



## ÖGWT-Club

### Aktuelles aus dem Steuerrecht

---

Dr. Verena Trenkwalder, LL.M.  
13. Mai 2014

[www.oegwt.at](http://www.oegwt.at)

„Wir verbinden - Menschen und Wissen.“



## 1. Reform der Grunderwerbsteuer

Aktuelles aus dem Steuerrecht

1



### **Derzeit ist der (einfache oder dreifache) Einheitswert eines Grundstückes in folgenden Fällen die Basis der Steuerberechnung:**

- wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden (zB Schenkungen, Ersitzungen, Heimfall) oder nicht zu ermitteln (komplexe Scheidungsvereinbarungen) ist,
- bei Übergaben land- und forstwirtschaftlichen Vermögens an nahe Angehörige gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers,
- bei Vereinigung aller Anteile einer Gesellschaft in einer Hand bzw beim Übergang aller Anteile an einer Gesellschaft und
- bei Erwerben von Todes wegen.



### **Mit Erkenntnis vom 27. 11. 2012, G 77/12 hat der Verfassungsgerichtshof § 6 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987, in der Fassung BGBl. I Nr. 142/2000, als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31.5.2014 in Kraft (Kundmachung mit BGBl. I Nr. 116/2012).**

- Weil die einem solchen System inhärente periodische Aktualisierung dieser Werte so lange unterblieben sei, dass die historischen Einheitswerte mit den aktuellen Verkehrswerten in keinem vorhersehbaren Verhältnis mehr stünden.
- Es ist dem Gesetzgeber nicht verwehrt, ein Bewertungsverfahren zu wählen, das verwaltungsökonomischen Anforderungen gerecht werde und mit Typisierungen und Schätzungen arbeite.
- Der Gesetzgeber sei nicht gehindert, grunderwerbsteuerlich aus sachlichen Gründen zwischen verschiedenen Erwerbsvorgängen zu differenzieren und insbesondere unentgeltliche Übergänge von Grundstücken (einschließlich land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) im Familienverband anders zu behandeln als Kaufverträge über Grundstücke.

## Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes 1987



### Regierungsvorlage betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Grunderwerbsteuergesetz 1987 geändert wird

- Ministerrat vom 29.4.2014
- Budgetausschuss vom 8.5.2014

## Definition unentgeltlicher Erwerb



### Ein **unentgeltlicher Erwerb** liegt vor, wenn

- eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder
- die Gegenleistung für den Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes (§ 4 Abs 2 Z 2) geringer ist als der einfache Einheitswert des Grundstückes,
- im Übrigen geringer ist als der dreifache Einheitswert des Grundstückes oder 30 % des gemeinen Wertes des Grundstückes, wenn dieser nachgewiesen wird.

## Bemessungsgrundlagen



- § 4 (1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.
- § 4 (2) Z 1 begünstigte Erwerbe - Besteuerung vom dreifachen Einheitswert bzw maximal von 30 % des gemeinen Wertes (Nachweis oder Glaubhaftmachung)
  - Unentgeltliche und entgeltliche Liegenschaftsübertragungen im engeren Familienkreis
  - Erwerben, die sich aus dem Tod einer Person ableiten, innerhalb des engeren Familienverbandes
  - Anteilsvereinigungen und bei Übergang aller Anteile
- § 4 (2) Z 2 land- und forstwirtschaftliches Vermögen - Besteuerung vom Einheitswert ab 1.1.2015
  - Übertragungen (etwa auch Tauschverträge) land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke innerhalb des erfassten Personenkreises
  - Erwerben, die sich aus dem Tod einer Person ableiten, innerhalb des in lit a angeführten Familienverbandes
  - Anteilsvereinigungen und beim Übergang aller Anteile
  - Erwerb aufgrund eines Vorganges, der in den Anwendungsbereich des UmgrStG fällt

Aktuelles aus dem Steuerrecht

6

## Bemessungsgrundlagen



- § 4 (2) Z 3 Besteuerung vom gemeinen Wert
  - wenn einen Gegenleistung nicht vorhanden oder
  - nicht zu ermitteln ist oder
  - die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert

