



KLIENTEN – INFO

Nr. 07/2025 – Juli 2025

Immobilien Gesellschaften – Erhöhung Grunderwerbsteuer

Auf Grund einer kurzfristigen gesetzlichen Änderung bei der Grunderwerbsteuer müssen Transaktionen bei Gesellschaften mit Immobilien bzw. geplanten Immobilienerwerbe durch Gesellschaften neu geplant werden.

Mit Wirkung ab 1.7.2025 kommt es zu deutlichen Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer. Insbesondere sind folgende Änderungen geplant:

- Die **Schwelle** für grunderwerbsteuerpflichtige Gesellschafterwechsel und Anteilsvereinigungen wird von **95% auf 75%** reduziert.
- Der **Steuersatz** und die **Bemessungsgrundlage** für Sharedeals, Anteilsvereinigungen und Umgründungen betreffend **Immobilien Gesellschaften** werden deutlich erhöht.
- **Qualifizierte Gesellschafterwechsel** bei **Kapitalgesellschaften** mit Immobilien werden **grunderwerbsteuerpflichtig** (bisher nur **Personengesellschaften**).
- Die **Beobachtungszeiträume** werden **verlängert** (7 statt bisher 5 Jahre).
- Auch **mittelbare Anteilsvereinigungen** werden **grunderwerbsteuerpflichtig**.
- Zukünftig sind auch **Erwerbe von Immobilien Gesellschaften** durch **Personenvereini-**

nigungen inklusive natürlicher Personen von der GrESt **erfasst**.

- **Änderungen bestehender Gesellschaftsstrukturen** unterliegen **öfter** der **Grunderwerbsteuerpflicht**.

Wann besteht Handlungsbedarf?

Bei Gesellschaften mit Immobilien und bei geplanten Immobilienerwerben besteht insbesondere in folgenden Fällen Handlungsbedarf:

- Steuerliche **Optimierung** der **Nachfolgeplanung**
- **Geplante Share Deals**
- Kurz- und langfristig erfolgende **Übertragungen von Anteilen** (z.B. Schenkung, Verkauf, Erbfall)
- Geplante **Umstrukturierungen in Gruppe bzw. Konzern**
- Bestehende bzw. geplante **Treuhandkonstellationen**

Wie können wir sie unterstützen?

Gerne unterstützen wir sie durch die Analyse der aktuellen Situation auf **bestehende Risiken** im Zusammenhang mit den aktuellen Änderungen und die Erarbeitung von **Handlungsempfehlungen**.

Erneuerung der Signaturkarte der Registrierkasse

Die Registrierkassensicherheitsverordnung schreibt zertifizierte Signaturerstellungseinheiten vor. Einige davon verlieren aktuell aufgrund eines Sicherheitsproblems ihre Gültigkeit. Ein

Wechsel ist dennoch erst im Mai 2027 erforderlich.

Registrierkassen müssen mit einer **Siegelerstellungseinheit (SEE)** ausgestattet werden, mit dieser

Mitglied von



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

Qualitätsmanagement zertifiziert gem. EN ISO 9001:2008

Aktuelle steuerliche Hinweise und nähere Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite www.lehner.tax

- Partner der Treuhand-Union





wird der am Beleg angebrachte QR-Code digital signiert. Häufig werden dafür Registrierkassenkarten, ähnlich der Bürgerkarte, eingesetzt. Diese müssen über eine Zertifizierung verfügen.

Bei den aktuell dabei verwendeten Chips sind **Sicherheitsprobleme** entdeckt worden, die dazu führen, dass die für die SEE vorhandenen Zertifizierungen nicht verlängert werden. Aus diesem Grund wird auch die im Juni 2025 auslaufende Zertifizierung der ACOS-ID 2.1 nicht mehr verlängert. Die Zertifizierung der eigentlich älteren ATOS CardOS 5.3 läuft aber noch bis Mai 2027.

Für den Unternehmer selbst ist es gar nicht so einfach festzustellen, welchen Kartentyp er verwendet, denn der **Kartentyp ist auch nur lokal auslesbar**. Die Signaturkarte muss also physisch in ein Kartenlesegerät eingelegt werden, um deren Typ festzustellen. Das bedeutet, dass es für Kassenhersteller, aber auch für die Betriebsprüfung nicht einfach möglich ist, den Kartentyp festzustellen. Dies gilt insbesondere, wenn die Signaturkarte in der Kasse fest verbaut ist, was gerade bei kleineren Kassenmodellen durchaus der Fall ist.

Selbst wenn aber ein Unternehmen feststellen würde, dass seine Karte betroffen ist, wäre ein Wechsel vor Auslauf der Zertifizierung sowieso nicht möglich, da die neuen Karten noch gar nicht geliefert bzw. eingesetzt werden können. Bei fest verbauten Kassen (oft auch als „Typ-2-Kasse“ bekannt) gibt es eventuell auch gar keine Möglichkeit, die Karte zu wechseln. Daher müsste wohl eine neue Registrierkasse angeschafft werden.

Das BMF hat daher aufgrund der außergewöhnlichen Umstände einem Vorschlag der WKO zugestimmt: **Die bisherige Signaturkarte, egal welchen Typs, darf weiterverwendet werden.** Die Vornahme des Tausches der Signaturkarte sowie deren Implementierung in der Registrierkasse haben spätestens bis Mai 2027 zu erfolgen.

AUSNAHME: Kassen, die als Signaturerstellungseinheit eine Online- oder HSM-Lösung verwenden, sowie geschlossene Gesamtsysteme sind nicht betroffen.

TIPP: Nehmen Sie rechtzeitig mit Ihrem Kassenhersteller Kontakt auf, um immer eine gesetzeskonforme Kasse im Betrieb zu haben.

