



Stöger & Partner

WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER
STEUERBERATER

KlientenNews

Ausgabe | Mai 2025

Großreparaturen bei umsatzsteuerfreier Veräußerung eines Gebäudes

Um Diskussionen mit dem Finanzamt wegen zu berichtiger Vorsteuern zu vermeiden, sollten Sie bei Sanierungen im Gebäudebereich zeitnahe Dokumentationen machen und vorab klären, ob es sich bei dabei um eine Großreparatur handelt. | [mehr »](#)

Meldepflicht für land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeiten

Land- und Forstwirte dürfen im Zusammenhang mit ihrer landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit eine Reihe von selbständigen "Zusatztätigkeiten" ausüben, für die sie in einem gewissen Rahmen keinen Gewerbeschein benötigen. Betriebsführende, die solche land- und forstwirtschaftlichen Nebentätigkeiten ausüben, müssen ihre jährlichen Bruttoeinnahmen (inklusive Umsatzsteuer und ohne Berücksichtigung von Ausgaben) bis spätestens 30.4.2025 an die Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (SVS) melden. | [mehr »](#)

Parlament beschloss steuerliche Änderungen

National- und Bundesrat haben das Bundessanierungsmaßnahmengesetz 2025 beschlossen, um das Steueraufkommen kurzfristig zu erhöhen. Die nachstehend beispielhaft angeführten Änderungen traten größtenteils mit Anfang April 2025 in Kraft. | [mehr »](#)

Gewinnausschüttungen in GSVG-Beitragsgrundlage?

Gewinnausschüttungen an geschäftsführende Gesellschafter einer wirtschaftskammerzugehörigen GmbH sind in die Berechnung der Beitragsgrundlage für die GSVG-Pflichtversicherung einzubeziehen. | [mehr »](#)

Lohnsteuerfreie Teilnahme an Betriebsveranstaltungen

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat entschieden, dass auch geldwerte Vorteile aus Betriebsveranstaltungen, die über den steuerfreien Betrag von € 365 pro Mitarbeiter hinausgehen, nicht zur Lohnsteuerpflicht führen, wenn sie im überwiegenden eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers gewährt werden. | [mehr »](#)

Steuerliches aus dem Regierungsprogramm

Mit dem Regierungsprogramm 2025-2029 stellte die neue Regierung die Eckpunkte der Maßnahmen zur Budgetsanierung, aber auch der wachstums- und beschäftigungsfördernden Maßnahmen vor. Nachfolgend werden einige der geplanten Maßnahmen zusammengefasst. | [mehr »](#)

Verschärfungen im Finanzstrafbereich

Mit dem Betrugsbekämpfungsgesetz 2024 wurde eine neue Finanzordnungswidrigkeit eingeführt, die auch die Erstellung und Verwendung von Schein- und Deckungsrechnungen unter Strafe stellt. | [mehr »](#)

Ärztzentrum: Miete oder umfassendes Dienstleistungspaket?

Wer als Arzt in einem Ärztezentrum praktizieren will, hat unter Umständen die Wahl, die Räumlichkeiten auf Basis eines Mietvertrages zu nützen oder ein gesamtes Dienstleistungspaket in Anspruch zu nehmen. Die Unterscheidung hat umsatzsteuerliche Konsequenzen. | [mehr »](#)



Editorial

Sehr geehrte Klienten!

Mit unserer monatlichen Klienteninformation dürfen wir Sie wieder über aktuelle Neuerungen informieren, auf Gesetzesänderungen und Gerichtsentscheide hinweisen sowie Ihnen einen Überblick über weitere aktuelle Themen geben.

Dabei handelt es sich nur um eine Auswahl, keinesfalls kann dieser Newsletter eine fundierte Beratung ersetzen.

