

kytax news

Ausgabe OKTOBER 2023



NEWS VON KYTAX CONSULTING

- › Herbstferien 2023 – 27.10.2023 als Fenstertag frei



NEWS AUS DER UNTERNEHMENSBERATUNG

- › Employer Branding – oder wie Sie sich als geeignetes Unternehmen am Markt darstellen können?



NEWS AUS DER STEUERBERATUNG

- › Beantragung der CO2-Prämie bzw. e-Prämie für e-Auto
- › Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit?
- › Prozesskosten als Werbungskosten des Vermieters
- › Amtsblatt der Wiener Zeitung durch EVI ersetzt
- › Optimierung des Gewinnfreibetrags und des Spendenabzugs
- › Grundlagen einer Privatstiftung
- › Veräußerung von Immobilien gegen Rentenzahlungen
- › Margenbesteuerung auch bei bloßem Weiterverkauf von Beherbergungsleistungen
- › Einheitswert-Hauptfeststellung 2023



Herbstferien 2023

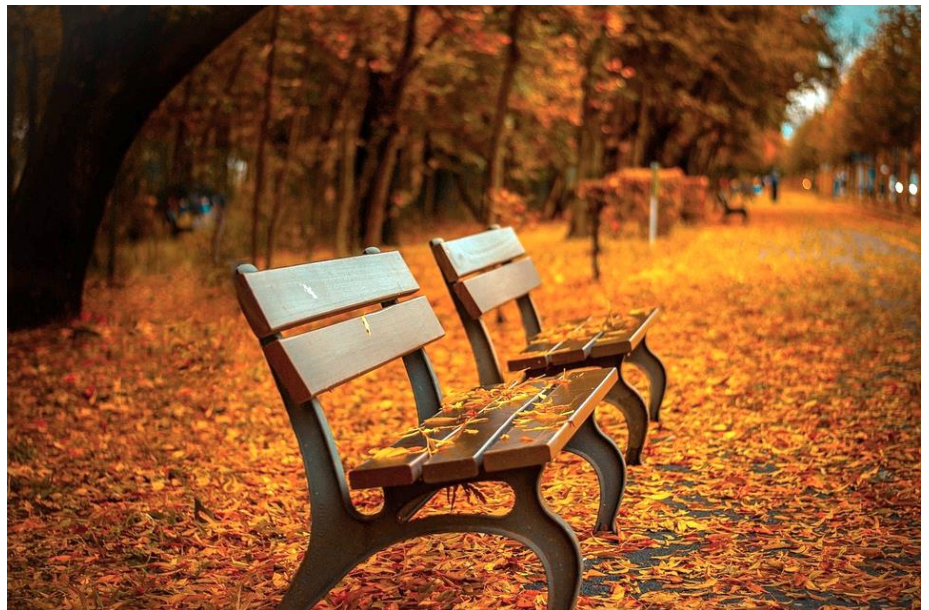
Mit dem Herbstbeginn und dem nahenden Feiertag Ende Oktober werden die Herbstferien bzw. die freien Tage Ende Oktober/Anfang November ein großes Thema. Auch wir haben – arbeitnehmerfreundlich – Freitag, den 27.10.2023, den Fenstertag nach dem Staatsfeiertag, geschlossen um unseren MitarbeiterInnen dieses Herbstwochenende zu gewähren.

Am Montag den 30.10.23 und Dienstag den 31.10.23 haben wir ganz normal die Kanzlei offen, am 01.11.23, aufgrund des Feiertages geschlossen. Trotz allem werden wir an diesen Tagen einen eingeschränkten Betrieb verzeichnen, da einige MitarbeiterInnen auf Urlaub sind und wir auch einen Rehabilitationsaufenthalt der Geschäftsführung verzeichnen.

Das verbleibende Team steht Ihnen allerdings von 09.00 – 17.00 h wie gewohnt zur Verfügung.



Wir wünschen Ihnen einen guten Start in den Herbst und ein schönes Herbstwochenende rund um den Staatsfeiertag!



© pixabay / Pepper Mint / 2014-12

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in den Herbst!

**Mag. Christa & Dr. Hubert Kienast
sowie das Team der kytax consulting**



Employer-Branding – oder wie Sie sich als geeignetes Unternehmen am Markt darstellen können!

Employer Branding beschreibt den Prozess, das eigene Unternehmen Arbeitnehmer gegenüber als Marke darzustellen und die Vorteile einer Beschäftigung transparent zu machen.



Durch den Mangel an geeigneten Arbeitskräften sind Unternehmen gefordert, ihr Angebot vom dem des Mitbewerbers besser abzugrenzen. Dies findet sich im Ausdruck Employer Branding.