Budgetbegleitgesetz 2025

Das Budgetbegleitgesetz enthält insgesamt 72 Gesetzesnovellen sowie ein neues Gesetz. Wir möchten Sie über die wesentlichen steuerlichen Änderungen informieren.

ImmoEst – Umwidmungszuschlag bei Immobilienansatztransaktionen

In der Regel geht die **Umwidmung** eines Grundstücks, welche eine **erstmalige Bebauung ermöglicht**, mit einer erheblichen Wertsteigerung einher. Diese Wertsteigerungen sollen nun – in Form eines **Umwidmungszuschlages** auf die steuerliche Bemessungsgrundlage beim Verkauf – höher besteuert werden. Es wird also nicht die Umwidmung selbst besteuert, sondern erst der Verkauf des umgewidmeten Grundstücks.

- Der Umwidmungszuschlag beträgt **30 % auf den** aus der Veräußerung des umgewidmeten Grund und Bodens resultierenden **Gewinns**.
- Dieser Zuschlag ist sowohl bei Neuvermögen als auch bei Altvermögen anzusetzen.
- Von diesem Umwidmungszuschlag sind nur jene Umwidmungen betroffen, welche nach dem 31.12.2024 stattgefunden haben, wenn

der Grundstücksverkauf nach dem 30.6.2025 erfolgt.

- Eine Umwidmung ist dann für den Zuschlag relevant, wenn sie die **erstmalige Bebauung ermöglicht** und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat.
- Daraus folgt auch, dass ein Umwidmungszuschlag **nur einmal pro Grundstück** anfallen kann.
- Der Umwidmungszuschlag gilt nur für umgewidmeten Grund und Boden (nicht Gebäude). Es ist daher unter Umständen notwendig, den Gewinn einer Liegenschaftsveräußerung aufzuteilen, sofern sich darauf ein Gebäude befindet oder nicht das gesamte veräußerte Grundstück umgewidmet wurde.
- Ein Umwidmungszuschlag fällt nicht an, wenn der Grundstücksverkauf überhaupt steuerbefreit ist, z.B. wegen der Hauptwohnsitzbefreiung.
- Damit es nicht zu steuerlichen Überbelastungen durch einen Umwidmungszuschlag bei Grundstücken, die durch die Umwidmung sehr hohe Wertsteigerungen erfahren



haben, kommt, ist die **Höhe des steuerlichen Gewinns mit dem tatsächlichen erzielten Veräußerungserlös begrenzt**. Ein Umwidmungszuschlag kann also den steuerlichen Gewinn niemals über den erzielten Veräußerungserlös hinaus erhöhen. Rein rechnerisch würde es ohne diese Schranke zu einer Überbelastung kommen, wenn der Gewinn 76,93 % oder mehr des Verkaufserlöses beträgt. Faktisch ist dies nur bei Neuvermögen möglich, da bei Altvermögen fiktive Anschaffungskosten von 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt werden können und somit der Veräußerungsgewinn 60% des Veräußerungserlöses beträgt.

Mitarbeiterprämie 2025

Im Jahr 2025 wird eine **steuerfreie Mitarbeiterprämie** eingeführt. Sie umfasst Zulagen und Bonuszahlungen, die der Arbeitgeber im Kalenderjahr 2025 einem oder mehreren Arbeitnehmern aus sachlichen, betriebsbezogenen Gründen gewährt, wenn es sich dabei um **zusätzliche Zahlungen** handelt, die üblicherweise bisher nicht gewährt wurden.

- Sie sind **bis zu € 1.000.- steuerfrei**.
- Eine **Befreiung von Lohnnebenkosten ist nicht vorgesehen**.

Die Prämie erhöht nicht das Jahressechstel und wird nicht auf das Jahressechstel angerechnet. Ein **Gruppenmerkmal** (ähnlich den Vorgängermodellen) ist **nicht erforderlich**, jedoch muss, wenn die Prämie nicht allen Arbeitnehmern bzw. nicht im gleichen Ausmaß angeboten wird, diese Unterscheidung betrieblich begründet und sachlich gerechtfertigt sein. Eine **lohngestaltende Vorschrift** (z.B. im Kollektivvertrag) ist **nicht** Voraussetzung für die Gewährung.

Die Steuerfreiheit der Mitarbeiterprämie ist nur bis € 1.000.- pro natürliche Person ausschöpfbar. Daher ist der Arbeitnehmer zu veranlagern, wenn er von mehreren Arbeitgebern insgesamt über € 1.000.- an Mitarbeiterprämien erhalten hat. Erhält der Arbeitnehmer auch eine Mitarbeitergewinnbeteiligung, so kann eine Mitarbeiterprämie zusätzlich steuerfrei gewährt werden, solange insgesamt nicht mehr als € 3.000.- an Prämien ausbezahlt werden.

Pendlereuro

Als Teilkompensation für die Abschaffung des Klimabonus wurde der **Pendlereuro** (derzeit € 2) auf **€ 6.-** pro Kilometer der einfachen Fahrtstrecke zwischen Wohnung und Arbeitsstätte erhöht.

Umsatzsteuer

Es gilt (ab 1.1.2026) eine **echte Steuerbefreiung** für die Lieferung von chemischen, hormonellen und mechanischen Verhütungsmitteln (z.B. Antibabypillen, Hormonimplantate, Kondome) und von **Frauenhygieneartikeln** (z.B. Tampons).