Gerne stehen wir für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Ihr Georg Stöger
& das gesamte Stöger & Partner Team
Stöger & Partner
Wirtschaftstreuhand- und
SteuerberatungsgmbH

WIEN HORN PRAG PELHRIMOV BRÜNN
BRATISLAVA
Unabhängiges Mitglied von UHY
International, www.uhy.com



Editorial

Sehr geehrte Klienten!

Mit unserer monatlichen Klienteninformation dürfen wir Sie wieder über aktuelle Neuerungen informieren, auf Gesetzesänderungen und Gerichtsentscheide hinweisen sowie Ihnen einen Überblick über weitere aktuelle Themen geben.

Dabei handelt es sich nur um eine Auswahl, keinesfalls kann dieser Newsletter eine fundierte Beratung ersetzen.

Gerne stehen wir für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Ihr Georg Stöger
& das gesamte Stöger & Partner Team
Stöger & Partner
Wirtschaftstreuhand- und SteuerberatungsgmbH

WIEN HORN PRAG PELHRIMOV BRÜNN BRATISLAVA
Unabhängiges Mitglied von UHY International, www.uhy.com

Informationen und Auskünfte an den Adressaten unterliegen den Vereinbarungen des zugrundeliegenden Angebotes und Auftrages, insbesondere auch den Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, den Besonderen Auftragsbedingungen der Stöger & Partner Wirtschaftstreuhand und SteuerberatungsgmbH für die Kommunikation mittels Elektronischer Datenübertragung und den Honorargrundsätzen für Wirtschaftstreuhandberufe. Insbesondere ist vereinbart, dass Auskünfte per E-Mail samt Beilagen nur verbindlich sind, wenn sie mittels Brief oder Fax bestätigt werden. Die elektronische Übermittlung von Nachrichten erfolgt insbesondere hinsichtlich Übermittlungs- und Zustellproblemen, der Gefahr der Abwesenheit des Empfängers und der Gefahr der Verletzung der Geheimhaltung im Internet ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Automatische Empfangs- und Lesebestätigungen gelten nicht als Bestätigung des Erhaltes Ihrer Nachricht.

Information to the addressee is subject to the stipulations of the underlying offer and order, including but not limited to the agreed General Conditions of Contract for Public Accounting Professions and the Special Conditions of Contract of Stöger & Partner Wirtschaftstreuhand und SteuerberatungsgmbH for the communication via Electronic Datatransfer and the Fee Setting Principles. In particular, it is agreed that information via e-mail and attachments shall only be binding if confirmed in writing. Electronic transmission of messages shall be at the risk of the party requesting the same only, in particular in view of problems relating to transmission and service, the risk of absence of the recipient and the risk of violation of secrecy on the Internet.



Großreparaturen bei umsatzsteuerfreier Veräußerung eines Gebäudes

Um Diskussionen mit dem Finanzamt wegen zu berichtigender Vorsteuern zu vermeiden, sollten Sie bei Sanierungen im Gebäudebereich zeitnahe Dokumentationen machen und vorab klären, ob es sich bei dabei um eine Großreparatur handelt.

Wurde bei der Anschaffung eines Wirtschaftsguts ein Vorsteuerabzug geltend gemacht, ist dieser nämlich zu berichtigen, wenn eine **Änderung jener Verhältnisse eintritt, die im Zeitpunkt des ursprünglichen Vorsteuerabzugs maßgebend waren**. Die Berichtigungspflicht gilt sinngemäß für Vorsteuerbeträge, die auf nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen oder bei Gebäuden auf Kosten von Großreparaturen entfallen. Da es im Umsatzsteuergesetz an einer exakten Definition der „Großreparatur“ fehlt, beschäftigen sich die Gerichte regelmäßig mit der Auslegung dieses Begriffs.