Das Ziel dabei ist, seine Identität so zu beschreiben, die bestehende Mitarbeiter stolz macht und zukünftige Mitarbeiter auf das Unternehmen aufmerksam werden lässt. Zugegebener Weise ist dieser Prozess für ein kleines KMU schwieriger zu gestalten aber dennoch möglich! Beschreiben Sie das Angebot und überlegen Sie, was Sie noch zusätzlich als Unternehmen Ihren Mitarbeiterinnen bieten. Die Plattform kununu (www.kununu.com) stellt folgende 6 Punkte für ein erfolgreiches Employer Branding dar ⁽¹⁾ vgl. [kununu.com Website](http://kununu.com) :

- ✓ Zielgruppenanalyse
Sie müssen die Bedürfnisse und Erwartungen Ihrer potenziellen Mitarbeiter kennen, um diese direkt ansprechen zu können. Die Frage ist: „Was erwartet sich ein Kandidat von Ihrem Unternehmen?“ Weiters auch die Frage, wie und ob Sie das bieten können!
- ✓ Karrierewebsite
Dies ist der erste Kontakt zwischen Ihnen und Ihren Bewerber. Es sollte ansprechend gestaltet werden und alle relevanten Informationen über die Position und das Unternehmen enthalten. Gleichzeitig sollte auch der „Geist“ des Unternehmens sichtbar sein.
- ✓ Social Media
Wenn Sie bereits Social Media als Unternehmen nutzen, ist dies der geeignete Moment sich richtig darzustellen und zu positionieren. Erzählen Sie die Geschichte von der Mitarbeitersuche und zeigen Sie online den potenziellen Arbeitsplatz her. Wenn Sie noch keine Erfahrung im Social Media Bereich haben, dann bedienen Sie sich einer Agentur, die Ihnen dabei eine Unterstützung sein kann.
- ✓ Onboarding-Prozess
Die früher oftmals nicht so beachtete Einschulungszeit wird aktuell als sehr essentiell für die Zusammenarbeit zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber angesehen. Nutzen Sie daher die Möglichkeit den Prozess zu gestalten, planen Sie genügend Schleifen für Feedback-Gespräche ein

und gehen Sie aktiv an die Sache heran. Der Vorteil für Sie – Sie merken dadurch selbst schneller, ob der neue Mitarbeiter passt oder nicht und können Dinge schneller zum Thema machen.

- ✓ **Unternehmenskultur**
Eine authentische Unternehmenskultur zeigt sich in einer offenen Kommunikation auf Augenhöhe und einem wertschätzenden Umgang mit allen Mitarbeitern. Ein gutes Betriebsklima, flexible Arbeitszeiten, Feedback-Gespräche und Firmenevents fördern den Zusammenhalt im Team und geben dem ganzen Unternehmen Rückgrat und Stärke. Sie müssen nun den Ist-Zustand der Kultur beschreiben. Wenn es Ihnen schwerfällt, fragen Sie einfach Ihre Mitarbeiter, was ihnen an ihrer Arbeit in Ihrem Unternehmen besonders gefällt.
- ✓ **Arbeitgeberbewertungsportale**
Heutzutage ist es normal, dass Mitarbeiter sich auf Online-Plattformen über ihre ArbeitgeberInnen austauschen und Kritiken verteilen. Viele Bewerberinnen schauen diese durch, bevor Sie den Schritt zum Vorstellungsgespräch wagen. Bei der Beantwortung einer negativen Bewertung muss auf Fingerspitzengefühl und politische Korrektheit geachtet werden. Im sozialen Netz ist die Wahrheit nicht immer beliebt, manchmal muss man auch einstecken können und die Kraft liegt darin gut aber freundlich zu parieren!

Wie gehen Sie den Prozess nun an? Überlegen Sie und schreiben mit, was Sie Ihren Mitarbeiter aktuell schon bieten – betreffend Gestaltung der Arbeitszeit, etwaige Zuschüsse zum Mittagstisch, der Umgang mit Fenstertagen, Betriebsferien oder nicht, Firmen-Mobiltelefon, Firmen-KFZ oder Pool-KFZs, Obstkorb, Umgang mit Überstunden, Prämien, Boni, etc. Der erste Teil der Übung ist Ihr Angebot – das bieten Sie Ihren Mitarbeiter!

Im zweiten Teil überlegen Sie, was Sie dafür von Ihren Mitarbeitern zurückbekommen – Ordentliche Durchführung der Aufgaben, Genauigkeit, Pünktlichkeit, Übernahme der Verantwortung für die eigenen Aufgaben, Freundlichkeit, Gewissenhaftigkeit, Zusammenarbeit, Zusammenhalt, Freude am Job, alle kommen gerne in die Firma, Etablierung als Einheit

Aus diesen Gedanken bilden Sie nun die gemeinsame Kultur. Dies würde ich nun mit den Mitarbeitern durchgehen und auf Gültigkeit überprüfen. Wenn allem zugestimmt wird – dann haben Sie Ihre Unternehmenskultur beschrieben! Gratulation!

Dr. Hubert Kienast, sys. Unternehmensberater



Beantragung der CO₂-Prämie bzw. e-Prämie für e-Auto



Mit der gesetzlichen Neuregelung der Kraftstoffverordnung (KVO) im November 2022 haben e-Autobesitzer und Ladestellenbetreiber die Möglichkeit der Beantragung einer CO²-Prämie bzw. e-Prämie erhalten.

Die e-Prämie ist eine finanzielle Unterstützung, die dazu dient, den Kauf von emissionsarmen Elektroautos zu fördern und so den Übergang zu umweltfreundlicher Mobilität zu beschleunigen.

