgericht (BFG) mit der Frage auseinander zu setzen, **welche Grundstücksgröße üblicherweise für den Bau eines Einfamilienhauses benötigt wird**. In den gegenständlichen Entscheidungen hatten die Liegenschaften eine Größe von 3.637 m<sup>2</sup> bzw. 2.890 m<sup>2</sup>, wovon 264 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> bebaut waren. Das Finanzamt war der Ansicht, dass nur 1.000 m<sup>2</sup> Grund und Boden durch die Hauptwohnsitzbefreiung steuerfrei mitveräußert werden können.

Das BFG führte aus, dass die Hauptwohnsitzbefreiung die Fläche umfasst, auf der das Gebäude errichtet ist, und darüber hinaus so viel an das Gebäude umgebender Fläche, als üblicherweise (wohl unter Einbeziehung der örtlichen Bauvorschriften) als Bauplatz erforderlich ist; dies seien aber wohl **keinesfalls mehr als 1.000 m<sup>2</sup>**. Aufgrund dessen **unterliegen nur das Gebäude und der Grund und Boden im Ausmaß von 1.000 m<sup>2</sup> der Hauptwohnsitzbefreiung**. Es wurde dagegen Revision beim Verwaltungsgerichtshof (VwGH) eingebracht.

Das BFG hat mit diesen Entscheidungen die Ansicht der Finanzverwaltung, dass die Hauptwohnsitzbefreiung nur bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Anwendung kommt, bestätigt. Es bleibt nun die Entscheidung des VwGHs abzuwarten.



## Kapitaleinkünfte gemeinnütziger Vereine

**Vereine, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen, unterliegen lediglich einer beschränkten Steuerpflicht - insbesondere bei Einkünften aus Kapitalvermögen.**

Als Einkünfte aus Kapitalvermögen werden Erträge aus privatem Kapitalvermögen besteuert. Dazu zählen Einkünfte aus der Überlassung von Kapitalvermögen (z.B. Sparsbuchzinsen, Dividenden), aus der Veräußerung von Kapitalvermögen ("Vermögenszuwachsbesteuerung"), aus Derivaten und aus Kryptowährungen.

Sofern eine inländische, depotführende oder auszahlende Stelle (z.B. eine Bank) oder ein inländischer Kryptodienstleister (verpflichtend ab 2024) eingebunden ist, erfolgt die Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen **im Wege des Steuerabzuges** (KESt-Abzug) durch die jeweilige Stelle. Das bedeutet, dass diese Stelle (z.B. die Bank) verpflichtet ist, die Steuer einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Die Besteuerung erfolgt je nach Art der Einkünfte entweder mit einem besonderen Steuersatz von **25%** (für Zinsen aus Sparsbüchern und Girokonten) oder mit einem besonderen Steuersatz von **27,5%** (für sonstige Kapitaleinkünfte).

**Bei Vereinen sind hinsichtlich Besteuerung von Kapitalvermögen mehrere Bereiche zu unterscheiden:**

- Kapitalerträge im Vereinsbereich im eigentlichen Sinne** (insbesondere bei Einnahmen aus Mitgliedsbeiträgen)  
Zinsen, die aufgrund von Bankguthaben entstehen, sind in diesem Bereich beschränkt steuerpflichtig, wobei der entsprechende KESt-Abzug durch die Bank Endbesteuerungswirkung hat.
- Kapitalerträge im Bereich der Vermögensverwaltung eines Vereins**  
Unter Vermögensverwaltung wird die Nutzung eigenen Vermögens verstanden. Überschüsse aus der Vermögensverwaltung gemeinnütziger Vereine unterliegen nicht der Körperschaftsteuer. Dies gilt etwa für Beteiligungserträge (z.B. Gewinnausschüttungen einer gewinnorientierten GmbH an ihren Mutter-Verein). Gewinne, etwa aus der Veräußerung einer Beteiligung an einer gewinnorientierten GmbH, sind körperschaftsteuerpflichtig, sofern die Beteiligung nach dem 31.8.2011 erworben wurde. Ist die Beteiligung davor erworben worden, bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Bestimmte Einkünfte aus Kapitalvermögen - wie Bank- und Wertpapierzinsenerträge - unterliegen hingegen der beschränkten Körperschaftsteuerpflicht in Form der Kapitalertragsteuer.
- Kapitalerträge im Bereich von Betrieben eines Vereins**  
Zu solchen Betrieben zählen alle wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe (unentbehrlicher und entbehrlicher Hilfsbetrieb, begünstigungsschädlicher wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb) und Gewinnbetriebe (Betriebe, die mit Gewinnabsicht geführt werden) eines Vereins. Bei Kapitalerträgen aus Geldeinlagen bei Kreditinstituten und aus Forderungswertpapieren beim Kreditinstitut kann der Verein eine formlose Befreiungserklärung abgeben, wenn die Zinsen, für die diese Befreiungserklärung gilt, zu den Betriebseinnahmen eines solchen Betriebes gehören. In diesem Fall führt die Bank keinen KESt-Abzug durch, sondern es erfolgt die Besteuerung der Kapitaleinkünfte analog zum jeweiligen Betrieb: Die Kapitalerträge sind in voller Höhe beim entsprechenden Betrieb des Vereins zu erfassen und unterliegen – wenn es sich um einen Gewerbebetrieb oder entbehrlichen Hilfsbetrieb handelt – der Körperschaftsteuer.  
Wenn der Betrieb, zu dem das Vermögen gehört, nicht körperschaftsteuerpflichtig ist (unentbehrlicher Hilfsbetrieb), führt die Vermeidung des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Bank zur endgültigen Steuerbefreiung. Für Zinsen, die im Rahmen der Vermögensverwaltung oder des Vereinsbereiches erzielt werden, kann hingegen keine Befreiungserklärung abgegeben werden.

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)