Vorsteuerberichtigung und Begriff der Großreparatur strittig

Eine Gesellschaft veräußerte etwa mehrere Wohnobjekte und Mietwohnungen aus dem Anlagevermögen, ohne dabei die Option zur Umsatzsteuerpflicht auszuüben. In den Jahren vor und im Jahr der Veräußerung wurden von der Gesellschaft bauliche Maßnahmen wie die Sanierung von Dächern, die Modernisierung von Aufzugsanlagen und der Tausch von Fenstern und Heizungsanlagen durchgeführt, wobei sie die dabei anfallende Vorsteuer geltend machte. Im gegenständlichen Fall war die Zulässigkeit einer Vorsteuerberichtigung und der Begriff der Großreparatur strittig.

Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BFG)

Ändern sich bei einem Grundstück des Anlagevermögens die Verhältnisse, die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebend waren, so ist eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen. Dies gilt auch für Vorsteuerbeträge, die auf Großreparaturen von Gebäuden entfallen.

Für die Beurteilung, ob eine Großreparatur vorliegt, kommt es ausschließlich darauf an, **dass es sich bei der baulichen Maßnahme um einen nichtaktivierungsfähigen Aufwand handelt, der einerseits nicht regelmäßig erwächst und andererseits ins Gewicht fällt**. Aufwendungen, die weniger als 2% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten betragen, oder Arbeiten, deren Investitionsvolumen pro Maßnahme unter € 5.000 liegen, sind von der Berichtigung auszunehmen. Aufwendungen, die unter dieser Bagatellgrenze liegen, fallen nicht ins Gewicht und sind somit baulich nicht besonders umfangreich.

Maßnahmen im Außenbereich einer Liegenschaft fallen auch nicht unter den Begriff der Großreparatur, da nach dem Wortlaut des Gesetzes eine Großreparatur eine bauliche Maßnahme an einem Gebäude voraussetzt. Gebäude müssen Schutz gegen Witterungseinflüsse bieten können, weshalb eine bloße Verbindung mit dem Grund und Boden nicht ausreichend ist. **Folglich fallen Parkplätze, Müllinseln oder Carports nicht unter den Begriff.**



Meldepflicht für land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeiten

Land- und Forstwirte dürfen im Zusammenhang mit ihrer landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit eine Reihe von selbständigen "Zusatztätigkeiten" ausüben, für die sie in einem gewissen Rahmen keinen Gewerbeschein benötigen. Betriebsführende, die solche land- und forstwirtschaftlichen Nebentätigkeiten ausüben, müssen ihre jährlichen Bruttoeinnahmen (inklusive Umsatzsteuer und ohne Berücksichtigung von Ausgaben) bis spätestens 30.4.2025 an die Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (SVS) melden.

Diese Einkünfte **unterliegen einer gesonderten Beitragspflicht in der Sozialversicherung**. Werden die Einnahmen nicht fristgerecht gemeldet, droht ein **Beitragszuschlag in Höhe von 5%** auf den gesamten nachzuzahlenden Beitrag. Die Meldepflicht betrifft Nebentätigkeiten wie etwa die Direktvermarktung von bearbeiteten und verarbeiteten Produkten, den Betrieb eines Mostbuschenschanks oder den „Urlaub am Bauernhof“. Für diese Tätigkeiten gibt es einen **Freibetrag von € 3.700 pro Jahr**, der von den gemeldeten Bruttoeinnahmen abgezogen wird. Fuhrwerkdienste, Einstellen und Vermieten von Reittieren (z.B. Pensionspferdehaltung) und Dienstleistungen zwischen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (z.B. Maschinenringeleistungen) sind ab dem 1. Euro beitragspflichtig.

Meldung direkt und unkompliziert

Ist die Nebentätigkeit der SVS bereits bekannt, kann die Meldung direkt und unkompliziert online erfolgen. Für die erstmalige Anmeldung einer neuen Nebentätigkeit muss **innerhalb eines Monats nach Beginn der Tätigkeit bei der SVS eine Meldung** durchgeführt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Tätigkeit vom Betriebsführer selbst oder von hauptberuflich im Betrieb beschäftigten Angehörigen im Auftrag der Betriebsführerin oder des Betriebsführers ausgeführt wird.

