



ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : 05/2026

AUS DEM INHALT

GrEST-Bemessungsgrundlage bei Erwerb einer Wohnung

–

Abzugsfähige Werbungskosten bei Gebäudeabriss

–

AMS-finanzierte Bildungsleistungen und Vorsteuern

–

Sachbezug für mehrere Kraftfahrzeuge

DOPPELBUDGET 2027/2028

Noch gibt es keine Detailinformationen, wie die Eckpunkte des Doppelbudgets 2027/2028 konkret ausgestaltet werden sollen. Allerdings lässt sich bereits jetzt schon sagen: Das Doppelbudget 2027/2028 bringt wie bisher nur mit höheren Abgaben, einer Kürzung bei den Transferleistungen und einer zurückhaltenden Anpassung von Pensionsbezügen den Staatshaushalt in Einklang mit den EU-Regeln und nicht mit Strukturreformen. So soll zum Beispiel die Körperschaftsteuer für profitable Unternehmen erhöht und der Sondersteuersatz der Immobilienertragsteuer angehoben werden.

Die Erarbeitung von Konzepten für Strukturreformen und deren anschließende Abstimmung erfordern Zeit und müssen losgelöst von einem Zeitplan für die Vorlage eines Budgets oder eines Wahltermins stattfinden. Strukturreformen eignen sich im Allgemeinen nicht für eine kurzfristige Budgetsanierung, sehr wohl aber für eine langfristige Konsolidierung eines Staatshaushalts. Eine solche langfristige Stabilisierung der Staatsfinanzen schafft allerdings wiederum Handlungsspielraum für kurzfristig notwendige Maßnahmen. Damit sollte selbstverständlich sein: Mit dem Beschluss des Doppelbudgets 2027/2028 sollten die Arbeiten für das Budget 2029 und die Folgebudgets beginnen, in denen sich Strukturreformen widerspiegeln.

Da Strukturreformen zum Beispiel in den Bereichen Pensionen, Gesundheit, Bildung und Verwaltung beschlussfähig nicht vorliegen, können diese auch im Budget 2027 und vorerst auch nicht im Budget 2028 abgebildet werden. Was bleibt, ist daher an bestehenden Schrauben zu drehen, und das wird gemacht.

Verwunderlich ist dabei nur eines: Offensichtlich konnte das Staatssekretariat für Entbürokratisierung bei den Budgetverhandlungen keine Maßnahmen vorlegen, die einen Beitrag zur Ausgabensenkung leisten. Dabei ist davon auszugehen, dass dort viel Potenzial liegt. Warum dieses nicht gehoben, sondern auf Abgabenerhöhungen gesetzt wird, ist nicht nachvollziehbar. Eines ist jedoch klar: Wir können es uns nicht leisten, auf solche Potenziale zu verzichten.

MMMag. Andreas Wultsch Mag. Michael Singer Mag. Carmen Golser Mag. Peter Katschnig Mag. Manfred Kenda

GRESt-BEMESSUNGSGRUNDLAGE BEI ERWERB EINER WOHNUNG

Beim Kauf einer Eigentumswohnung stellt sich die Frage, wie das mitverkaufte Inventar steuerlich zu behandeln ist und ob der Kaufpreisanteil für Gegenstände, die fest mit dem Mauerwerk verbunden sind, der Grunderwerbsteuer (GrESt) unterliegt.



In einem Fall erwarb die Käuferin eine Eigentumswohnung samt Tiefgaragenplatz und Inventar. Im Kaufvertrag wurde ein Teilbetrag von EUR 10.000,00 explizit für das Inventar ausgewiesen, wovon unter anderem EUR 4.200,00 auf die Einbauküche und EUR 1.200,00 auf die Elektrogeräte entfielen. Die Käuferin berechnete die GrESt nur vom Kaufpreis für die reine Immobilie und berücksichtigte nicht den Wert der Küche und Elektrogeräte. Das Finanzamt erkannte die verminderte Bemessungsgrundlage für die GrESt nicht an, sondern rechnete den Kaufpreisanteil für Einbauküche und Elektrogeräte hinzu. Die Käuferin widersprach dem mit dem Argument, eine Einbauküche sei als bewegliches Inventar nicht in die Bemessungsgrundlage der GrESt miteinzubeziehen.

Einbauküche Zugehör des Grundstücks?

Die GrESt berechnet sich grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung, beim Kauf einer Liegenschaft also typischerweise vom Kaufpreis. Zur Gegenleistung gehört jede nur denkbare geldwerte und entgeltliche Leistung, die für den Erwerb des Grundstücks versprochen wird.