FinanzOnline – Elektronische Zustellung

Die BAO erhält nun die ausdrückliche Anordnung, dass Finanzämter Zustellungen an Personen, die Teilnehmer an FinanzOnline sind, grundsätzlich elektronisch vornehmen müssen. Jene Personen, die keine Umsatzsteuererklärung abgeben müssen, also insbesondere Konsumenten, können sich von der elektronischen Zustellung abmelden (Opt-out wie bisher). Grundsätzlich besteht eine gleichartige Regelung zwar bereits bisher in der FinanzOnline-Verordnung: Bisher konnten sich allerdings alle Kleinunternehmer stets von der Verpflichtung zur elektronischen Zustellung abmelden. Nach der Neuordnung müssen **jene Kleinunternehmer, die zur Steuerpflicht optiert haben, die Verpflichtung zur elektronischen Zustellung akzeptieren**. Bei diesen Kleinunternehmern verliert ein bereits abgegebener Verzicht seine Wirksamkeit. Diese Regelung gilt **ab 1.9.2025**.

Normverbrauchsabgabegesetz

Kraftfahrzeuge zur Güterbeförderung bis 3.500 kg zulässige Gesamtmasse (sogenannte Klasse N1) sind **ab 1.7.2025 wieder** (wie bereits vor dem 1. Juli 2021) **von der NoVA befreit**. Unter diese Befreiung fallen Kfz zur Güterbeförderung mit nicht mehr als drei Sitzplätzen, aber auch Kastenwagen und Pritschenwagen.

Reisegebührenvorschrift

Für die einkommensteuerlich absetzbaren Reisekosten ist das amtliche Kilometergeld bedeutsam. Dieses war mit dem Progressionsabgeltungsgesetz 2025 einheitlich auf € 0,50 erhöht worden, und zwar nicht nur für Pkw und Kombi, sondern auch für Fahrräder, Motorfahrräder und Motorräder. **Ab 1.7.2025** wird das **Kilometergeld für Motorfahrräder, Motorräder und Fahrräder wieder gesenkt**, und zwar auf **€ 0,25**.

Bundesgesetz über die Förderung von Handwerkerleistungen

Für die Gewährung des „Handwerkerbonus“ wird der Kreis der leistungserbringenden Unternehmer nunmehr auf solche Handwerker erweitert, deren Sitz oder Niederlassung in einem anderen EU-/EWR-Mitgliedstaat liegt.

Ausweitung der Basispauschalierung

Grundsätzlich können Gewerbetreibende und Selbstständige, die eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung führen, Betriebsausgaben pauschal ohne Beleg-



nachweis absetzen. Voraussetzung dafür ist, dass im vorangegangenen Kalenderjahr eine bestimmte Umsatzhöhe nicht überschritten wurde. Diese **Umsatzgrenze für Basispauschalierung wird in den Jahren 2025 und 2026 schrittweise angehoben.**

Der **Durchschnittssatz** für Betriebsausgaben bei freiberuflichen oder gewerblichen Einkünften aus einer kaufmännischen oder technischen Beratung, bei einer Tätigkeit als wesentlich beteiligter Gesellschaftergeschäftsführer, Aufsichtsrat, Hausverwalter sowie bei Einkünften aus einer schriftstellerischen, vortragenden, wissenschaftlichen, unterrichtenden oder erzieherischen Tätigkeit beträgt **6%**, ansonsten **12%** der vereinnahmten Umsätze. Der Prozentsatz für die Gruppe der nicht gesondert aufgezählten Tätigkeiten wird für 2025 von 12 % auf 13,5 % und dann ab 2026 auf 15 % angehoben.

Sind die Voraussetzungen der einkommensteuerlichen Basispauschalierung erfüllt, können Unternehmer **Vorsteuern pauschal mit 1,8% des Umsatzes** geltend machen. Durch die Erhöhung der Umsatzgrenze erhöht sich auch der Betrag der maximal pauschal geltend machbaren Vorsteuern.

Die Auswirkung der Änderungen auf einen Blick:

Vorjahresumsatz bis zu:

- Bis 2024: € 220.000.-
- 2025: € 320.000.-
- Ab 2026: € 420.000.-

Durchschnittssatz für pauschale Betriebsausgaben für bestimmte Einkünfte: 6%

Pauschale Betriebsausgaben höchstens:

- Bis 2024: € 13.200.-
- 2025: € 19.200.-
- Ab 2026: € 25.200.-

Durchschnittssatz für pauschale Betriebsausgaben für alle übrigen Einkommen:

- Bis 2024: 12%

- 2025: 13,5%
- Ab 2026: 15%

Pauschale Betriebsausgaben höchstens:

- Bis 2024: € 26.400.-
- 2025: € 43.200.-
- Ab 2026: € 63.000.-

Vorsteuerpauschale: 1,8%

Vom Jahresnettoumsatz höchstens:

- Bis 2024: € 3.960.-
- 2025: € 5.760.-
- Ab 2026: € 7.560.-

Änderungen bei Stiftungen

Privatstiftungen unterliegen mit **Zinserträgen**, Erträgen aus Beteiligungsverkäufen, Einkünften aus definierten Kapitalvermögen sowie Einkünften aus privaten Grundstücksveräußerungen der sogenannten Zwischenbesteuerung.

Die **Zwischensteuer** beträgt (seit dem Jahr 2024) 23 %. Mit dem Budgetsanierungsmaßnahmengesetz 2025 Teil II wird der Steuersatz ab dem Kalenderjahr 2026 auf **27,5%** erhöht. Vor diesem Hintergrund werden auch die von Privatstiftungen zu leistenden Körperschaftsteuervorauszahlungen für 2026 pauschal um 5 % erhöht.