Aktuelles aus dem Steuerrecht

7

## Erläuterungen RV



- Es soll daher sowohl für die Grunderwerbsteuer als auch für die gerichtliche Eintragungsgebühr dieselbe Bemessungsgrundlage gelten.
- Ergänzt (weil im GGG nicht geregelt) wird die Bemessungsgrundlage für die Übertragung aller Anteile einer Gesellschaft.
- Problembereich:  
Übertragung einer Liegenschaft auf eine Gesellschaft/Privatstiftung

## Enger Familienkreis § 7 GrEStG



### **Für ermäßigten Grunderwerbsteuersatz von 2 % und dreifachen Einheitswert**

- Ehegatten
- eingetragene Partner
- Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten
- Elternteil
- Kind
- Enkelkind
- Stiefkind
- Wahlkind
- Schwiegerkind

## Befreiungsbestimmungen



- Gleichteilige Anschaffung oder Errichtung der Ehwohnung soll unentgeltliche und entgeltliche Erwerbe zwischen Ehegatten erfassen.
- Erwerb von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder eines Rechtsgeschäftes zur Vermeidung eines unmittelbar drohenden behördlichen Eingriffs (analog ImmoEST) - zB auch Abtretungen ins öffentliche Gut bei Baureifmachung von Grundstücken
- Zuwendungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften
- Betriebsfreibetrag weiterhin nur für unentgeltliche Vorgänge

## Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer



- Gerichtliche Eintragungsgebühr ist gemeinsam mit der Grunderwerbsteuer an das Finanzamt abzuführen.
- Selbstberechnung der Steuer nach dem 31.12.2014

## Inkrafttreten



- auf Erwerbsvorgänge, die nach dem 31.5.2014 verwirklicht werden oder für die Steuerschuld nach diesem Zeitpunkt entsteht
- ist der Erwerbsvorgang vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig und wird diese nach dem 31.5.2014 erteilt
- bei Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches, wenn die Leistung an Erfüllung statt vor Beendigung der Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, wenn die Rechtskraft des Beschlusses über die Einantwortung bzw der Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts gem § 182 Abs 3 Außerstreitgesetz nach dem 31.5.2014 eintritt.
- Entsteht für einen vor dem 1.6.2014 verwirklichten, steuerbefreiten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31.5.2014, ist die neue Rechtslage anzuwenden.
- Das Gleiche gilt, wenn ein Erblasser vor dem 1.6.2014 verstorben ist und die Steuerschuld nach dem 31.5.2014 entsteht. (Möglichkeit, die Besteuerung nach der „alten“ Rechtslage zu erklären).

## Inkrafttreten bezüglich land- und forstwirtschaftlicher Erwerbsvorgänge



- Erwerbsvorgänge, die nach dem 31.12.2014 verwirklicht werden oder für die die Steuerschuld nach dem 31.12.2014 entsteht.
- Ist der Erwerbsvorgang vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig und wird diese nach dem 31.12.2014 erteilt, entsteht die Steuerschuld mit Eintritt der Bedingung.
- Bei Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches, wenn die Leistung an Erfüllung statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, ist die neue Rechtslage dann anzuwenden, wenn die Rechtskraft des Beschlusses über die Einantwortung bzw der Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts gem § 182 Abs 3 Außerstreit-gesetz nach dem 31.12.2014 eintritt.
- Entsteht für einen vor dem 1.1.2015 verwirklichten, steuerbefreiten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31.12.2014, ist die neue Rechtslage anzuwenden.
- Das Gleiche gilt, wenn ein Erblasser vor dem 1.1.2015 verstorben ist und die Steuerschuld nach dem 31.12.2014 entsteht.

## Inkrafttreten bezüglich land- und forstwirtschaftlicher Erwerbsvorgänge



- Möglichkeit, die Besteuerung nach der „alten“ Rechtslage zu erklären, wenn der Erwerbsvorgang vor dem 1.6.2014 verwirklicht wurde oder der Erblasser vor dem 1.6.2014 verstorben ist.
- Möglichkeit der Besteuerung nach der Regelung des § 4 Abs 2 Z 1 in der Fassung der Novelle 2014 zu erklären, wenn der Erwerbsvorgang nach dem 31.5.2014 und vor dem 1.1.2015 verwirklicht wurde oder wenn der Erblasser nach dem 31.5.2014 und vor dem 1.1.2015 verstorben ist.