Im gegenständlichen Fall wurde der Kaufpreis auf die unbewegliche Sache, das Grundstück, und die bewegliche Sache, die Einbauküche, aufgeteilt. Wird für den Erwerb von unbeweglichen Sachen einerseits und von beweglichen Sachen andererseits ein einheitliches Gesamtentgelt vereinbart, so gehören all jene Teile des Kaufpreises zur Gegenleistung, die auf das Grundstück und dessen Zugehör entfallen. Das Bundesfinanzgericht (BFG) musste daher entscheiden, ob die Einbauküche als Zugehör des Grundstücks zu qualifizieren ist oder als selbständige, bewegliche Sache.

Kücheneinrichtung teilt rechtliches Schicksal der Wohnung

Als Zugehör werden bewegliche Sachen definiert, die dem Eigentümer des Grundstücks gehören und dazu bestimmt sind, dem fortdauernden Gebrauch der Hauptsache (in diesem Fall der Wohnung) zu dienen und in einem engen



räumlichen Naheverhältnis zum Grundstück stehen. Das BFG stellte klar, dass es bei einer Einbauküche nicht darauf ankommt, ob man sie theoretisch ohne Beschädigung abbauen und woanders wieder aufbauen könnte. Entscheidend ist die Verkehrsauffassung, nicht die subjektive Einschätzung.

Eine Kücheneinrichtung dient nicht nur den individuellen Bedürfnissen des aktuellen Bewohners, sondern der fortdauernden Benutzung der Wohnung an sich. Da die Küche außerdem speziell für diese Räumlichkeit angepasst oder dort aufgestellt wurde, teilt sie das rechtliche Schicksal der Wohnung. Daher qualifizierte das BFG die Einbauküche als Zugehör und somit als Teil des Grundstücks. Folglich wurde der Kaufpreis für die Einbauküche in die Bemessungsgrundlage der GrESt einbezogen.

Hinweis

Die Abgrenzung, ob Gegenstände, die mit einer Immobilie mitverkauft werden, als Zugehör gelten oder als bewegliches Inventar, ist im Einzelfall oft schwierig. Es empfiehlt sich vor Berechnung der Grunderwerbsteuer daher die genaue Prüfung der Kaufverträge.

ABZUGSFÄHIGE WERBUNGSKOSTEN BEI GEBÄUDEABRISS

Soweit die Anschaffung eines Altgebäudes und dessen Abbruch im Zusammenhang mit der Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte steht, stellen die verlorenen Aufwendungen für das Altgebäude Werbungskosten dar.



Werden über Grundstücke sogenannte Baurechtsverträge abgeschlossen, räumen diese dem Bauberechtigten das Recht ein, auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten. Soweit das Grundstück bereits bebaut ist, kann es für den Bauberechtigten hierzu erforderlich sein, das bestehende Gebäude abzureißen. Besteht zu diesem Zeitpunkt in der Buchhaltung noch ein Restbuchwert am abgerissenen



Gebäude, so stellt sich die Frage, inwieweit dieser steuerlich vom zivilrechtlichen Eigentümer des Grundstücks verwertet werden kann. In einer aktuellen Entscheidung hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) zu dieser Frage Stellung genommen.

Abschreibung des Restbuchwertes auf 15 Jahre

Im Jahr 2015 schloss ein Grundstückseigentümer einen Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag ab. Der (zukünftige) Bauberechtigte sollte vereinbarungsgemäß den Abriss des noch vorhandenen Gebäudes durchführen und die Kosten dafür tragen. Im Jahr 2016 wurde zunächst das Gebäude abgerissen und wenige Monate später der Baurechtsvertrag unterfertigt. Für die Jahre 2016 bis 2019 erklärte der Grundstückseigentümer Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung aus dem Baurecht. Gleichzeitig machte er als Werbungskosten für die abgerissenen Gebäude die Abschreibung eines Restbuchwertes geltend, die er auf 15 Jahre verteilte.

Diese Abschreibung wurde von der Finanzverwaltung nicht anerkannt und auch das Bundesfinanzgericht (BFG) gab der Beschwerde keine Folge. Das BFG führte aus, dass kein Veranlassungszusammenhang mit den Einkünften aus dem Baurecht gegeben sei, da die Gebäude nicht Gegenstand der Baurechtseinräumung gewesen seien.

Entscheidung des VwGH

Der VwGH führte zunächst aus, dass Werbungskosten Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen sind. Aus dem Werbungskostenbegriff ergibt sich, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben mit Einnahmen ankommt. Im Gegensatz zum BFG sah der VwGH jedoch einen solchen Veranlassungszusammenhang im gegenständlichen Fall als gegeben.