So können Sie die e-Prämie beantragen:

1. **Förderfähiges Elektroauto:** Stellen Sie sicher, dass Ihr Elektroauto den Kriterien für die e-Prämie entspricht. In der Regel müssen hierfür Elektroautos emissionsfrei sein.
2. **Informieren Sie sich über die Prämie:** in Österreich gibt es verschiedene Anbieter für die e-Prämie, so z.B. auch den ÖAMTC. Recherchieren Sie mit Suchbegriffen wie „e-Prämie“ oder „THG-Quote (Treibhausgaserminderungsquote)“ bei vertrauenswürdigen Informationsquellen.
3. **Sammeln Sie die notwendigen Dokumente:** Stellen Sie sicher, dass Sie alle erforderlichen Dokumente und Informationen zur Hand haben, um den Antrag auszufüllen. Dies kann, abhängig vom Anbieter, Unterlagen wie den Kaufvertrag, die Zulassungsbescheinigung und weitere Identifikationsnachweise umfassen.
4. **Füllen Sie den Antrag aus:** gehen Sie online auf die Website des Anbieters und füllen Sie den Antrag für die e-Prämie aus. Stellen Sie sicher, dass alle Informationen korrekt und vollständig sind.
5. **Warten auf Bestätigung:** Nachdem Sie den Antrag eingereicht haben, wird der Anbieter Ihren Antrag überprüfen. Wenn alle Punkte erfüllt sind, erhalten Sie eine Bestätigung über die Genehmigung der e-Prämie.
6. **Auszahlung der Prämie:** Nach Genehmigung wird die e-Prämie auf Ihr Konto überwiesen.

Bitte beachten Sie, dass die genauen Anforderungen und Verfahren je nach Anbieter variieren können. Auch gibt es Anbieter, bei denen die THG-Quote für 2023 bereits ausgeschöpft und dafür eine Registrierung für 2024 bereits eingerichtet ist.



Die Abgrenzung entgeltlicher von unentgeltlichen Geschäften ist im Ertragsteuerrecht in vielfacher Hinsicht von Bedeutung. Eine unentgeltliche Vermögensübertragung (Schenkung) ist aufgrund der fehlenden Gegenleistung steuerfrei, eine entgeltliche Vermögensübertragung steuerpflichtig.

Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit?

Wird im Zuge der Schenkung eine wirtschaftlich untergeordnete Gegenleistung (z.B. Ausgleichszahlung) erbracht, so ist diese Vermögensübertragung **als gemischte Schenkung** zu qualifizieren. Auch eine solche gemischte Schenkung kann als unentgeltlich angesehen werden, soweit insgesamt Zuwendungsabsicht besteht und der Schenkungscharakter des Geschäfts überwiegt.

Früher hat das Finanzministerium die Auffassung vertreten, dass ein Schenkungscharakter überwiegt, soweit die Gegenleistung weniger als 50 % des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes beträgt. Im Jahr 2021 hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) zu dieser „50 % - Grenze“ Stellung bezogen und dabei andere gesetzliche Grundlagen als wesentlich erachtet. Diese Prozentgrenzen haben nun im Einkommensteuer-Wartungserlass 2023 Berücksichtigung erfahren. Dort wird nunmehr zwischen Übertragungen vor dem 16.11.2021 und nach dem 15.11.2021 unterschieden.

Für Übertragungen nach dem 15.11.2021 gilt:

- Beträgt die Gegenleistung zumindest 75 % des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes, ist davon auszugehen, dass eine entgeltliche Veräußerung vorliegt. Wird beispielsweise ein Grundstück übertragen, fällt daher ImmoEST an.
- Beträgt die Gegenleistung höchstens 25 % des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes, liegt eine unentgeltliche Übertragung vor. Auch außerhalb eines Angehörigenverhältnisses ist eine solche Übertragung daher als einkommensteuerfrei zu qualifizieren.
- Beträgt die Gegenleistung mehr als 25 %, aber weniger als 75 % des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes, ist **unter nahen Angehörigen** von einem unentgeltlichen Rechtsgeschäft auszugehen. Ein solches Rechtsgeschäft ist daher als nicht einkommensteuerpflichtig zu beurteilen.

Für Übertragungen vor dem 16.11.2021 gilt:

- Beträgt die Gegenleistung weniger als 50 % des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes, liegt ein Missverhältnis und eine unentgeltliche Übertragung vor.
- Beträgt die Gegenleistung zwischen 50 % und 75 % des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes und wurde gegenüber der Abgabenbehörde keine Unentgeltlichkeit behauptet, kommt aufgrund der offenkundigen Willenserklärung, ein entgeltliches

Rechtsgeschäft abschließen zu wollen, eine spätere „Umqualifikation“ auf eine unentgeltliche Übertragung nicht in Betracht.

- Wenn hingegen eine unentgeltliche Übertragung gewollt war, diese vom Finanzamt aber unter Berufung auf die 50 % - Grenze nicht anerkannt wurde, ist eine Abänderung/Aufhebung der Bescheide zwar grundsätzlich möglich, setzt jedoch verfahrensrechtliche Schritte voraus, die im Einzelfall geprüft werden müssen.

Die neue „75 % - Grenze“ ist auch für Beteiligungs- und Unternehmensverkäufe anzuwenden. Bei Beteiligungen an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft wird allerdings der Anteil der übernommenen Schulden der Personengesellschaft als weitere Gegenleistung (zusätzlich zum Kaufpreis) angesehen.

