

Auswirkungen der Erhöhung der Zinssätze durch die EZB

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen für den Euroraum neuerlich um 0,5 %-Punkte erhöht, weshalb diese erstmals seit 2008 bei 3,0 % liegen. | [mehr »](#)

Umsatzsteuer: Strenge Formalismen beim Dreiecksgeschäft

Bei innergemeinschaftlichen Dreiecksgeschäften muss der mittlere Unternehmer („Erwerber“) genau auf die geforderten Formalvorschriften achten. | [mehr »](#)

Mitarbeitergewinnbeteiligung und Teuerungsprämie

Gewinnbeteiligungen des Arbeitgebers und die Teuerungsprämie können bis zu einem bestimmten Höchstausmaß steuerfrei ausbezahlt werden. | [mehr »](#)

Ausländische Vermietungseinkünfte in Österreich

Wird eine im Ausland befindliche Wohnung von einem in Österreich unbeschränkt Steuerpflichtigen vermietet, sind die Mieteinnahmen sowohl im Ausland als auch in Österreich zu berücksichtigen. Um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, wurden Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen. | [mehr »](#)

Einsicht in das Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz

Bis 2022 war die Einsicht in das Register für jedermann möglich. Durch ein Urteil des Gerichtshofs der EU (EuGH) wurde diese Möglichkeit wieder aufgehoben. | [mehr »](#)

Steuerliche Neuerungen 2023

2023 hat der Gesetzgeber neue Begünstigungen für Investitionen und Steuersenkungen vorgesehen. Wir geben Ihnen dazu einen Überblick. | [mehr »](#)

Vorsteuerabzug bei Kauf einer Wohnung

Beim Kauf einer Wohnung konnte Vorsteuer abgezogen werden, weil diese nicht direkt der Tochter der Käuferin überlassen wurde, sondern durch den Ehemann der Käuferin, der als Mieter fungierte. | [mehr »](#)

ImmoESt: Kaufpreisaufteilung bei der Herstellerbefreiung

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen meist einem besonderen Steuersatz von 30 Prozent. Es gibt aber auch Steuerbefreiungen. | [mehr »](#)



Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steuerberatungskanzlei Kzwei möchte Ihnen den Newsletter für März 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 März 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



Auswirkungen der Erhöhung der Zinssätze durch die EZB

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen für den Euroraum neuerlich um 0,5 %-Punkte erhöht, weshalb diese erstmals seit 2008 bei 3,0 % liegen.

Das Finanzministerium reagierte am 3.2.2023 auf diese Erhöhung des Leitzinssatzes und damit auch des Basiszinssatzes in Österreich auf 2,38% und veröffentlichte einen neuen Erlass zur Anpassung der Stundungs-, Anspruchs-, Aussetzungs-, Beschwerde- und Umsatzsteuerzinsen. Seit dem 8.2.2023 gilt damit für Stundungszinsen, Aussetzungszinsen, Anspruchszinsen, Beschwerdezinnsen und Umsatzsteuerzinsen ein Zinssatz von 4,38 %.

Stundungszinsen

Auf Antrag kann das Finanzamt für die Entrichtung von Abgaben, bei welchen beim Abgabepflichtigen eine zwangsweise Einbringung in Frage kommt, Zahlungserleichterungen (Stundung oder Ratenzahlung) bewilligen,

- wenn die sofortige Bezahlung der Steuer für den Steuerpflichtigen mit erheblichen Härten verbunden wäre und
- die Einbringlichkeit der Abgaben durch das Entgegenkommen des Finanzamtes nicht gefährdet wird.

Aussetzungszinsen

Im Falle einer Beschwerde gegen einen Abgabenbescheid gibt es die Möglichkeit, die Zahlung des strittigen Abgabebetrages vorerst auszusetzen. Sollte der Beschwerde nicht stattgegeben werden, so ist der strittige Betrag nachzuzahlen. Für die Dauer der Aussetzung werden Zinsen verrechnet.

Anspruchszinsen

Für Körperschaft- bzw. Einkommensteuernachzahlungen sind Anspruchszinsen an das Finanzamt zu entrichten, wenn die Nachzahlung nicht bis spätestens 30.9. des dem Jahr des Entstehens des Abgabenanspruches folgenden Jahres erfolgt ist. Körperschaft- bzw. Einkommensteuerguthaben werden ebenso ab dem 1.10. des Folgejahres vom Finanzamt verzinst.