Antrag auf „kleine Option“

Zusätzlich haben Betriebsführende **bis zum 30.4. des Folgejahres** die Möglichkeit, einen Antrag auf die sogenannte „**kleine Option**“ zu stellen. Mit dieser Option können die Sozialversicherungsbeiträge – statt anhand einer pauschalen Beitragsberechnung – anhand der tatsächlichen Einkünfte, die im Einkommensteuerbescheid ausgewiesen sind, berechnet werden. Die Option gilt für mindestens ein Beitragsjahr und kann jährlich bis zum 30.4. widerrufen werden. Für Unternehmen und Körperschaften, die bäuerliche Nebentätigkeiten beauftragen, besteht eine Auskunftspflicht gegenüber der SVS. Sie müssen auf Anfrage der SVS binnen zwei Wochen Angaben zu dem beauftragten landwirtschaftlichen Betrieb machen, darunter Name und Anschrift des Auftragnehmers, die Art der erbrachten Leistung sowie das Entgelt.

Die rechtzeitige Meldung ist entscheidend, um sicherzustellen, dass die Beiträge korrekt berechnet werden können. Erfolgt die Meldung der aus den land(forst)wirtschaftlichen Nebentätigkeiten erzielten Einnahmen an die SVS durch den Betriebsführer nicht fristgerecht, wird ein **Beitragszuschlag im Ausmaß von 5% des gesamten nachzuzahlenden Beitrages** vorgeschrieben.



Parlament beschloss steuerliche Änderungen

National- und Bundesrat haben das Bundessanierungsmaßnahmengesetz 2025 beschlossen, um das Steueraufkommen kurzfristig zu erhöhen. Die nachstehend beispielhaft angeführten Änderungen traten größtenteils mit Anfang April 2025 in Kraft.

USt auf Photovoltaikmodule

Der USt-Nullsteuersatz für Lieferungen, innergemeinschaftliche Erwerbe und Einfuhren sowie Installationen von Photovoltaikanlagen kommt nicht mehr zur Anwendung. Für Verträge, die vor dem 7.3.2025 abgeschlossen wurden, gilt der Nullsteuersatz noch bis zum 1.1.2026.

Motorbezogene Versicherungssteuer von E-Autos

Seit 1.4.2025 sind Elektrofahrzeuge nicht mehr von der motorbezogenen Versicherungssteuer befreit. Ausgenommen sind elektrisch angetriebene Kleinkraftfahrzeuge (Mopeds) mit einer Leistung von bis zu vier Kilowatt, für nicht befreite elektrisch angetriebene Motorräder erfolgt die Berechnung der Versicherungssteuer anhand der Motorleistung in Kilowatt. Die Berechnung der motorbezogenen Versicherungssteuer für Elektro-PKW erfolgt künftig anhand der Motorleistung und des Fahrzeug-Eigengewichts. Zudem wird der Steuersatz für Plug-in-Hybrid-PKW (also mit extern aufladbarem Hybridantrieb) angepasst, wodurch es zu einer Erhöhung der Steuerbelastung kommt.

ESt-Spitzensteuersatz

Der Spitzensteuersatz von 55% für Einkommensteile über € 1 Mio. wird um weitere vier Jahre bis inklusive 2029 verlängert.

Energiekrisenbeitrag für Strom und Energiekrisenbeitrag für fossile Energieträger

Der Energiekrisenbeitrag für Strom wird bis zum 1.4.2030 verlängert. Die Erhebungszeiträume erstrecken sich jeweils von 31.3. bis 1.4. des Folgejahres. Außerdem wird der Beitragssatz von 90% auf 95% erhöht, wobei die Erlösobergrenze von € 120 je Megawattstunde auf € 90 gesenkt wird. Für nach dem 1.4.2025 in Betrieb genommene Anlagen gilt eine Erlösobergrenze von € 100 je Megawattstunde. Der Energiekrisenbeitrag für fossile Energieträger wird bis zum Kalenderjahr 2029 verlängert.