Die Abgrenzung zwischen entgeltlichen von unentgeltlichen Geschäften ist nicht immer einfach. Bei Unklarheiten helfen wir gerne weiter!



Im Rahmen einer Vermietung und Verpachtung besteht nicht immer nur Einvernehmen. Aufgrund von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Pächtern, Bauunternehmern oder der Hausverwaltung kann es zu Gerichts-, Beratungs- und Vertretungskosten kommen. Diese können steuerlich abzugsfähig sein.

Prozesskosten als Werbungskosten des Vermieters

Grundsätzlich können anfallende Aufwendungen als Werbungskosten von der Bemessungsgrundlage der Steuer abgezogen werden, wenn ein **Veranlassungszusammenhang** der Aufwendungen mit einer außerbetrieblichen Einkunftsquelle vorliegt. Bei der Veranlassung kommt es auf den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der zu den Einkünften führenden Tätigkeiten an. Im gegenständlichen Fall müssen sich die Aufwendungen auf die Vermietung (außerbetriebliche Einkünfte) beziehen, also auf die bloße Überlassung des Mietgegenstandes ohne darüberhinausgehend erbrachte Leistungen (kein Gewerbebetrieb).

Aufwendungen steuerlich geltend machen

Allerdings können nicht immer alle Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden. Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) stellte klar, dass **nur Aufwendungen und Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der künftig zufließenden Einnahmen** erfasst sind. Dies ist bei Prozesskosten regelmäßig der Fall, wenn ein Vermieter geklagt wird.

Beispiel

Ein Mieter ist der Ansicht, dass er zu hohe Miete zahlt und mindert eigenmächtig den Mietzins. Zusätzlich klagt er den Vermieter auf teilweise Rückzahlung des Mietzinses der letzten zwei Kalenderjahre. Die Prozesskosten, die dem Vermieter dabei entstehen, können als Werbungskosten abgezogen

werden. Es besteht ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Erzielung von Einkünften aus der Vermietung. Außerdem wird so der Erhalt der künftig zufließenden Einnahmen gesichert.

Die genaue Abgrenzung ist oft schwierig, wie ein anderer Fall zeigt. Das Bundesfinanzgericht (BFG) entschied über die Abzugsfähigkeit von Prozesskosten, die aus einem Verfahren zwischen Eigentümern betreffend Nutzungsrechte an allgemeinen Teilen der vermieteten Liegenschaft resultierten. Für das Bundesfinanzgericht handelt es sich dabei um Prozesskosten im Eigentumsstreit um Grundstücke, die nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten absetzbar sind.

Hinweis: Fallen im Rahmen der Vermietung Prozess-, Beratungs- oder sonstige Kosten an, kommt es für die steuerliche Abzugsfähigkeit auf den individuellen Entstehungsgrund an. Wir empfehlen daher eine genaue Prüfung und umfassende Beratung.



Mit dem WZEVI-Gesetz entfiel die Verpflichtung zur bezahlten Veröffentlichung von Jahresabschlüssen und anderen Kundmachungen für Firmen in der Wiener Zeitung.

Amtsblatt der Wiener Zeitung durch EVI ersetzt

Das Bundesgesetz über die Wiener Zeitung GmbH und die Errichtung einer elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes (WZEVI-Gesetz) reformiert die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben der Wiener Zeitung GmbH. In Zukunft erscheint die Wiener Zeitung nicht mehr in physischer Form. Stattdessen wurde für die veröffentlichungspflichtigen Informationen eine elektronische Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes eingerichtet.

Elektronische Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes („EVI“)

Bisher war die Wiener Zeitung das amtliche Veröffentlichungsorgan der Republik Österreich und enthielt ein Amtsblatt („Amtsblatt zur Wiener Zeitung“), in dem unter anderem Stellen im öffentlichen Dienst ausgeschrieben und Firmenbuchänderungen oder Jahresabschlüsse bekannt gemacht wurden. Mit dem am 19.5.2023 veröffentlichten WZEVI-Gesetz **entfällt die Verpflichtung zur bezahlten Veröffentlichung von Jahresabschlüssen und anderen Kundmachungen** für Firmen in der „Wiener Zeitung“, deren letzte Ausgabe am 30.6.2023 erschien. Seit 1.7.2023 werden die Pflichtveröffentlichungen stattdessen in einer elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes („EVI“) verlautbart.

Eine bedeutende Änderung stellt die kostenfreie Erfüllung der gesetzlich normierten Veröffentlichungspflichten gemäß WZEVI-Gesetz dar. Für Unternehmen können aber Kosten entstehen, wenn die Wiener Zeitung GmbH zusätzliche Arbeit leisten muss (z.B. durch falsche Formatierungen). Für Nutzer ist der Zugriff und Abruf von Informationen über EVI vollständig kostenlos.

Ziel der Einführung der EVI ist die Sicherstellung von mehr Transparenz in der Republik. Auch die Gleichberechtigung unter den Bürgern wird gefördert, da jedem ein barrierefreier Zugang zu Informationen gewährt wird. Weiters stehen diese Informationen als Basis für wichtige Entscheidungen oder Vorgänge leichter zur Verfügung, da sie digital abrufbar sind. Zusätzlich sind alte Veröffentlichungen (vor dem 1.7.2023) aus dem Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der EVI ersichtlich.