Zuwendungen der Stifter an inländische Privatstiftungen unterliegen der **Stiftungseingangssteuer**. Diese Steuer wird durch das Budgetbegleitgesetz 2025 mit Wirksamkeit ab 1.1.2026 von 2,5 % auf **3,5 %** angehoben. Die Zuwendung von Grundstücken an eine Stiftung unterliegt nicht dieser Stiftungseingangssteuer, sondern stattdessen einer zusätzlichen Grunderwerbsteuer (sogenanntes Stiftungseingangssteueräquivalent). Mit dem Budgetsanierungsmaßnahmengesetz 2025 Teil II wird für Grundstückszuwendungen ab dem 1. Jänner 2026 auch dieses Stiftungseingangssteueräquivalent von 2,5 % auf 3,5 % erhöht.

NoVA-Befreiung für leichte Nutzfahrzeuge

Im Zuge des Entlastungspakets für Klein- u. Mittelbetriebe wurde vom Nationalrat am 16.6.2025 die Abschaffung der Normverbrauchsabgabe (NoVA) für leichte Nutzfahrzeuge der Klasse N1 mit einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 Tonnen ab 1.7.2025 beschlossen.

Normverbrauchsabgabe (NoVA)

Die Normverbrauchsabgabe ist eine einmalig zu entrichtende Steuer, die derzeit unter anderem bei der Lieferung oder der erstmaligen Zulassung von Personenkraftfahrzeugen (Klasse M1), Motorrädern



(Klasse L) und Nutzfahrzeugen bis 3500 kg (Klasse N1) anfällt. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Kaufpreis, der Leistung des Fahrzeuges und dem Emissionsausstoß. Grundsätzlich gilt: Je teurer das Fahrzeug und je mehr Emissionen ausgestoßen werden, desto höher ist die Normverbrauchsabgabe.

Befreiung von Kraftfahrzeugen der Klasse N1

Ab 1.7.2025 werden nur noch **Fahrzeuge, die zur „hauptsächlichen“ Personenbeförderung dienen**, der Normverbrauchsabgabe unterworfen. Klassische Transporter, Kastenwagen oder Pritschenwagen mit einer Sitzreihe werden hingegen von der Abgabe befreit. Die Befreiung für Kasten- und Pritschenwagen (hierunter fallen auch Pick-ups) mit zwei Sitzreihen gilt hingegen nur, wenn der Laderaum oder die Ladefläche in ihrer Beschaffenheit bzw. Größe spezifischen Anforderungen genügt. Weiters gilt die Befreiung bei einem Pritschenwagen mit zwei Sitzreihen nur, wenn er über eine einfache Ausstattung verfügt, wobei der Begriff der „einfachen Ausstattung“ vom Finanzministerium noch näher zu erläutern sein wird.

Vorführrkraftfahrzeuge und Tageszulassungen der Klasse N1

Auch **Vorführrkraftfahrzeuge** von Fahrzeugen der Klasse N1 unterliegen nach der neuen Gesetzesinitiative nicht mehr der NoVA-Pflicht. Dabei ist folgendes zu beachten: Wird ein solcher Klein-LKW als Vorführrwagen auf den Autohändler zugelassen, gibt es schon bisher eine NoVA-Befreiung. Erst im Zeit-

punkt der Zulassung eines Vorführrwagens auf einen Endkunden wird geprüft, ob NoVA-Pflicht besteht. Wird daher ein Vorführrfahrzeug der Klasse N1 ab dem 1.7.2025 an einen Kunden verkauft und auf diesen zugelassen, fällt keine NoVA mehr an.

Bei **Tageszulassungen** der Klasse N1 (Zulassung auf den Fahrzeughändler, keine Verwendung auf öffentlichen Straßen) ist der Zeitpunkt, in dem ein NoVA-pflichtiger Vorgang entsteht, zu beachten. Tageszulassungen sind von der NoVA grundsätzlich befreit, wenn die Zulassung auf einen Fahrzeughändler erfolgt und diese nicht länger als drei Monate dauert. Läuft die dreimonatige Frist vor dem 1.7.2025 ab, ohne dass das Fahrzeug abgemeldet wurde, entsteht die Pflicht zur Entrichtung der NoVA, wobei in diesem Fall der spätere Verkauf an den Endkunden keine weitere NoVA verursacht. Endet die dreimonatige Frist nach dem 1.7.2025, ist keine Abmeldung notwendig und das leichte Nutzfahrzeug unterliegt auch beim Verkauf nicht mehr der NoVA.

Fazit

Die beschlossene Befreiung für Klein-LKW (Kraftfahrzeuge der Klasse N1) ab 1.7.2025 führt dazu, dass die Anschaffung dieser Fahrzeuge erheblich günstiger wird. Auch bei Vorführrfahrzeugen dieser Fahrzeugklasse fällt bei der Veräußerung bzw. Lieferung künftig keine NoVA mehr an. Bei Tageszulassungen gilt eine Sonderregelung, nach der eine Steuerpflicht dann noch entsteht, wenn die relevante dreimonatige Frist vor dem 1.7.2025 abgelaufen ist.

Jahresboni, Rabatte & Co

Insbesondere im Handelsbereich sind Jahresboni, Rabatte und andere Preisnachlässe gängige Marketing-Instrumente, die Unternehmen von ihren Lieferanten erhalten. Diese Preisnachlässe sind umsatzsteuerlich korrekt zu behandeln und Besonderheiten zu beachten.

In der Umsatzsteuer ist zwischen einer **Entgeltminderung durch den Lieferanten und sonstigen Leistungen des Abnehmers an den Lieferanten zu unterscheiden**. Eine Entgeltminderung liegt vor, wenn es von Seiten des Lieferanten zu einer nachträglichen Reduktion der ursprünglich vereinbarten Gegenleistung (des Entgelts) kommt, etwa in Form eines Rabattes, Skontos oder eines Jahresbonus. Charakteristisch ist dabei der unmittelbare Zusammenhang dieser Entgeltminderung mit dem Grundgeschäft, also zur ursprünglichen Lieferung oder sonstigen Leistung des Lieferanten. Diese Minderung wirkt sich direkt auf die Bemessungsgrundlage

der Umsatzsteuer aus, diese ist entsprechend zu berichtigen.