Der VwGH hat bereits in der Vergangenheit in einem ähnlichen Sachverhalt dazu erkannt, dass die dem Bauberechtigten vom zivilrechtlichen Eigentümer eingeräumte Befugnis, das Altgebäude abzureißen, nicht der steuerlich unbeachtlichen Sphäre zugeordnet werden kann, wenn der Abriss des Altgebäudes zu dem Zweck erfolgt, aus der Einräumung eines Baurechtes auf der freigemachten Liegenschaft steuerlich relevante Einnahmen zu erzielen.

Soweit die Anschaffung des Altgebäudes und dessen Abbruch im Zusammenhang mit der Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte steht, stellen die verlorenen Aufwendungen für das Altgebäude zuzuordnende Werbungskosten dar.

Einen solchen Zusammenhang sah der VwGH auch im vorliegenden Fall gegeben. Aufgrund des bindenden Vorvertrages für einen Baurechtsvertrag stand der Abriss der auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken befindlichen Gebäude durch den Bauberechtigten eindeutig im Zusammenhang mit der Erzielung zukünftiger Einnahmen aus dem Bauzins. Die Beseitigung der Gebäude war nämlich Voraussetzung für den Abschluss des Baurechtsvertrages.

AMS-FINANZIERTE BILDUNGSLEISTUNGEN UND VORSTEUERN

Bildungsleistungen sind steuerbefreit. Anbieter solcher Leistungen können jedoch auf diese Befreiung verzichten und Vorsteuerabzug geltend machen.



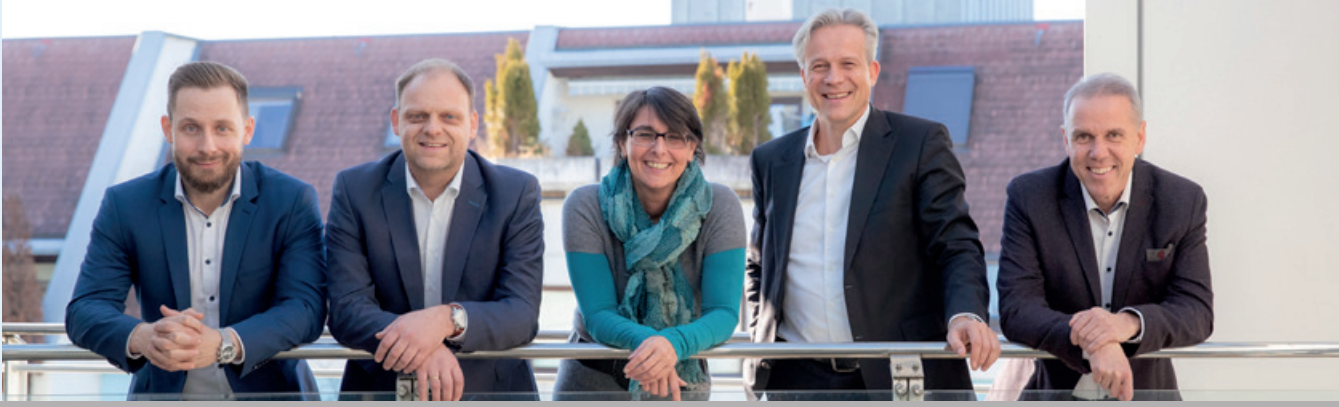
Damit diese Option ausgeübt werden kann, muss das leistende Unternehmen nachweisen, dass die Steuerbefreiung zu Wettbewerbsverzerrungen führen würde. Voraussetzung dafür ist jedenfalls, dass die Bildungsleistungen überwiegend an Unternehmer erbracht werden. Bei Vorliegen einer UID-Nummer kann davon ausgegangen werden, dass der Leistungsempfänger Unternehmer ist.

AMS-finanzierte Bildungsleistungen nicht umsatzsteuerbar

Da AMS-Beihilfen nicht als Entgelt im Sinne des Umsatzsteuergesetzes gelten, sind laut Finanzministerium auch jene Tätigkeiten, die mit diesen Beihilfe-Zahlungen finanziert werden, als nicht umsatzsteuerbare Vorgänge zu beurteilen. Da die Tätigkeit nicht steuerbar ist, haben weder die Steuerbefreiung noch die Option darauf für diese Vorgänge eine rechtliche Wirkung. Tätigkeiten, für die AMS-Zahlungen geleistet werden, sind somit auch nicht bei der Beurteilung, ob überwiegend Bildungsleistungen an Unternehmer erbracht werden, zu berücksichtigen.