Beschwerdezinsen

Wurden bescheidmäßig vorgeschriebene Abgaben zunächst entrichtet und ergibt sich aufgrund einer Beschwerde gegen den Bescheid, dass keine bzw. eine geringere Zahlung zu leisten gewesen wäre, so werden vom Finanzamt hinsichtlich dieses Guthabens auf Antrag Beschwerdezinnsen gutgeschrieben.

Umsatzsteuerzinsen

Mit dem Abgabenänderungsgesetz 2022 wurden sogenannte Umsatzsteuerzinsen eingeführt. Damit werden Gutschriften und Nachzahlungen bei USt-Voranmeldungen und bei USt-Jahressteuererklärungen verzinst.

Bitte beachten Sie, dass diese Ausführungen nur überblicksartig zusammengefasst wurden. Sollten Sie Fragen zu Stundungs-, Aussetzungs-, Anspruchs-, Beschwerde- oder Umsatzsteuerzinsen haben, unterstützen wir Sie gerne.





Umsatzsteuer: Strenge Formalismen beim Dreiecksgeschäft

Bei innergemeinschaftlichen Dreiecksgeschäften muss der mittlere Unternehmer („Erwerber“) genau auf die geforderten Formalvorschriften achten.

Ein umsatzsteuerlich begünstigtes Dreiecksgeschäft liegt vor, wenn drei Unternehmer in drei verschiedenen EU-Mitgliedstaaten Geschäfte über die gleiche Ware abschließen und diese unmittelbar vom ersten Unternehmer an den letzten Abnehmer gelangt. Für die Begünstigung müssen jedoch speziell vom mittleren Unternehmer bestimmte Formalvoraussetzungen erfüllt werden, welche vom EuGH in einem aktuellen Urteil streng gesehen werden.

Bei einem Dreiecksgeschäft werden die beteiligten Unternehmer wie folgt bezeichnet:

- Erster Unternehmer in der Kette = Lieferant
- Zweiter Unternehmer in der Kette = Erwerber
- Dritter Unternehmer in der Kette = Empfänger

Umsatzsteuerschuld geht auf den dritten Unternehmer über

Bei solch einer Lieferkette müsste sich der mittlere Unternehmer im Bestimmungsland, also dort, wohin die Ware geliefert wird, umsatzsteuerlich registrieren und dort einen innergemeinschaftlichen Erwerb versteuern. Um dies zu vermeiden gibt es die Erleichterung des innergemeinschaftlichen Dreiecksgeschäfts, wonach die Umsatzsteuerschuld des mittleren Unternehmers auf den dritten Unternehmer („Empfänger“) im Bestimmungsland übergeht.

Dazu ist jedoch unter anderem erforderlich, dass der mittlere Unternehmer („Erwerber“) in seiner Rechnung an den dritten Unternehmer (Empfänger), an den die Ware tatsächlich geliefert wird, ausdrücklich **auf das Vorliegen eines innergemeinschaftlichen Dreiecksgeschäfts und auf den Übergang der Steuerschuldnerschaft (Reverse Charge) auf den Empfänger hinweist.**

Laut EuGH ist daher der Enderwerber im Rahmen eines Dreiecksgeschäftes nicht wirksam als Schuldner der Mehrwertsteuer bestimmt worden, wenn die vom mittleren Unternehmer ausgestellte Rechnung nicht die Angabe „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers“ enthält. Der **bloße Hinweis auf die Dreiecksgeschäftsregelung reicht laut EuGH dafür nicht aus.** Somit ist der Rechnungshinweis auf den Übergang der Steuerschuld keine bloße Formalie, sondern materielle Voraussetzung des Dreiecksgeschäfts.

Bei innergemeinschaftlichen Dreiecksgeschäften muss daher insbesondere der mittlere Unternehmer („Erwerber“) sehr genau auf die geforderten Formalvorschriften hinsichtlich seiner Rechnungslegung achten. Der EuGH hat nämlich in seinem Urteil auch ausgesprochen, dass eine **nachträgliche Korrektur** der fehlerhaften Rechnung und damit eine rückwirkende Sanierung des Dreiecksgeschäfts **nicht möglich** ist.