## 2. Info des BMF über die Vorgangsweise bei verschiedenen Sachverhalten in Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen



## Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei Eingehen einer Kaufoption



- F: Es wird ein Mietvertrag über ein Grundstück mit gleichzeitiger Einräumung einer Kaufoption für dieses Grundstück abgeschlossen.
- A: Eine Kaufoption ist einem Anwartschaftsvertrag nach WEG nicht vergleichbar. Erst mit Ausübung der Option wird das Grundstück angeschafft. Dementsprechend sind die Hauptwohnsitzzeiten vor der Ausübung der Option und dem Abschluss des Kaufvertrages unbeachtlich.

## Grundstücksübertragung aufgrund eines ausländischen Scheidungsurteiles



- F: Im Zuge einer Scheidung nach slowakischem Recht kommt es zur Übertragung des Hälfteanteiles einer Liegenschaft in Österreich.
- A: Daher gilt generell, dass die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens eine unentgeltliche Übertragung darstellt, wenn die Aufteilung nach den Kriterien des § 83 EheG erfolgt, unabhängig davon, auf welcher (inländischen oder ausländischen) gesetzlichen Grundlage die Trennung erfolgt.

## Grundstückstausch grundsätzlich ein entgeltlicher Vorgang



- F: Stellt der Tausch von Grundstücken, bei dem der gemeine Wert des einen Grundstückes weniger als 50 % des gemeinen Wertes des anderen Grundstücks ausmacht, für beide Tauschpartner einen entgeltlichen Vorgang dar?
- A: Da fremde Dritte sich für gewöhnlich nichts zu schenken pflegen, ist bei einem Tauschgeschäft davon auszugehen, dass die Werte der getauschten Wirtschaftsgüter einander entsprechen; der Tausch stellt daher grundsätzlich ein entgeltliches Geschäft dar. Werden Grundstücke getauscht, verwirklichen daher beide Tauschpartner jeweils eine Veräußerung, die der Einkommensteuer unterliegt. Als Veräußerungserlös ist dabei gem § 6 Z 14 lit a EStG 1988 jeweils der gemeine Wert des hingegebenen Grundstückes anzusetzen. Werden unter nahen Angehörigen Grundstücke getauscht, deren Werte sich um mehr als 50 % unterscheiden, stellt dies in der Regel ein Rechtsgeschäft mit Bereicherungsabsicht dar. Es liegt daher insgesamt für alle Beteiligten ein unentgeltliches Rechtsgeschäft vor.

## Vorweggenommene Erbfolge



- F: Der Übergeber ist Eigentümer einer Eigentumswohnung und hat drei Kinder. Der Übergeber möchte die Eigentumswohnung an seine drei Kinder übertragen, was jedoch aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 nicht möglich ist. Aus diesem Grund entschließt er sich, die Wohnung an eines der Kinder zu übertragen, mit der Verpflichtung nach dem Tod des Übergebers die Eigentumswohnung zu verkaufen und den Verkaufserlös je zu einem Drittel an die beiden nicht im Grundbuch aufscheinenden Kinder auszubezahlen. Das restliche Drittel verbleibt dem Übernehmer. Ist die Verpflichtung, das Grundstück später zu veräußern und den Veräußerungserlös auf die Geschwister aufzuteilen, als Gegenleistung für die Übertragung der Eigentumswohnung zu werten?
- A: Die Verpflichtung, einen allfälligen Veräußerungserlös mit anderen Erbberechtigten zu teilen, stellt keine Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung aus der eigenen Vermögenssphäre dar. Es liegt daher kein entgeltlicher Vorgang vor.

## Hauptwohnsitzbefreiung bei Veräußerung durch die Verlassenschaft?



- F: Ein Grundstück wurde vom Verstorbenen über viele Jahre als Hauptwohnsitz genutzt. Dieses Grundstück wird durch die Verlassenschaft veräußert. Ist die Hauptwohnsitzbefreiung auch in diesem Fall anwendbar?
- A: Ab dem Todestag des Erblassers sind die Einkünfte grundsätzlich dem/den Erben zuzurechnen, dh die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung sind dem/den Erben zuzurechnen. Für die Anwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung muss/müssen aber der/die Veräußerer selbst die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Da das Grundstück aus der Verlassenschaft verkauft wird, kann somit die Befreiung für den Verstorbenen nicht mehr zur Anwendung kommen. Nur wenn der/die Veräußerer (die Erben) selbst die gesetzliche Voraussetzung des § 30 Abs 2 Z 1 lit b EStG 1988 erfüllen (das verkaufte Haus hat innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient), ist die Hauptwohnsitzbefreiung anwendbar.