Bestehende Pflichten bleiben aufrecht

Die Veröffentlichungspflicht selbst ändert sich durch das WZEVI-Gesetz nicht. Die zahlreich bestehenden Pflichten bleiben aufrecht, worunter auch die Verpflichtung zur Veröffentlichung des Jahresabschlusses von großen Aktiengesellschaften fällt. Auch Veröffentlichungen von Eintragungen im Firmenbuch oder sonstige vom Firmenbuchgericht vorzunehmende Veröffentlichungen, Ausschreibungen für Stellen für Mitglieder des Leitungsorgans sowie Einladungen zu Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften oder Informationen über neue Kollektivverträge müssen seit 1.7.2023 in der EVI veröffentlicht werden.



Eine Vorschaurechnung ist betriebswirtschaftlicher sinnvoll und kann dafür genutzt werden, das steuerliche Ergebnis zu optimieren. Die folgenden Tipps sollen Unternehmen bei der Optimierung ihres steuerlichen Gewinns als Entscheidungshilfe dienen.

Optimierung des Gewinnfreibetrags und des Spendenabzugs

Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag

Natürliche Personen und Gesellschafter von Mitunternehmerschaften (etwa OG, KG oder GesbR), die natürliche Personen sind, können bei der Ermittlung ihrer Einkünfte aus einer betrieblichen Tätigkeit bei Erfüllung aller sonstigen Voraussetzungen einen gestaffelten Gewinnfreibetrag steuermindernd in Anspruch nehmen.

Für Gewinne bis € 30.000,- steht der **Grundfreibetrag in Höhe von 15 % des Gewinnes** (maximal € 4.500,-) ohne weitere Voraussetzungen zu. Darüber hinaus kann der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag in Anspruch genommen werden, sofern bestimmte Investitionen getätigt werden. Er

beträgt je nach Gewinnhöhe gestaffelt 13 % - 4,5 %. Ab einer Bemessungsgrundlage von € 580.000,- steht kein Gewinnfreibetrag mehr zu. Maximal kann sich somit ein Gewinnfreibetrag in Höhe von € 45.950,- pro Veranlagungsjahr ergeben.

Die oben erwähnten Investitionen können sowohl durch die Anschaffung oder Herstellung bestimmter begünstigter abnutzbarer körperlicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens oder bestimmter Wertpapiere des Anlagevermögens im laufenden Jahr gedeckt werden. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten wirken sich doppelt gewinnmindernd aus: zum einen erhöhen sie im Jahr der Anschaffung den Gewinnfreibetrag, zum anderen kann die Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Eine **Vorschaurechnung über den zu erwartenden Jahresgewinn** gibt somit Aufschluss darüber, ob im laufenden Jahr noch weitere Investitionen getätigt werden sollten, um den Gewinnfreibetrag optimal ausnützen zu können.

Spenden aus dem Betriebsvermögen

Spenden aus dem Betriebsvermögen an bestimmte begünstigte Institutionen sind bis **maximal 10 % des Gewinns des laufenden Wirtschaftsjahres** steuerlich absetzbar. Als Obergrenze gilt dabei der Gewinn vor Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags. Auch für die Höhe von absetzbaren Spenden aus dem Betriebsvermögen ist somit relevant, wie hoch der Gewinn des laufenden Jahres sein wird.

Tipp: Eine gut begründete Vorschaurechnung ermöglicht eine fundierte Hochrechnung bzw. Schätzung des zu erwartenden Jahresgewinns und somit eine entsprechende Planung von Ausgaben und Spenden. Wir unterstützen Sie dabei gerne und erarbeiten mit Ihnen eine passende Vorschaurechnung.



In Österreich hat die Privatstiftung eine mittlerweile 30-jährige Geschichte als etabliertes Instrument der Vermögensverwaltung. Sie ermöglicht es einem Stifter, Vermögen langfristig zu sichern und vor Zersplitterung zu schützen.

Grundlagen einer Privatstiftung

Die Privatstiftung ist eine eigentümerlose juristische Person, die von einem oder mehreren Stiftern zu Lebzeiten oder von Todes wegen durch Widmung von Vermögenswerten gegründet wird. Die Vermögenswidmung muss dabei mindestens € 70.000,- betragen. Soweit dieser Betrag in Form von Sachwerten gewidmet wird, muss dieser gründungsgeprüft werden. Die Stiftung kann zu jeglichem erlaubten Zweck errichtet werden, auch kann der Stifter selbst Begünstigter sein.

Geführt wird die Privatstiftung durch einen zumindest **dreiköpfigen Vorstand**. Der Stiftungsvorstand hat die Stiftung so zu verwalten, dass die vom Stifter in der Stiftungserklärung vorgegebenen Stiftungszwecke erfüllt werden, und er wendet den definierten Begünstigten Vermögen und/oder

Erträge zu. Detailregelungen können in der Stiftungszusatzurkunde getroffen werden, die als flexibles Werkzeug dient.

Besteuerung einer Privatstiftung

Die Besteuerung einer Privatstiftung erfolgt auf drei Ebenen:

- Eingangsbesteuerung
- laufende Besteuerung
- Ausgangsbesteuerung

Bei der Zuwendung von Vermögen an eine Privatstiftung fällt eine **2,5 %ige Stiftungseingangssteuer** an. Die Bemessungsgrundlage für die Stiftungseingangssteuer ist in der Regel der gemeine Wert bzw. Verkehrswert.