Mitarbeitergewinnbeteiligung und Teuerungsprämie

Gewinnbeteiligungen des Arbeitgebers und die Teuerungsprämie können bis zu einem bestimmten Höchstausmaß steuerfrei ausbezahlt werden.

1. Mitarbeitergewinnbeteiligung

Gewinnbeteiligungen des Arbeitgebers an aktive Arbeitnehmer sind unter bestimmten Voraussetzungen **bis zu € 3.000 im Kalenderjahr lohnsteuerfrei**.

Voraussetzungen für die Lohnsteuerfreiheit der Mitarbeitergewinnbeteiligung sind u.a.:

- Die Gewinnbeteiligung muss allen Arbeitnehmern oder einer bestimmten Gruppe von Arbeitnehmern gewährt werden.
- Insoweit die Summe der jährlich gewährten Gewinnbeteiligungen das unternehmensrechtliche Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der im letzten Kalenderjahr endenden Wirtschaftsjahre übersteigt, besteht keine Steuerfreiheit.
- Die Gewinnbeteiligung darf nicht anstelle des bisher gezahlten Arbeitslohns oder der üblichen Lohnerhöhung geleistet werden.

Auszahlung an alle Arbeitnehmer oder eine bestimmte Gruppe

In der Praxis stellt diese Voraussetzung für die lohnsteuerfreie Auszahlung die Arbeitgeber oft vor Schwierigkeiten. Gemäß Lohnsteuerrichtlinien sind unter Gruppen von Arbeitnehmern **Großgruppen oder abgegrenzte Berufsgruppen** zu verstehen. Das Gruppenmerkmal ist nicht erfüllt, wenn willkürlich nur bestimmte Personen eine Gewinnbeteiligung erhalten oder die Mitarbeitergewinnbeteiligung eine individuelle Leistungsbelohnung darstellt. Sollen einzelne Mitarbeiter keine Mitarbeitergewinnbeteiligung erhalten, ist dies anhand von objektiven und nachvollziehbaren Kriterien im Voraus festzulegen, damit die Steuerbefreiung für die übrigen Mitarbeiter nicht verloren geht.

Beispiel

Der Arbeitgeber hat mit allen angestellten Lagerarbeitern eine Mitarbeiterbeteiligungsvereinbarung geschlossen. Hiervon sollen all jene Lagermitarbeiter, welche im für die Beteiligung relevanten Wirtschaftsjahr Dienstpflichtverletzungen begangen haben, ausgeschlossen werden. Trotz dieser zusätzlichen, sachlich gerechtfertigten Einschränkung kann die Mitarbeiterbeteiligung unter den sonstigen Voraussetzungen an die übrigen Lagerarbeiter steuerfrei gewährt werden.

Eine unterschiedliche Höhe der Gewinnbeteiligung innerhalb einer Gruppe von Arbeitnehmern muss ebenso anhand objektiver Kriterien sachlich begründet und nachvollziehbar sein. Durch die Anknüpfung an ein objektives Merkmal (z.B. das Ausmaß eines einheitlichen Prozentsatzes des Bruttobezuges) kann sich daher im Ergebnis ein unterschiedlich hoher Vorteil (Gewinnbeteiligung) ergeben. Individuelle Zielvorgaben oder Leistungsziele sind weder als Abgrenzungsmerkmal zur Gruppenbildung noch als sachliche Begründung der Höhe der ausbezahlten Mitarbeitergewinnbeteiligung geeignet.

2. Teuerungsprämie

Zulagen und Bonuszahlungen, die der Arbeitgeber in den Kalenderjahren 2022 und 2023 aufgrund der Teuerung zusätzlich gewährt, sind bis zu € 3.000 jährlich pro Arbeitnehmer abgabenfrei. Die Prämie ist damit lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei und unterliegt nicht den Lohnnebenkosten wie DB, DZ,



Kommunalsteuer.

Kein Gruppenkriterium

Im Gegensatz zur Mitarbeitergewinnbeteiligung kann auch einzelnen Arbeitnehmern individuell die Teuerungsprämie abgabenfrei bis zu € 2.000 gewährt werden. Die Ausschöpfung der restlichen € 1.000 des Abgabenfreibetrages setzt voraus, dass die Zahlung aufgrund einer lohngestaltenden Vorschrift erfolgt.