In der Praxis von Handelsunternehmen spielen vor allem **Rabatte** eine bedeutende Rolle. Rabatte sind Preisnachlässe, die der Unternehmer dem Abnehmer auf den allgemeinen Preis gewährt. Rabatte führen zu einer Minderung der Bemessungsgrundlage, wenn sie nachträglich gewährt oder in Anspruch genommen werden. **Hat sich die Bemessungsgrundlage geändert, so hat einerseits der Unternehmer, der den Umsatz ausgeführt hat, den dafür geschuldeten Umsatzsteuerbetrag zu berichtigen.** Andererseits muss auch der Unternehmer, an den der Umsatz ausgeführt worden ist, den in Anspruch genommenen Vorsteuerabzug korrigieren.



Sonstige Leistungen des Abnehmers

Sonstige Leistungen des Abnehmers der Ware an den Lieferanten der Ware hingegen stehen nicht in direktem Zusammenhang mit dem Grundgeschäft. Sie stellen eigenständige Leistungen dar, zum Beispiel im Fall von Marketingmaßnahmen, die der Abnehmer der Ware für den Lieferanten erbringt, wie etwa **besondere Kennzeichnung oder Präsentation der Ware des Lieferanten** im Geschäft des Abnehmers (z.B. eines Lebensmittelhändlers). In solchen Fällen liegt regelmäßig eine eigenständige Leistung des Abnehmers an den Lieferanten mit einer eigenen umsatzsteuerlichen Beurteilung vor. Dabei ist insbesondere auf den jeweils anzuwen-

denden Steuersatz zu achten. So unterliegt z.B. ein Milchproduzent einem Steuersatz iHv 10%, während die Marketingleistung des Lebensmittelhändlers mit 20%iger Umsatzsteuer zu versteuern ist.

Hinweis

Nicht zu vergessen ist die richtige Erfassung der Vorgänge in der Buchhaltung. Hier kommt es auf den Einzelfall an, ob eine Aufwandsminderung oder ein Erlös vorliegt. Aufgrund der komplexen Umsatzsteuer-Regelungen, die darüber hinaus regelmäßig adaptiert werden, sind eine **laufende steuerliche Beratung** und entsprechende Betreuung unerlässlich.

Abgrenzung zwischen gewillkürtem und notwendigem Privatvermögen

Grundstücke können durch Aufnahme in die Bilanz in das gewillkürte Betriebsvermögen aufgenommen werden, wenn dies dem Betrieb förderlich ist.

In einem Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) ging es darum, ob Grundstücke, die nicht bilanziell dokumentiert wurden, auch als gewillkürtes Betriebsvermögen gelten können, und ob eine private Nutzung automatisch notwendiges Privatvermögen entstehen lässt.

Partei im Verfahren war eine GmbH & Co KG, deren Unternehmensgegenstand unter anderem die Errichtung und den Betrieb von Einkaufszentren umfasst. Im Mittelpunkt des Verfahrens stand die Entnahme einer Liegenschaft aus dem Vermögen der GmbH & Co KG. Diese Entnahme wurde dokumentiert, jedoch **blieb die tatsächlich entnommene Fläche sowie der anzusetzende Entnahmewert strittig**. Es wurde daher vom Finanzamt und in weiterer Folge auch vom Bundesfinanzgericht (BFG) die Annahme getroffen, dass die gesamte Fläche entnommen wurde. Die GmbH & Co KG erhob dagegen ein Rechtsmittel, da sich nicht die Entnahme der gesamten Fläche aus der Bilanz ableiten ließ und Teilflächen für Zwecke der privaten Erholung und als Garten genutzt wurden und diese daher dem notwendigen Privatvermögen zuzurechnen sind.

Offen blieb damit, in welchem Umfang Betriebsvermögen vorlag und welche steuerlichen Folgen sich aus der Entnahme der betrieblich genutzten Teilgrundstücksflächen ergaben.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)

Der VwGH stellte klar, dass Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen als gewillkürtes Betriebsvermögen qualifiziert werden können, wenn sie weder notwendiges Betriebsvermögen noch notwendiges Privatvermögen sind. Der Steuerpflichtige muss hierbei jedoch den Entschluss fassen, diese Grundstücke als gewillkürtes Betriebsvermögen zu behandeln, und dieser dann auch buchmäßig dokumentiert werden.

Die Wirtschaftsgüter müssen zudem in irgendeiner Weise dem Betrieb förderlich sein, etwa durch ein betriebliches Interesse an einer fundierten Kapitalausstattung. Es darf jedoch **keine zwingende betriebliche Nutzung der Wirtschaftsgüter** vorliegen, da diese dann bereits dem notwendigen Betriebsvermögen zugerechnet werden. Notwendiges Betriebsvermögen ist objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt und dient diesem auch tatsächlich.