Zuwendungen von Immobilien sind von der Eingangssteuer befreit, stattdessen unterliegen diese einer rund **6 %igen Grunderwerbssteuer**, welche vom Grundstückswert bemessen wird.

Grundsätzlich ist die Privatstiftung als juristische Person körperschaftsteuerpflichtig. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus Gewerbebetrieb (diese ist jedoch nur im Rahmen der Beteiligung als Kommanditist zulässig), Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Spekulationsgewinne unterliegen dem regulären 24 %igen (**ab 2024: 23 %igen**) **Körperschaftsteuersatz**.

Hinsichtlich der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist zu beachten, dass Zins- und Fonderträge sowie Erträge aus dem Verkauf von privatem Kapital- oder Immobilienvermögen der sogenannten Zwischensteuer unterliegen. Diese beträgt ebenso 24 % (ab 2024: 23 %), wird jedoch bei Zuwendung an die Begünstigten wieder gutgeschrieben. Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften auf Ebene der Privatstiftung sind hingegen steuerfrei. Eine wesentliche Begünstigung der Privatstiftung darf jedoch nicht vergessen werden. Sofern der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Kapitalanteilen wieder in die Anschaffung von neuen Kapitalanteilen von mindestens 10 % investiert wird, unterbleibt vorerst die Besteuerung (Übertragung der stillen Reserven).

Zuwendungen an Begünstigte

Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte unterliegen der **27,5 %igen Kapitalertragsteuer**. Die Stiftung hat die KEST im Zeitpunkt des Zufließens einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Wird eine Privatstiftung aufgelöst, kommt es zu keiner Liquidationsbesteuerung (anders als bei der GmbH).

Besonderer Beachtung sollte allerdings dem sogenannten „**Mausefalleneffekt**“ geschenkt werden. Vom Mausefalleneffekt spricht man, wenn der Stifter die Privatstiftung widerruft und als Letztbegünstigter das in der

Vergangenheit gestiftete Vermögen wieder zurückerhält. In einem solchen Fall muss der Stifter die Differenz zwischen dem steuerlichen Buchwert des zugewendeten Vermögens und dem Verkehrswert des Vermögens im Zeitpunkt des Widerrufs der 27,5 %igen Kapitalertragsteuer unterziehen. Die Errichtung einer Privatstiftung sollte daher gut überlegt werden.



Werden Grundstücke nicht gegen einen Kaufpreis in Form einer Einmalzahlung, sondern gegen die Leistung einer Rente bzw. in Raten veräußert, ergeben sich einige steuerliche Besonderheiten.

Veräußerung von Immobilien gegen Rentenzahlungen

Renten sind regelmäßig wiederkehrende, auf einem einheitlichen Verpflichtungsgrund beruhende Leistungen, deren Dauer vom Eintritt eines ungewissen Ereignisses, vor allem dem Tod einer Person, abhängt. **Raten** dagegen sind regelmäßig wiederkehrende Leistungen, die keine Renten darstellen.

Für die Besteuerung der Veräußerung von Immobilien gegen Rentenzahlung ist einerseits relevant, ob das Grundstück dem Privatvermögen oder dem Betriebsvermögen zuzurechnen war. Bei letzterem spielen außerdem die Art der Gewinnermittlung – Betriebsvermögensvergleich oder Einnahmen-Ausgaben-Rechnung – und die Art der Übertragung (Grundstück als Einzelwirtschaftsgut oder als Teil eines Betriebes, Teilbetriebes oder Mitunternehmeranteils) eine Rolle.

Vorliegen einer entgeltlichen Übertragung

Voraussetzung für die Steuerpflicht bei Übertragung des Grundstücks ist zunächst das Vorliegen einer entgeltlichen Übertragung. Eine solche ist grundsätzlich gegeben, wenn eine Kaufpreisrente (Wertverhältnis Rentenbarwert zu Wert des Wirtschaftsgutes zwischen 50 % und 125 %) oder eine gemischte Rente (Wertverhältnis Rentenbarwert zu Wert des Wirtschaftsgutes 125 % bis 200 %; 100 % sind als entgeltlich, der darüberhinausgehende Anteil als unentgeltlich anzusehen) vorliegt.

Zu beachten ist, dass die Veräußerung eines Grundstücks gegen die Leistung einer Kaufpreisrente vom besonderen Steuersatz der Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % ausgenommen ist, es sei denn, dass das Grundstück aus dem Betriebsvermögen verkauft wird, dessen Gewinn mittels Bilanzierung ermittelt wird. Diese Ausnahme umfasst somit die Veräußerung von Grundstücken des Privatvermögens gegen Rente sowie die Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens bei Gewinnermittlung mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Sie gilt also immer dann, wenn das Einkommen nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip ermittelt wird.