Wird in den Kalenderjahren 2022 und 2023 neben der Teuerungsprämie auch eine steuerfreie Mitarbeitergewinnbeteiligung ausbezahlt, ist hinsichtlich der Steuerbefreiung zu beachten, dass die beiden Zahlungen gemeinsam den Betrag von insgesamt € 3.000 pro Jahr nicht übersteigen dürfen.



Ausländische Vermietungseinkünfte in Österreich

Wird eine im Ausland befindliche Wohnung von einem in Österreich unbeschränkt Steuerpflichtigen vermietet, sind die Mieteinnahmen sowohl im Ausland als auch in Österreich zu berücksichtigen. Um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, wurden Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen.

Ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) regelt, welcher der beiden Staaten sein innerstaatliches Steuerrecht auf Einkünfte anwenden darf, also diese besteuern darf, und welcher Staat ganz oder teilweise auf seine Besteuerung verzichten muss. Ziel ist eine effektive Einmalbesteuerung. DBA sehen unterschiedliche Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung vor. Bei diesen Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung wird zwischen der Anrechnungsmethode und der Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt unterschieden.

Die **Anrechnungsmethode** sieht vor, dass in beiden Staaten besteuert wird und die im Quellenstaat (= Staat, in dem die Tätigkeit ausgeübt wird) erhobene Steuer auf die Steuer im Ansässigkeitsstaat (= Wohnsitzstaat) angerechnet wird (bis zum Anrechnungshöchstbetrag).

Bei der **Befreiungsmethode** mit Progressionsvorbehalt befreit der Ansässigkeitsstaat die im Quellenstaat versteuerten Einkünfte, bezieht diese Einkünfte jedoch für die Berechnung des (progressiven) Steuersatzes mit ein.

Vermietung einer Wohnung in Deutschland durch einen unbeschränkt Steuerpflichtigen in Österreich

Die unbeschränkte Steuerpflicht erstreckt sich auf alle in- und ausländischen Einkünfte. Demzufolge unterliegen die Einkünfte einer in Österreich ansässigen, unbeschränkt steuerpflichtigen Person aus der Vermietung von einer in Deutschland gelegenen Wohnung der österreichischen Einkommensteuerpflicht. Nach dem DBA Österreich – Deutschland dürfen Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen (Wohnung) aber in dem Staat besteuert werden, in dem dieses Vermögen (Wohnung) liegt. Österreich hat solche Einkünfte von der Besteuerung auszunehmen, darf jedoch diese Einkünfte bei der Festsetzung der Steuer für das übrige Einkommen einbeziehen (Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt).

Beispiel

Herr Mayer lebt mit seiner Familie in Österreich und bezieht Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die in Österreich steuerpflichtig sind, in Höhe von insgesamt € 23.000. Zusätzlich vermietet er eine Wohnung in Deutschland. Er verdient durch die Vermietung € 11.000.

Laut DBA Deutschland-Österreich sind die Einkünfte aus der Vermietung in Deutschland steuerpflichtig. Österreich darf die in Deutschland versteuerten Einkünfte nicht nochmals besteuern, allerdings den Progressionsvorbehalt anwenden. Die Gesamteinkünfte aus Gewerbebetrieb und Vermietung betragen für Herrn Mayer € 34.000. Die folgende Berechnung soll vereinfacht die Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt darstellen. Es wurden keine Absetzbeträge uä. berücksichtigt.

Steuer für Gesamteinkünfte von € 34.000 = € 6.160
 Durchschnittssteuersatz: $(€ 6.160 / € 34.000) = 18,12 \%$
 Dieser Prozentsatz wird nun nur für die Einkünfte aus Gewerbebetrieb angewendet.
 Steuer in Österreich: € 23.000 Euro x 18,12 % = € 4.168.



Einsicht in das Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz

Bis 2022 war die Einsicht in das Register für jedermann möglich. Durch ein Urteil des Gerichtshofs der EU (EuGH) wurde diese Möglichkeit wieder aufgehoben.

Das Wirtschaftliche Eigentümer Register (WiEReG) wurde für Zwecke der Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung eingerichtet und beinhaltet Daten über die wirtschaftlichen Eigentümer von Gesellschaften, Stiftungen und Trusts. Durch ein Urteil des Gerichtshofs wurde die Möglichkeit der öffentlichen Einsicht in das Register aufgehoben.