## Hauptwohnsitzbefreiung auch bei Veräußerung an zwei Erwerber anwendbar



- F: Ein Steuerpflichtiger möchte sein als Hauptwohnsitz genutztes Grundstück (800 m<sup>2</sup>) veräußern. Die Veräußerung wird so abgewickelt, dass
  - zunächst ein Gartenanteil abgetrennt wird (150 m<sup>2</sup>) und an den Erwerber A veräußert wird und
  - anschließend (zB zwei Wochen später) das Gebäude mit dem restlichen Grund und Boden an den Erwerber B veräußert wird.Kommt für beide Veräußerungsvorgänge die Hauptwohnsitzbefreiung zur Anwendung?
- A: Aufgrund des engen zeitlichen Zusammenhangs der beiden Veräußerungsvorgänge bestehen keine Bedenken, die Hauptwohnsitzbefreiung - bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen und nur bis zur 1.000 m<sup>2</sup>-Grenze - sowohl für die Veräußerung des Grund und Boden-Teils als auch für die Veräußerung des Gebäudes mit dem restlichen Grund und Boden zur Anwendung zu bringen.

## 1.000 m<sup>2</sup>-Grenze bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen und von Wohnungseigentum



- F: Wie sind die 1.000 m<sup>2</sup> zu ermitteln, wenn die Gebäudegrundfläche bereits größer ist? Stehen die 1.000 m<sup>2</sup> bei Grundstücken im Miteigentum jedem Miteigentümer in voller Höhe zu?
- A: Erfüllt ein Miteigentümer die Hauptwohnsitzbefreiung, ist Grund und Boden von der Befreiung nur in jenem Ausmaß erfasst, das dem Miteigentumsanteil an 1.000m<sup>2</sup> entspricht. Es kommt somit bei Miteigentumsgemeinschaften zu keiner Vervielfachung des von der Befreiung erfassten Grund und Bodens (siehe EStR 2000 Rz 6634). Demgegenüber stellt ein Wohnungseigentumsobjekt ein eigenständiges Grundstück iSd § 30 Abs 1 EStG 1988 dar. Daraus ergibt sich, dass bei jedem Wohnungseigentumsobjekt, in Fällen in denen nicht die gesamte Grundfläche bebaut ist, Grund und Boden im Ausmaß bis zu 1.000m<sup>2</sup> von der Hauptwohnsitzbefreiung mitumfasst ist.

Aktuelles aus dem Steuerrecht

22

## Übernommene Pflegeleistungen als Teil des Veräußerungserlöses?



- F: Im Zuge einer Grundstücksübertragung wird auch vereinbart, dass der Erwerber im Falle der Pflegebedürftigkeit des Veräußerers,
  - a) die Pflege persönlich übernimmt,
  - b) die Kosten für eine professionelle Pflege übernimmt.Sind übernommene Kosten bzw der Barwert des Aufwandes für die persönliche Pflege als Teil des Veräußerungserlöses anzusetzen?
- A:
  1. Die vertragliche Übernahme persönlicher Pflege unter nahen Angehörigen stellt keine Gegenleistung für die Grundstücksübertragung dar
  2. Die vertragliche Übernahme der laufenden Kosten bei professioneller Pflege durch Dritte stellt keine Gegenleistung dar, wenn noch kein aktueller oder kurz bevorstehender Pflegebedarf besteht.
  3. Die vertragliche Übernahme der laufenden Kosten bei aktuellem Pflegebedarf im Zeitpunkt der Grundstücksübertragung (bzw bei in diesem Zeitpunkt absehbar eintretendem Pflegebedarf) kann eine Gegenleistungsrente darstellen. Für die Beurteilung der Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit der Rentenvereinbarung sind die Grundsätze zur Einordnung von Rentenvereinbarung anzuwenden (siehe EStR 2000 Rz 7002).