Selbstberechnung durch Parteienvertreter

Auch im Rahmen der Selbstberechnung durch Parteienvertreter und des Abführens der Immobilienertragsteuer ergeben sich in diesem Zusammenhang Besonderheiten. Bei der Veräußerung aus dem Privatvermögen kommt es bei Rentenzahlung zu einem sukzessiven Zufluss des Veräußerungserlöses. Steuerpflichtige Einkünfte entstehen erst dann, wenn die Anschaffungskosten (bei Altvermögen werden diese mit 86 % des Barwerts der Rentenzahlungen ermittelt) überschritten sind, dann jedoch in der Regel in einem mehrjährigen Zeitraum. Ein Verlust aus der Grundstücksveräußerung wird hingegen erst dann realisiert, wenn die letzte Rentenzahlung zugeflossen ist.

Liegt zwischen dem Zeitpunkt der Mitteilung der Selbstberechnung und dem Zeitpunkt des für das Vorliegen eines Ertrages maßgeblichen Zuflusses mehr als ein Jahr, erlischt die Verpflichtung zur Entrichtung der ImmoESt sowie die Haftung des Parteienvertreter. **Die Veräußerung von Grundstücken unter Anwendung des Zufluss-Abfluss-Prinzips gegen Renten ist somit stets von der Selbstberechnung durch Parteienvertreter sowie der besonderen Vorauszahlung ausgenommen.** Die Einkünfte sind daher in den Gesamtbetrag der Einkünfte aufzunehmen und zu veranlagern.

Sollten sie Fragen im Zusammenhang mit einer geplanten Grundstücksveräußerung haben, beraten wir Sie gerne!



Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat entschieden, dass die Sonderregelung für Reiseleistungen auch dann anwendbar ist, wenn die Leistung des Unternehmers nur die Beherbergung umfasst, sofern sie von einem Dritten eingekauft wurde und im eigenen Namen weiterverkauft wird.

Margenbesteuerung auch bei bloßem Weiterverkauf von Beherbergungsleistungen

Reiseleistungen unterliegen der besonderen Margenbesteuerung. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist es für das Vorliegen einer Reiseleistung erforderlich, dass der Unternehmer ein Bündel von Einzelleistungen erbringt, welches zumindest eine Beförderungs- oder Beherbergungsleistung enthält. Der EuGH hat nun aber entschieden, dass diese Sonderregelung auch dann anwendbar ist, wenn die Leistung des Unternehmers nur die Unterbringung (Beherbergung) umfasst, sofern diese von einem Dritten eingekauft wurde und im eigenen Namen weiterverkauft wird.

Bei der Margenbesteuerung **berechnet sich die Umsatzsteuer nicht vom Nettoentgelt des Reiseveranstalters, sondern aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und den dafür bezogenen Reisevorleistungen.**

Diese Besteuerungsart gilt für erbrachte Reiseleistungen an Private sowie an Unternehmer.

Klarstellung des EuGH

Damit hat der EuGH klargestellt, unter welchen Voraussetzungen zugekaufte Beherbergungsdienstleistungen unter die Sonderregelung für Reiseleistungen fallen. Grundsätzlich sollen mit dieser Sonderregelung diverse Schwierigkeiten vermieden werden, die sich für die Unternehmer ergäben, wenn auf die Reiseleistungs-Umsätze die allgemeinen Regeln der Mehrwertsteuer-Richtlinie angewendet werden würden. Die Anwendung der allgemeinen Bestimmungen über den Ort der Besteuerung, die Steuerbemessungsgrundlage und den Vorsteuerabzug würde aufgrund der Vielzahl und aufgrund der Lokalisierung der erbrachten Leistungen bei diesen Unternehmen zu praktischen Schwierigkeiten führen, die die Ausübung ihrer Tätigkeit behindern würde.

Zusätzlich fällt die **Bereitstellung einer Ferienunterkunft durch ein Reisebüro** unter die Sonderregelung, selbst wenn die Leistung nur die Unterbringung umfasst. Daraus folgt, dass die Leistung eines Steuerpflichtigen, die darin besteht, Beherbergungsdienstleistungen bei anderen zu kaufen und sie weiterzuverkaufen, auch dann unter die Margenbesteuerung fällt, wenn diese Dienstleistung nicht mit zusätzlichen Leistungen verbunden ist.

Einheitswert-Hauptfeststellung 2023



Da das Bewertungsgesetz die Aktualisierung der land- und forstwirtschaftlichen Einheitswerte als Grundlage für Steuern und Abgaben der bäuerlichen Betriebe in regelmäßigen Abständen (alle neun Jahre) vorsieht, erfolgte mit Stichtag 1.1.2023 eine neue Hauptfeststellung.

Damit erhält jede Werteinheit (Betrieb) einen neuen **Hauptfeststellungsbescheid, welcher bis zum 30.9.2023 zu ergehen hat**. Da die Hauptfeststellung in Form eines automatisierten Verfahrens durchgeführt wird, werden grundsätzlich keine Erhebungsbögen versandt.

Im Wesentlichen werden im Rahmen der neuen Hauptfeststellung ein Temperatur- und Niederschlagsindex (T/N-Index) zur Berücksichtigung von klimatischen Veränderungen eingeführt, woraus sich Abschläge für in bestimmten Katastralgemeinden gelegene Betriebe ergeben. Weiters wird der Einfluss der Betriebsgröße im landwirtschaftlichen Vermögen neu bewertet. Im Zusammenhang mit forstwirtschaftlichem Vermögen ist die Schaffung einer neuen Altersklasse beim Kleinwald zu erwähnen, für die begünstigte Hektarsätze gelten.