In seiner Begründung führt der EuGH aus, dass die öffentliche Einsicht in das Register der wirtschaftlichen Eigentümer einen Eingriff in das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens und das Recht auf Schutz der personenbezogenen Daten darstellt. Dieser Eingriff sei nicht erforderlich und nicht verhältnismäßig.

Da die WiEReG-Registerbehörde zum Schutz der personenbezogenen Daten und zur Einhaltung der diesbezüglichen nationalen und europarechtlichen Bestimmungen verpflichtet ist, wurde die Anwendung „Öffentliche Einsicht“ umgehend nach Veröffentlichung des Urteils des EuGH offline genommen. Der **Zugang von Behörden und bestimmten WiEReG-Verpflichteten, wie etwa Banken, Rechtsanwälten, Notaren oder Steuerberater** zum Register bleibt bei einem berechtigten Interesse jedoch **weiterhin unberührt**.



Steuerliche Neuerungen 2023

2023 hat der Gesetzgeber neue Begünstigungen für Investitionen und Steuersenkungen vorgesehen. Wir geben Ihnen dazu einen Überblick.

Investitionsfreibetrag

Der Investitionsfreibetrag von 10 % bzw. 15 % (im Bereich der Ökologisierung) der Anschaffungs- oder Herstellungskosten kann unter bestimmten Voraussetzungen für Anschaffungen oder Herstellung von abnutzbarem Anlagevermögen nach dem 31.12.2022 geltend gemacht werden.

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Ab 2023 wurde die Grenze für die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter (GWG) von bisher € 800 auf € 1.000 angehoben. Im betrieblichen Bereich gilt die Änderung erstmals für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2022 beginnen.

Erhöhung der Umsatzgrenze - Kleinunternehmerpauschalierung

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht seit 2020 für Kleinunternehmer die Möglichkeit, die Betriebsausgaben pauschal zu ermitteln. Die pauschalen Betriebsausgaben betragen 45 % der Betriebseinnahmen, maximal € 18.900, bzw. bei einem Dienstleistungsbetrieb 20 %, höchstens € 8.400. Der Gewinn ergibt sich aus den Betriebseinnahmen abzüglich den pauschal ermittelten Betriebsausgaben (45 % oder 20 %) und den Beiträgen zur Pflichtversicherung.

Eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerpauschalierung ist, dass die Umsatzsteuerbefreiung anwendbar ist. Ab 2023 wurde der für die Pauschalierung maßgebliche Betrag um € 5.000 erhöht. Die Umsatzgrenze liegt nun bei € 40.000.

Senkung der dritten Einkommenssteuerstufe

Nachdem bereits mit 1.7.2022 die zweite Einkommenssteuerstufe von 35 % auf 30 % (mit einem ganzjährigen Mischsteuersatz für 2022 von 32,5 %) gesenkt wurde, wird mit 1.7.2023 die dritte Tarifstufe von 42 % auf 40 % (mit einem ganzjährigen Mischsteuersatz für 2023 von 41 %) gesenkt. Zusätzlich kommt es durch die Abschaffung der kalten Progression mit 1.1.2023 zu einer Anhebung der jeweiligen Tarifstufen.

Senkung des Körperschaftsteuertarifs

Ab dem Kalenderjahr 2023 wird die Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % gesenkt.

Wir beraten Sie gerne persönlich, welche Steuervorteile sich für Sie durch die Neuerung im Jahr 2023 ergeben.



Vorsteuerabzug bei Kauf einer Wohnung

Beim Kauf einer Wohnung konnte Vorsteuer abgezogen werden, weil diese nicht direkt der Tochter der Käuferin überlassen wurde, sondern durch den Ehemann der Käuferin, der als Mieter fungierte.

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat entschieden, dass beim Kauf einer Eigentumswohnung, welche eine Ehefrau danach an ihren Ehemann vermietete und die dieser dann der gemeinsamen Tochter zur Nutzung überließ, ein Vorsteuerabzug möglich war.

Fraglich war zunächst, ob die Ehefrau mit der Vermietung der Wohnung an ihren Ehemann überhaupt unternehmerisch tätig war. Die unternehmerische Tätigkeit ist nämlich Voraussetzung für den Vorsteuerabzug beim Kaufpreis.