Aktuelles aus dem Steuerrecht

23

## Ist bei Grundstücksveräußerungen die Umsatzsteuer Teil des Veräußerungserlöses?



- F: Der Verkäufer eines Zinshauses erzielt mit diesem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Mit den Mietzinseinnahmen ist der Verkäufer umsatzsteuerpflichtig. Nunmehr soll das Zinshaus verkauft werden. Beim Verkauf wird in die Umsatzsteuer optiert. Der Kaufpreis besteht somit aus einem Nettobetrag zuzüglich 20 % Umsatzsteuer (= Brutto-betrag). Ist die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer der Nettokaufpreis oder der Bruttokaufpreis?
- A: Eine vereinnahmte und an das Finanzamt abzuführende Umsatzsteuer gehört nicht zum Veräußerungserlös.

## Einräumung von Nutzungsrechten iZm der Übertragung von Grundstücken



- F: Bei einem (entgeltlichen) Kaufvertrag über ein Grundstück wird neben dem zu bezahlenden Barkaufpreis:
  - a) dem Verkäufer auf diesem Grundstück ein unentgeltliches Wohnrecht neu eingeräumt;
  - b) ein bereits auf dem Grundstück haftendes unentgeltliches Wohnrecht der Eltern des Verkäufers übernommen;
  - c) dem Verkäufer an einem anderen Grundstück ein unentgeltliches Wohnrecht neu eingeräumt. Stellt das eingeräumte bzw übernommene Nutzungsrecht eine Gegenleistung für die Grundstücksübertragung dar?
- A: Die Zurückbehaltung eines Wohnrechtes im Rahmen einer Grundstücksübertragung stellt ertragsteuerlich keine Gegenleistung dar. Gleiches gilt auch, wenn ein bereits verbüchertes Wohnrecht vom Erwerber des Grundstückes übernommen wird. Dagegen stellt die Übernahme eines bloß schuldrechtlich eingeräumten Wohnrechtes durch den Erwerber des Grundstückes eine Gegenleistung dar, weil es sich in diesem Fall um die Übernahme einer persönlichen Schuld handelt.

## Bemessung von Herstellungskosten



- F: Ein Steuerpflichtiger führt einige für die Aufschließung seines Grundstücks erforderliche Arbeiten in Eigenregie aus. So werden insbesondere die Grabungsarbeiten, Herstellung der Zufahrt und die Verlegung des Kanals und sonstige Rohrleitungen, unter Einsatz des hof- oder betriebseigenen Baggers und Arbeitskräften aus der Familie (Gattin, Kinder, Enkel) getätigt. Ist es im Rahmen der Regeleinkünfteermittlung zulässig, für die Herstellungskosten die Eigenleistungen unter Zugrundelegung der Kostenvoranschläge zum Ansatz zu bringen?
- A: Zu den Herstellungskosten gehören grundsätzlich nur tatsächliche Kosten. Daneben gehören zu den Herstellungskosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten. Die Kosten der eigenen Arbeitskraft sind nicht Teil der Herstellungskosten. Auch die Lohnkosten für mitbeschäftigte Familienmitglieder sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie tatsächlich verausgabt wurden und einem Fremdvergleich standhalten.

## Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs- oder Instandsetzungskosten



- F: Zum Zeitpunkt der Veräußerung können für tatsächlich getätigte Herstellungs- oder Instandsetzungsaufwendungen nicht mehr alle Rechnungen vorgelegt werden bzw nicht im Original vorgelegt werden. Können diese Ausgaben dennoch bei der Ermittlung der Einkünfte in Abzug gebracht werden?
- A: Grundsätzlich sind abziehbare Aufwendungen belegmäßig durch vollständige Rechnung nachzuweisen. Kann ein Nachweis nach den Umständen nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung (§ 138 Abs 1 BAO). Auch in Kopie vorgelegte Rechnungen und Rechnungen ohne Rechnungsadressaten können nach den Umständen des Einzelfalles zur Glaubhaftmachung ausreichen. Sind keine Belege mehr vorhanden, sind die Ausgaben gem § 184 BAO im Rahmen eines Veranlagungsverfahrens zu schätzen.

## Kosten eines Energieausweises: keine Anschaffungskosten des Veräußerers, bei Weiterverrechnung aber Anschaffungskosten des Erwerbers



- F: Nach § 4 Abs 1 Energieausweis-Vorlage-Gesetz hat bei Verkauf eines Gebäudes der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Können die Kosten für diesen Energieausweis bei der Ermittlung der Einkünfte in Abzug gebracht werden?
- A: Die Kosten werden vom Verkäufer getragen: Es handelt sich nicht um Anschaffungskosten und auch nicht um andere nach § 30 Abs 3 EStG 1988 berücksichtigungsfähige Kosten. Es liegt auch kein Instandsetzungsaufwand vor. Die Kosten werden vom Käufer getragen: Übernimmt der Käufer einer Immobilie, etwa durch eine im Kaufvertrag vereinbarte Kostentragungsvereinbarung, die Kosten des Energieausweises, so bestehen im Fall der Weiterveräußerung des Grundstückes gegen deren Berücksichtigung als Anschaffungsnebenkosten keine Bedenken.