Information des BMF

Das Finanzministerium informierte, dass die bisherige Verwaltungspraxis, wonach nicht steuerbare Umsätze nach dem Arbeitsmarktservicegesetz den Vorsteuerabzug nicht kürzen, mit Wirksamkeit ab dem Veranlagungsjahr 2027 aufgegeben wird. Es vertritt nun die Auffassung, dass Handlungen, die durch nicht steuerbare Zuschüsse finanziert werden, keine auf die nachhaltige Erzielung von Einnahmen gerichtete, wirtschaftliche Tätigkeit darstellen und damit kein Vorsteuerabzug zusteht.



Die Steuerberater

GOLSER KENDA HINTERMANN
KATSCHNIG SINGER WULTSCH

Die Steuerberater GKS Steuerberatung GmbH & Co KG
St. Veiter Straße 34/3 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee | Austria
Tel. +43 (0)463 511266 | Fax DW 8 | office@die-steuerberater.at

> www.die-steuerberater.at

Den ECA Monat finden Sie auch online auf unserer Homepage und Beiträge zu weiteren Themen auf unserer facebook-Seite /Steuerberater.Klagenfurt

SACHBEZUG FÜR MEHRERE KRAFTFAHRZEUGE

Stellt ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer gleichzeitig mehrere Fahrzeuge auch zur privaten Nutzung zur Verfügung, ist für jedes einzelne Auto ein eigener Sachbezug anzusetzen.



Eine Arbeitgeberin überließ ihrem angestellten Geschäftsführer sowie zwei weiteren Mitarbeiterinnen über mehrere Jahre hinweg insgesamt vier Fahrzeuge zur Nutzung. Dabei gab es keine Einschränkungen für private Fahrten der Arbeitnehmer. Laut Angaben des Unternehmens nutzte außerhalb der Arbeitszeiten vor allem der Geschäftsführer die Fahrzeuge, dabei konnte er frei wählen, welches Auto er fuhr.

Für die Jahre 2011 bis 2014 existierten weder Fahrtenbücher noch sonstige verlässliche Aufzeichnungen, wie etwa Kilometerstandsaufzeichnungen oder Servicebelege, über die tatsächliche Nutzung. Auch ein Nachweis, dass die Fahrzeuge ausschließlich beruflich verwendet wurden, fehlte. Das Finanzamt setzte daraufhin für jedes Fahrzeug und jeden Monat einen Sachbezugswert gemäß der Sachbezugswertverordnung an.

Die Arbeitgeberin argumentierte dagegen, es dürfe bei mehreren gleichzeitig zur Verfügung stehenden Fahrzeugen nur ein einziger Sachbezug angesetzt werden.

Entscheidung des Bundesfinanzgerichts (BFG)

Das BFG stellte jedoch klar, dass bereits die bloße Möglichkeit der privaten Nutzung eines arbeitgebereigenen Fahrzeugs den Ansatz eines Sachbezugs begründet. Ohne ordnungsgemäße Dokumentation sei der tatsächliche Umfang der Privatfahrten unerheblich. Da dem Geschäftsführer mehrere Fahrzeuge uneingeschränkt zur Verfügung standen, seien aufgrund der objektiven Möglichkeit der Privatnutzung somit auch mehrere Sachbezüge anzusetzen.

Den Einwand, dass der Geschäftsführer immer nur ein Auto genutzt habe, ließ das BFG mangels Nachweisen nicht gelten. Für die Berechnung zog das BFG die damals gültige Fassung der Sachbezugswertverordnung heran, die einen monatlichen Sachbezugs-Höchstwert von EUR 600,00 vorsah. Für den Geschäftsführer ergaben sich aufgrund des mehrfachen Sachbezugs jedoch deutlich höhere monatliche Werte.

Fazit

Die Entscheidung stellt klar, dass bei mehreren Dienstfahrzeugen, die einem Arbeitnehmer gleichzeitig für Privatfahrten zur Verfügung stehen, für jedes einzelne Fahrzeug ein eigener Sachbezugswert parallel anzusetzen ist, wenn eine uneingeschränkte Privatnutzung möglich ist und keine lückenlose Dokumentation der Fahrten vorliegt. Arbeitgeber sollten daher entweder klare Nutzungsbeschränkungen für solche Dienstfahrzeuge festlegen oder von Arbeitnehmern, die mehrere Fahrzeuge nutzen können, eine präzise Dokumentation durch Fahrtenbücher verlangen, wenn nur ein einziger Sachbezug angesetzt werden soll.