Das BFG bejahte dies, weil es zum Schluss kam, dass die **Ausgaben zur Anschaffung der Wohnung nicht der unmittelbaren Wohnversorgung der Tochter, sondern der Vermietung an den Ehemann dienten**. Andernfalls wären es nämlich Ausgaben des Unternehmers (der Ehefrau) für den Unterhalt seiner Familienangehörigen (der Tochter). Diese wären nicht abzugsfähige Aufwendungen und somit vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Da der Mietvertrag zwischen den Ehepartnern auch zu fremdüblichen Konditionen abgeschlossen wurde, war der Vorsteuerabzug zu gewähren.

Vorsteuerabzug beim Kauf von Wohnungen

Wenn der Erwerber einer Wohnung diese im Anschluss vermietet, wird er grundsätzlich aufgrund der Vermietungstätigkeit ein umsatzsteuerlicher Unternehmer und ist damit auch zum Vorsteuerabzug berechtigt. Betragen die Umsatzerlöse allerdings weniger als € 35.000, gilt er als unecht umsatzsteuerbefreiter Kleinunternehmer.

Das bedeutet:

- Von den Einnahmen muss er keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen und somit keine Umsatzsteuer in Ausgangsrechnungen verrechnen
- Er darf von den Ausgaben keine Vorsteuer abziehen

Es besteht jedoch die Möglichkeit, soweit die Umsatzsteuerbefreiung für den Vermieterschädlich ist (etwa wegen hoher Vorsteuern beim Kauf einer Wohnung), auf die unechte Umsatzsteuerbefreiung zu verzichten.

Wir beraten Sie gerne, ob die Optierung zur Umsatzsteuerpflicht bei einer Wohnungsvermietung in Ihrem Fall vorteilhaft ist.



ImmoESt: Kaufpreisaufteilung bei der Herstellerbefreiung

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen meist einem besonderen Steuersatz von 30 Prozent. Es gibt aber auch Steuerbefreiungen.

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
- bestimmte Tauschvorgänge, etwa im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

Herstellerbefreiung

Die Herstellerbefreiung betrifft selbst hergestellte Gebäude, soweit diese innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben. Die Befreiung steht nur dem Errichter (Hersteller) selbst zu. Der Steuerpflichtige muss sohin **Bauherreneigenschaft** besitzen. Ein selbst hergestelltes Gebäude kann nach Ansicht der Finanzverwaltung nur bei einem ins Gewicht fallenden (finanziellen) Baurisiko vorliegen. Nicht selbst hergestellt ist jedenfalls ein Gebäude, das zu einem Fixpreis erstellt worden ist.

Weiters ist für die Inanspruchnahme der Herstellerbefreiung wichtig, dass es sich um eine Errichtung eines Gebäudes, somit als "Hausbau" und **nicht etwa um eine Haussanierung oder Hausrenovierung** handelt.

Ein wichtiger Unterschied zur Hauptwohnsitzbefreiung ist, dass nur das Gebäude selbst nicht der Immobiliensteuer unterliegt. Ein auf den Grund und Boden entfallender Veräußerungsgewinn ist jedoch steuerpflichtig. Der **Veräußerungserlös ist in diesem Fall im Verhältnis der gemeinen Werte auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen**. Nach Ansicht der Finanzverwaltung besteht die Möglichkeit, den Grund- und Bodenanteil nach der Grundanteilsverordnung zu ermitteln. Erscheint diese Aufteilung jedoch nicht sachgerecht, sind die tatsächlichen Verhältnisse etwa mittels Gutachten festzustellen.

Aufgrund der Grundanteilsverordnung entfallen von dem Veräußerungserlös entweder 20 %, 30 % oder 40 % auf den Grund und Boden. Dies ist unter anderem abhängig davon, wie viele Einwohner die Gemeinde, in der sich das Gebäude befindet, hat und wie hoch der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) ist.

Wir unterstützen Sie gerne im Fall eines Verkaufs Ihrer Immobilie und prüfen, ob eine Steuerpflicht anfällt bzw. in welchem Ausmaß Befreiungsmaßnahmen (z.B. Herstellerbefreiung) angewendet werden können.

Kreative Lösungen für Ihren Erfolg.



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

Inhalt 

Impressum:

k:zwei Steuerberatungsgesellschaft KG | 3950 Gmünd | Litschauerstraße 34
fon: 02852/531 45 | e-mail: 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