Die konkreten Änderungen im Überblick

- Abhängig von der Eigenfläche eines Betriebes kommt es bei Betrieben mit einer Fläche von 3 ha bis 45 ha zu höheren Abschlägen, die Betriebsgrößenabschläge bei Betrieben mit einer Eigenfläche über 45 ha bleiben hingegen unverändert.
- Der T/N-Index führt in jenem Drittel all jener Katastralgemeinden, welche von den negativen Auswirkungen des Klimawandels am stärksten betroffen sind (in Bezug auf die Klimaperiode 1991-2020), zu einem Abschlag von 1 % bis maximal 10 %. Zu erwähnen ist, dass der Abschlag anhand des T/N-Index und ein etwaiger Betriebsgrößenabschlag gemeinsam anzuwenden sein können und damit kumulativ wirken.
- Im Zusammenhang mit forstwirtschaftlichem Vermögen wird beim Kleinstwald (bis 10 ha Waldfläche) eine Verfeinerung der Hektarsätze von Bezirksebene auf Gemeindeebene vorgenommen. Klimatische Veränderungen finden anhand des neu geschaffenen T/N-Index in diesen Hektarsätzen Berücksichtigung.
- Beim Kleinwald (10 ha bis 100 ha Waldfläche) erfolgt eine weitere Unterteilung der bestehenden Altersklasse von Bäumen – 0 bis 40 Jahre – in zwei neue Altersklassen von 0 bis 10 Jahre und 11 bis 40 Jahre. Die Aufteilung der Waldfläche der bisherigen Altersklasse 0 bis 40 Jahre erfolgt grundsätzlich pauschal im Verhältnis 1:3, eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse kann durch eigene Erklärung erzielt werden.
- Für den Großwald (über 100 ha) erfolgt durch die Hauptfeststellung 2023 grundsätzlich keine Änderung der Einheitswerte.

Wirksamkeit der Hauptfeststellung

Die Wirksamkeit der bescheidmäßig neu festgestellten Einheitswerte hängt davon ab, ob Steuern, Sozialversicherungsbeiträge oder andere Abgaben betroffen sind. So gelten die Hauptfeststellungsbescheide 2023 **bei der SVS erst für die Beitragsvorschreibung ab 1.1.2024**, für die Grundsteuer, Beiträge von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben oder die Kammerumlage hingegen bereits seit 1.1.2023. Für die Über-/Unterschreitung der Pauschalierungsgrenze (Vollpauschalierung EHW € 75.000,-; Teilpauschalierung EHW € 165.000,-) sind die neuen Einheitswerte – abhängig von der Zustellung – erst ab 2024 wirksam.

Wir empfehlen eine zeitnahe und genaue Überprüfung der dem Bescheid zu Grunde liegenden Daten. Bei Rückfragen oder einer etwaigen Bescheidbeschwerde gegen einen unrichtigen Bescheid (beim Finanzamt Österreich innerhalb eines Monats nach Zustellung) unterstützen wir Sie gerne.



IMPRESSUM

Beendigung der Zustellung:

Sollten Sie diese Information in elektronischer Form nicht mehr wünschen und aus dem Verteiler gestrichen werden wollen, übermitteln Sie uns bitte eine E-Mail mit dem Text „Newsletter – Nein, Danke!“ an kanzlei@kytax-consulting.at. Wir stellen dann sofort die Zustellung ein und löschen Ihre Daten aus dem Verteiler.

Herausgeber

Blattlinie

Dieser Newsletter wird ausschließlich für KlientInnen unserer Gesellschaft, aber auch für unsere GeschäftspartnerInnen erstellt und diesen AdressatInnen kostenfrei übermittelt. Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurzgehalten 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.

Wenn Sie Auskunft über die **Verarbeitung/Speicherung Ihrer Daten erhalten möchten**, schicken Sie uns bitte ein E-Mail an kanzlei@kytax-consulting.at.

Bei **Veranstaltungen der kytax consulting erlauben wir uns, Fotos und elektronische Bilder zu erstellen** und zu speichern. Diese werden ordnungsgemäß gespeichert und nach Ablauf der Frist gelöscht. Wir erlauben uns dieses Bildmaterial für unseren Newsletter zu verwenden. Vor den Veranstaltungen werden Sie noch zusätzlich darauf hingewiesen. Wenn Sie nicht möchten, dass wir Bildmaterial von Ihnen erstellen, so geben Sie uns bitte rechtzeitig vor Beginn der Veranstaltung Bescheid. Herzlichen Dank. Sie können vorab schon ein E-Mail an kanzlei@kytax-consulting.at übermitteln bzw. diese Information direkt beim Empfang am Tag der Veranstaltung deponieren.

kytax consulting Steuerberatungs- und Unternehmensberatungs GmbH & Co KG

Mariahilfer Straße 1C/XI, 1060 Wien,
T: +43-1-804 36 78-0, F: +43-1-804 80 40,
E: kanzlei@kytax-consulting.at, www.kytax-consulting.at
HG Wien, FN 355433x, DVR. 4003860

Informationsblatt zu betriebswirtschaftlichen und steuerlich relevanten Themen für eine umfassende Information der eigenen KlientInnen. Alle Artikel sind geschlechtsneutral gemeint und es wurde daher auf eine genderneutrale Formulierung verzichtet.