Aktuelles aus dem Steuerrecht

28

## Stellt die Dotierung der Instandhaltungsrücklage abzugsfähigen Aufwand iSd § 30 Abs 3 EStG 1988 dar?



- F: Es wird eine Eigentumswohnung veräußert. Vor der Veräußerung wurden von der Hausverwaltung vom bisherigen Eigentümer Beträge zur Dotierung der Instandhaltungsrücklage eingehoben. Können diese Beiträge gem § 30 Abs 3 EStG 1988 einkünftermindernd geltend gemacht werden?
- A: Nach § 31 WEG 2002 haben Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden (Instandhaltungsrücklage). Die Dotierung der Instandhaltungsrücklage stellt mangels Abfluss keinen Instandsetzungsaufwand dar (EStR 2000 Rz 6419a). Bei Ermittlung der Einkünfte nach § 30 Abs 3 EStG 1988 können damit auf den Veräußerer anteilig entfallende Instandhaltungsrücklagenteile grundsätzlich nicht einkünftermindernd berücksichtigt werden.  
Allerdings ist in wirtschaftlicher Betrachtung (§ 21 BAO) eine ausnahmsweise Berücksichtigung der anteiligen Instandhaltungsrücklage insofern möglich, als klar nachgewiesen wird, dass ein konkreter Teil des gesamten Kaufpreises auf bereits in die Instandsetzungsrücklage eingezahlte Beträge entfällt. Somit hat der Veräußerer insoweit keine Einkünfte und der Erwerber insoweit keine Anschaffungskosten hinsichtlich des übertragenen Grundstückes.  
Für den Nachweis erforderlich sind:
  - die ausdrückliche Erwähnung im Kaufvertrag,
  - die Nennung des konkreten Betrages und
  - der Nachweis der Einzahlung sowie des noch nicht verbrauchten Teils der Rücklage.

Aktuelles aus dem Steuerrecht

29

## Grundstücksveräußerung durch Gemeinden: Alle zum 1.4.2012 vorhandenen Grundstücke sind Altgrundstücke



- F: Eine Gemeinde hat ein Grundstück im Jahr 2010 erworben und verkauft es 2013. Stellt das veräußerte Grundstück Alt- oder Neuvermögen dar?
- A: Bei einer Gemeinde handelt es sich um eine Körperschaft öffentlichen Rechts. Diese sind gem § 1 Abs 3 KStG beschränkt steuerpflichtig mit ihren Einkünften iSd § 21 Abs 2 und 3 KStG. Gemäß § 21 Abs 3 Z 4 KStG idF 1. StabG 2012 erstreckt sich die beschränkte Steuerpflicht auch auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen iSd § 30 EStG 1988. Dies gilt für Veräußerungen ab dem 1.4.2012 (siehe § 26c Z 35 KStG). Da der Spekulationstatbestand des § 30 EStG 1988 idF bis 31.3.2012 grundsätzlich nicht anwendbar war, gehören grundsätzlich sämtliche Grundstücke, welche vor dem 1.4.2012 im Eigentum einer Körperschaft öffentliche Rechts gestanden sind zum „Altvermögen“. Somit kann die Einkünfteermittlung auf Basis des § 30 Abs 4 EStG 1988 erfolgen.