Notwendiges Privatvermögen

Im Gegensatz dazu stellen Wirtschaftsgüter, die objektiv privaten (bzw. gesellschaftsrechtlichen) Zwecken dienen oder objektiv erkennbar für solche Zwecke bestimmt sind, notwendiges Privatvermögen dar. Diese Wirtschaftsgüter können nicht dem gewillkürten Betriebsvermögen zugeordnet werden. Wird ein Grundstück für private Zwecke, wie zur Freizeit, Erholung oder zur Nutzung als Garten verwendet, stellt dies nicht zwingend notwendiges Privatvermögen dar. Die private Nutzung beeinträchtigt die Betriebsvermögensstärkung nicht, wenn das



Grundstück Eigenschaften aufweist, die eindeutig dem Unternehmenszweck dienen können und das Wirtschaftsgut in der Bilanz dokumentiert ist. Im gegenständlichen Fall waren die Grundstücke aufgrund der Größe und Lage durchaus zur Errichtung eines Einkaufszentrums geeignet gewesen. **Wird ein Wirtschaftsgut jedoch nicht in die Bilanz aufgenommen, kann es keinesfalls gewillkürtes Betriebsvermögen darstellen**

Fazit

Mit dem ergangenen Erkenntnis wiederholt der VwGH die zentralen Grundsätze der ertragsteuerlichen Behandlung von betrieblich und privat verwendeten Vermögen. Als gewillkürtes Betriebsvermögen

gelten jene Wirtschaftsgüter, die **weder dem notwendigen Betriebs- noch dem notwendigen Privatvermögen zugeordnet werden können**, deren betriebliche Zugehörigkeit jedoch durch den Willen des Steuerpflichtigen – dokumentiert durch die Aufnahme in die Bilanz – begründet wird.

Als Voraussetzung gilt, dass das Wirtschaftsgut dem Betrieb in irgendeiner Weise förderlich ist, etwas durch ein betriebliches Interesse, einer fundierten Kapitalausstattung oder als Erweiterungsfläche. Eine geringfügige Privatnutzung dieser Wirtschaftsgüter begründet nicht zwingend die Zuordnung zum notwendigen Privatvermögen.

Antrag auf Verlängerung der Spendenbegünstigung für Vereine

Für die Spendenbegünstigung von Vereinen sind formelle Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere ist eine bereits bestehende Spendenbegünstigung jährlich zu verlängern.

Spenden spielen für viele gemeinnützige Organisationen eine zentrale Rolle bei der Finanzierung ihrer Tätigkeit. Um für potenzielle Unterstützer attraktiver zu sein, kann es für einen Verein von Vorteil sein, als spendenbegünstigte Einrichtung anerkannt zu werden. Nur wenn eine Organisation spendenbegünstigt ist, können Zuwendungen an sie vom Spender steuerlich geltend gemacht werden.

Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Spenden beim Spender setzt voraus, dass der Empfänger der Spende, also z.B. ein Verein, in die **Liste der begünstigten Spendenempfänger** eingetragen ist. Diese Eintragung erfolgt auf Grund eines Bescheides des Finanzamts Österreich, in welchem bestätigt wird, dass die betreffende Einrichtung dem begünstigten Empfängerkreis angehört. Die Zuerkennung der Spendenbegünstigung ist von der begünstigten Organisation mittels amtlichen elektronischen Formulare zu beantragen. Der Antrag ist bei kleinen Organisationen durch einen berufsmäßigen Parteivertreter (Steuerberater) über FinanzOnline einzubringen.

Spendenbegünstigung ist jährlich zu verlängern

Die Zuerkennung der Spendenbegünstigung ist jährlich zu verlängern, da es ansonsten zu einem Widerruf durch das Finanzamt kommen kann. Im Rahmen des Gemeinnützigkeitsreformgesetzes 2023 wurde die Spendenbegünstigung für Organisationen, die bereits zum 31.12.2023 spendenbegünstigt waren, für 2024 automatisch verlängert. Diese **automatische Verlängerung ist ab 2025 aber nicht mehr vorgesehen**, vielmehr müssen die

Spendenbegünstigungen jährlich binnen neun Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres der Organisation durch einen berufsmäßigen Parteivertreter via FinanzOnline verlängert werden. Dies gilt auch für Organisationen, die zum 31.12.2023 bereits auf der Liste der spendenbegünstigten Einrichtungen waren. Die Verlängerung ist daher in der Regel (Wirtschaftsjahr = Kalenderjahr) bis 30.9. zu beantragen

Vereinsstatuten, Satzung oder Gesellschaftsvertrag ist beizulegen

Dem Antrag ist die geltende Rechtsgrundlage, also die Vereinsstatuten, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag der gemeinnützigen Körperschaft, beizulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Rechtsgrundlage immer den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht und alle Inhalte aufweist, die für die Spendenbegünstigung enthalten sein müssen. Bei Körperschaften, die der Pflicht zur gesetzlichen oder satzungsmäßigen Abschlussprüfung durch einen Abschlussprüfer unterliegen, ist zusätzlich jährlich das Vorliegen der Voraussetzungen sowie die Einhaltung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften von einem Wirtschaftsprüfer im Rahmen einer den Anforderungen des Unternehmensgesetzbuches entsprechenden Prüfung zu bestätigen.

Hinweis

Bei Wegfall der Voraussetzungen für die steuerliche Begünstigung oder bei Unterbleiben der fristgerechten Meldung kann die Spendenbegünstigung vom Finanzamt Österreich widerrufen werden. Eine entsprechend frühzeitige Planung der Meldung und Abstimmung mit uns sind daher jedenfalls notwendig. Weiters empfehlen wir die rechtzeitige Prüfung und Anpassung der Statuten, um einem Mängelbe-



hebungsverfahren durch das Finanzamt vorzubeu-

gen.

Keine Umsatzsteuerpflicht bei Ausbildungskostenrückerersatz?

Wird ein Dienstverhältnis durch den Arbeitnehmer beendet, so kann er zur Leistung eines Ausbildungskostenrückerersatzes verpflichtet werden. Dieser Kostenrückerersatz muss nicht mehr umsatzsteuerpflichtig behandelt werden.

Der geleistete Rückerersatz unterlag bisher der Umsatzsteuer, das heißt, der Arbeitgeber musste dem Arbeitnehmer bei Verrechnung des Kostenrückerersatzes Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Laut einer Anfragebeantwortung durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF) wird diese Rechtsansicht aber nunmehr nicht mehr geteilt.

Ausbildungskostenrückerersatz

Arbeitgeber können unter gewissen Voraussetzungen die Kosten für Ausbildungen ihrer Arbeitnehmer bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zurückerfordern. Hierbei muss eine auf die **konkrete Ausbildungsmaßnahme bezogene Rückzahlungspflicht mit dem Arbeitnehmer vereinbart werden**. Die Kosten können dann rückgefordert werden, wenn dem Arbeitnehmer durch die Ausbildung Spezialkenntnisse theoretischer oder praktischer Art vermittelt werden. Diese Kenntnisse müssen in einem anderen Unternehmen bzw. bei einer selbstständigen Erwerbstätigkeit einsetzbar sein und zusätzlich dem Arbeitnehmer objektiv bessere Chancen auf dem Arbeitsmarkt ermöglichen.

Der Arbeitgeber kann, sofern dies vereinbart wurde, dann vor allem Kursgebühren, Reisekosten und Lohnkosten während der Ausbildung vom Arbeitnehmer zurückerfordern. Letztlich setzt die Rückforderung **eine durch den Arbeitnehmer verursachte Beendigung des Arbeitsverhältnisses** innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach der erfolgten Ausbildung voraus. Der Zeitraum muss hierbei angemessen sein und darf im Normalfall nur **maximal vier Jahre** betragen. Der Rückzahlungsbetrag vermindert sich monatlich und linear mit dem Verstreichen der Bindungsdauer.

Aus umsatzsteuerlicher Sicht unterlag bisher die Rückerstattung von Ausbildungskosten der Umsatzsteuerpflicht. Dies geht aus der zuvor ergangenen Rechtsprechung hervor, da ein Leistungsaustausch zwischen dem Arbeitgeber und dem Arbeitnehmer vorliegt. Der Arbeitnehmer erhält eine Ausbildung und der Arbeitgeber ein Entgelt für eine Sachleistung. Die Kompensationszahlung des Arbeitnehmers gilt nicht als (echter) Schadenersatz. Für den Arbeitnehmer erhöhte sich die Rückzahlung um den Betrag der Umsatzsteuer.

Nicht steuerbarer Schadenersatz

In einer Anfrage an das BMF ging es darum, ob es bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Arbeitgebern (z.B. einer Bank) zu einer Doppelbesteuerung im Zusammenhang mit einem Ausbildungskostenrückerersatz kommt, da der Arbeitgeber keinen Vorsteuerabzug für die Ausbildung geltend machen kann, aber beim Ausbildungskostenrückerersatz dennoch Umsatzsteuer verrechnen und abführen muss. Das BMF hält dazu fest, dass bei einem aufgrund einer Kündigung zu zahlenden Ausbildungskostenrückerersatz kein direkter Zusammenhang zwischen der Zahlung des Rückerersatzes und einer Leistung des Arbeitgebers gegeben ist. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen nicht steuerbaren Schadenersatz. Echter Schadenersatz wird auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung, für einen Schaden eintreten zu müssen, geleistet.

Anmerkung

Die Beantwortung des BMF kommt zu einem überraschenden Ergebnis, welches der bisherigen Rechtsprechung widerspricht. Da eine Anfragebeantwortung des BMF keine gesetzliche Bindung entfaltet, sondern lediglich die Ansicht der Finanzverwaltung widerspiegelt, sollte die BMF-Information kritisch betrachtet werden. **Das Bundesfinanzgericht muss nämlich nicht der Ansicht der Finanzverwaltung folgen.**

Feiertagsarbeitsentgelt und Zuschläge

Wird ein Arbeitnehmer trotz Feiertagsruhe beschäftigt, hat er zusätzlich Anspruch auf ein Feiertagsarbeitsentgelt. Das Bundesfinanzgericht BFG stellte nun klar, dass ein derartiges

Feiertagsarbeitsentgelt nicht steuerfrei abgerechnet werden kann, soweit es keinen darüber hinausgehenden Zuschlag für das Arbeiten an einem Feiertag beinhaltet.



Das Finanzministerium hat nun eine diesbezügliche Information veröffentlicht. Für Zulagen und Zuschläge sind im Einkommensteuerrecht unter Umständen spezielle Begünstigungen vorgesehen. Zuschläge für „Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit“ sind insgesamt **bis zu € 400 pro Monat für Dienstnehmer steuerfrei**. In der Vergangenheit gingen Arbeitgeber davon aus, dass auch das Feiertagsarbeitsentgelt an sich - wie die Zuschläge - steuerfrei belassen werden kann. Diese Auslegung wurde jedoch nie einheitlich vertreten.

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat nun entgegen dieser Praxis entschieden, dass der Grundstundenlohn für an Feiertagen geleistete Arbeit kein derartig steuerfrei gestellter Zuschlag ist. Unter „Zuschläge“ wird nach dem BFG nur der zusätzliche Lohnbestandteil zum Grundentgelt verstanden. Mit einer Anfragebeantwortung schuf nun auch das BMF diesbezüglich Klarheit.