## 3. Erlass über Änderungen bei der steuerlichen Behandlung grenzüberschreitender Arbeitskräftegestellungen



### Erlassentwurf vom 7.4.2014, Stellungnahme vom 25.4.2014

- VwGH 22.5.2013, 2009/13/0031: der Begriff „Arbeitgeber“ in der 183-Tage-Klausel von DBA ist im Sinne eines „wirtschaftlichen Arbeitgebers“ zu verstehen
- Bei Arbeitskräftegestellung kommt daher die abkommensrechtliche Arbeitgebereneigenschaft dem Beschäftiger (Gestellungsnehmer) zu.
- Arbeitskräfteüberlassung = reine „Passivleistung“ des entsendenden Unternehmens
- Outbound-Fälle (ausländische Beschäftiger): Einkünfte bei Befreiungs-DBA sind im Ansässigkeitsstaat des Dienstnehmers grundsätzlich auch dann von der Besteuerung - unter Progressionsvorbehalt - freizustellen, wenn die Entsendung die 183-Tage-Frist nicht übersteigt (Besteuerungsnachweis!)
- Inbound-Fälle: bei Arbeitskräfteüberlassungen innerhalb der 183-Tage-Frist wird das österreichische Besteuerungsrecht aufrechterhalten
  - Option für einen (freiwilligen) Lohnsteuerabzug oder
  - iWd Steuerabzuges nach § 99 Abs 1 Z 5 EStG 1988



## 4. Abgabenänderungsgesetz 2014 Managergehälter



- Individualbeschwerden - Behandlung in der Juni-Sitzung des VfGH
- Beschwerde gegen Vorauszahlungsbescheide:
- akkordierte Vorauszahlungserhöhung im Mai, alle Beschwerden werden erst im Mai dem BFG vorgelegt.
- § 124b Z 253 sieht nicht für alle Fälle, in denen im bisherigen VZ-Basisjahr Lohnaufwand > 500.000,00 € berücksichtigt worden ist, eine Vorauszahlungsanpassung vor: zB abweichendes Wirtschaftsjahr und Personengesellschaften, dh vermutlich ein Drittel der potentiell betroffener Unternehmen sind von der aktionsweisen Vorauszahlungsanhebung nicht betroffen.
- Den von der Vorauszahlungsaktion nicht betroffenen Unternehmen steht es frei, auf Basis des § 45 Abs 4 EStG 1988 eine Änderung (Erhöhung) der bestehenden Vorauszahlung unter Bezugnahme auf die 2014 anzuwendende Rechtslage zu begehren. Die Finanzämter werden diesbezügliche Anträge rasch erledigen, um auch in diesem Fällen einen Rechtszug zum BFG zu ermöglichen.

## 5. BBG 2014



- **KStG:**  
Zinsen iZm der Fremdfinanzierung des Erwerbes von Kapitalanteilen iSd § 10 sind abzugsfähig - Nicht abgezogen werden dürfen Geldbeschaffungs- und Nebenkosten sowie Aufwendungen, die unter § 12 Abs 1 Z 9 oder 10 fallen.
- **UStG:**  
Durch die Umsetzung der Richtlinie 2006/112/EG über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem ändert sich ab 1.1.2015 der Leistungsort für elektronisch erbrachte sonstige Leistungen, Telekommunikations-, Rundfunk- und Fernsehdienstleistungen, die von in der Gemeinschaft ansässigen Unternehmern an Nichtsteuerpflichtige im Gemeinschaftsgebiet erbracht werden. Zusätzlich ändert sich der Leistungsort für Telekommunikations-, Rundfunk- und Fernsehdienstleistungen, die von nicht in der Gemeinschaft ansässigen Unternehmern an Nichtsteuerpflichtige im Gemeinschaftsgebiet erbracht werden. Alle diese Leistungen werden ab dem 1.1.2015 an dem Ort erbracht, an dem der Leistungsempfänger seinen Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat.

## 6. Sonstige Neuerungen



- Rechnungslegungs-Änderungsgesetz 2014, RÄG 2014
- Bundesgesetz, mit dem das Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungsgesetz und das Bauarbeiter-Schlechtwetter-Entschädigungsgesetz geändert werden
  - Insbesondere Klarstellungen betreffend das Überbrückungsgeld
  - Änderungen und Klarstellungen betreffend die Urlaubersatzleistung
  - Bauarbeiter-Schlechtwetter-Entschädigungsgesetz: klare gesetzliche Festlegung des Kontingents an höchstmöglichen Schlechtwetterstunden für die Winter- und für die Sommerperiode
- Novelle des PKG, InvFG 2011 und AIFMG
- Entwurf der Richtlinien zum Kraftfahrzeugsteuergesetz und zur motorbezogenen Versicherungssteuer

Aktuelles aus dem Steuerrecht

34



## Fragen?

---

Unterlagendownload auf unserer Homepage unter  
[www.oegwt.at](http://www.oegwt.at) → Veranstaltungen → Oberösterreich