Feiertagsarbeitsentgelt kein steuerfreier Zuschlag

Das BMF teilt die Rechtsansicht des BFG, dass das sogenannte **Feiertagsarbeitsentgelt keinen steuerfreien Zuschlag darstellt**. Wird ein zusätzliches

Entgelt für die an Feiertagen tatsächlich geleistete Arbeit bezahlt, jedoch kein darüberhinausgehender Zuschlag, dann liegt kein steuerfreier Zuschlag für Feiertagsarbeit vor. Denn bereits die Bedeutung des Wortes Zuschlag, mit dem ein zusätzlicher Lohnbestandteil vorausgesetzt wird, macht deutlich, dass das Tatbestandsmerkmal des Vorliegens einer Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit für sich allein noch nicht dazu führt, dass ein Teil des für solche Arbeiten bezahlten Lohnes steuerfrei ist. Vielmehr muss die Art der Entlohnung darauf schließen lassen, dass in ihr tatsächlich Zuschläge der genannten Art enthalten sind.

Eine im Sinne der früheren Auslegung **begünstigte Behandlung** des für die an Feiertagen geleistete Arbeit gebührenden Entgelts ist daher allenfalls **bis zum 31.12.2024 möglich**. Ab dem 1.1.2025 muss dieses Entgelt verbindlich als steuerpflichtig abgerechnet werden, nur ein gesonderter Feiertagszuschlag kann steuerfrei geleistet werden.

Fazit

Echte Zuschläge zum Feiertagsarbeitsentgelt, welche über den Grundstundenlohn hinausgehen, sind steuerlich begünstigt. Ein derartiger Zuschlag muss jedoch klar am Lohnzettel ausgewiesen werden.

Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Fristversäumnis durch Urlaub

Ein Urlaub entbindet nicht von der Pflicht, für eine ordnungsgemäße Vertretung und eine Fristenkontrolle zu sorgen.

Wird von einem Steuerpflichtigen oder dessen Vertreter eine Frist, wie etwa eine Beschwerdefrist, versäumt, ist auf Antrag des Steuerpflichtigen bzw. des Vertreters die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu bewilligen, wenn er glaubhaft macht, dass er **durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war**, die Frist einzuhalten.

Urlaubsbedingt abwesend

In einem Fall hatte ein Rechtsanwalt einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gestellt, nachdem eine Frist zur Stellung eines Vorlageantrags gegen eine Beschwerdevorentscheidung des Finanzamts versäumt wurde, da die Beschwerdevorentscheidung um drei Tage zu spät eingebracht wurde. Dazu kam es durch einen einmaligen unvorhersehbaren Fehler einer sonst sehr zuverlässigen Kanzleikraft. Im ursprünglichen Wiedereinsetzungsantrag wurde jedoch keine Organisationspflichtverletzung dargelegt.

Erst im Zuge der Beschwerde wurde angeführt, dass die Kanzleikraft über ausreichende Fachkenntnisse verfüge, um Fristen selbst zu berechnen und korrekt in den Fristenkalender sowie in den Handakt einzutragen. Diese Eintragungen wurden auch laufend überprüft. Der Fehler sei aber nicht aufgefallen, **weil der für die Kontrolle zuständige Anwalt während der Fristeintragung urlaubsbedingt abwesend war** und ihm der Handakt daher nicht vorgelegt wurde.

Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BFG)

Das BFG wies den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ab. Das Fristversäumnis wurde im Wiedereinsetzungsantrag zunächst ausschließlich mit einem einmaligen Versehen einer ansonsten zuverlässigen Kanzleikraft begründet. Ein Vorbringen zur fehlenden Organisationspflichtverletzung des Rechtsanwalts erfolgte jedoch erst bei der Beschwerdebeschwerde. Eine derartige **Auswechslung des Wiedereinsetzungsgrundes im Rechtsmittelverfahren ist unzulässig**. Das Vorbringen war daher nicht zu berücksichtigen, sodass der Antrag bereits aus diesem Grund als unbegründet abzuweisen war.



Außerdem sah das BFG auch inhaltlich keinen Wiedereinsatzgrund als gegeben an. Soweit der Antragsteller seine urlaubsbedingte Abwesenheit als Grund der Fristversäumnis anführte, stellte das Gericht klar, **dass ein Urlaub ein planbares und vorhersehbares Ereignis darstellt**. Ein Rechtsanwalt ist verpflichtet, während seiner Abwesenheit für eine angemessene Vertretung und Kontrolle seiner Kanzleiabläufe zu sorgen. Ein diesbezügliches Organisationsverschulden ist dem Rechtsanwalt zuzurechnen und schließt eine Wiedereinsetzung aus.

Fazit

Das Erkenntnis des BFG zeigt die strengen Anforderungen an die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand auf. Wesentlich ist, dass die **Gründe für die Fristversäumnis bereits im Wiedereinsetzungsantrag vollständig dargelegt werden**. Darüber hinaus entbindet ein Urlaub einen Rechtsanwalt nicht von seiner Organisationspflicht. **Wer während seiner Abwesenheit nicht für eine funktionierende Kanzleivertretung sorgt, handelt schuldhaft.**

Diese Klienten-Information wird ausschließlich für Klienten unserer Gesellschaft und für jene von WP/StB Mag. Bernhard Lehner, aber auch für unsere Geschäftspartner erstellt und diesen Adressaten kostenlos übermittelt. Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurz gehalten und kann daher eine individuelle Beratung nicht vollständig ersetzen. Sie dient vielmehr der Vertiefung der Zusammenarbeit. Anregungen betreffend Form und Inhalt nehmen wir jederzeit gerne entgegen.

Sollten Sie diese Information statt in gedruckter Form in elektronischer Form wünschen oder bereits elektronisch erhalten und eine weitere Zusendung nicht mehr wünschen, bitten wir um Ihre Mitteilung. Wir garantieren die jederzeitige, kostenfreie Beendigung der Zusendung. Herausgeber: Lehner & Partner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, A-2500 Baden, Wiener Straße 89, Tel. 02252 43335, Fax 02252 42919, office@lehner.tax, LG Wr.Neustadt FN 113262 m