Wettgebühren

Die Wettgebühren werden von 2% auf 5% des Wetteinsatzes erhöht. Diese Anpassung trat am 1.4.2025 in Kraft und dient der Angleichung der Abgabenbelastung im Glücksspielsektor.

Tabaksteuer

Der absolute Betrag der Mindestverbrauchsteuer auf Zigaretten wird auf € 175 je 1.000 Stück angehoben. Auch die Steuer für Tabak zum Erhitzen wird erhöht, um die steuerliche Behandlung an die von Zigaretten anzupassen.



© Анна Купревич - stock.adobe.com



Gewinnausschüttungen in GSVG- Beitragsgrundlage?

Gewinnausschüttungen an geschäftsführende Gesellschafter einer wirtschaftskammerzugehörigen GmbH sind in die Berechnung der Beitragsgrundlage für die GSVG-Pflichtversicherung einzubeziehen.

In einem Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) ging es um die Frage, ob bei einer Gesellschafter-Geschäftsführerin, deren GmbH nicht Mitglied der Wirtschaftskammer ist, die Gewinnausschüttungen bei der Ermittlung der GSVG-Versicherungsgrenze zu berücksichtigen sind.

Die betreffende Person war Geschäftsführerin einer GmbH, an der sie zu 100% beteiligt war. Da die GmbH nicht der Wirtschaftskammer angehörte, war die Geschäftsführerin **nur im Falle des Überschreitens der relevanten Versicherungsgrenze** als „Neue Selbständige“ nach dem GSVG pflichtversichert. In ihrem Einkommensteuerbescheid wurden Einkünfte aus selbstständiger Arbeit in der Höhe von € 484,82 und Einkünfte aus Kapitalvermögen in Höhe von € 520.000, die aus Gewinnausschüttungen stammen, ausgewiesen. Die Geschäftsführerin war daher der Meinung, dass lediglich die Einkünfte aus selbstständiger Arbeit in die Berechnung der Pflichtversicherung nach dem GSVG einzubeziehen seien und dass **keine Pflichtversicherung vorliege, da die Einkünfte aus selbstständiger Arbeit unter der Versicherungsgrenze lagen**.

Im Gegensatz dazu war der Sozialversicherungsträger und in späterer Folge auch das Bundesverwaltungsgericht der Meinung, dass alle Einkünfte, also auch die Einkünfte aus Kapitalvermögen (Ausschüttungen) miteinzubeziehen sind, wenn sie im Zusammenhang mit der Tätigkeit als geschäftsführende Gesellschafterin stehen.

Erkenntnis des VwGH

Wenn die **Einkünfte aus selbstständiger Arbeit** (= Vergütung einer wesentlich beteiligten GmbH-Geschäftsführerin) für sich allein unterhalb der relevanten Versicherungsgrenze liegen, jedoch **zusammen mit den Einkünften aus Kapitalvermögen** (aus der Stellung als Gesellschafterin) diese **Grenze überschreiten** (= 12-fache der monatlichen Geringfügigkeitsgrenze nach dem ASVG), so geht der Sozialversicherungsträger zu Recht von einer **Pflichtversicherung nach dem GSVG** aus. Hintergrund des Gedankens ist, dass Gesellschaftergeschäftsführer meist selbst darüber entscheiden können, inwieweit ihre Tätigkeiten durch Gewinnausschüttungen oder durch Geschäftsführungsvergütungen abgegolten werden. Auch stellt der VwGH fest, dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen bei der Beurteilung, ob die Versicherungsgrenze bei Geschäftsführern als Neue Selbständige überschritten wird, zu berücksichtigen sind. Dies wird bejaht, da kein Grund ersichtlich ist, weshalb die Einkünfte aus Kapitalvermögen zwar in die Bemessungsgrundlage für die GSVG einzubeziehen sind, aber nicht in die Beurteilung, ob es überhaupt zu einem Überschreiten der Versicherungsgrenze gekommen ist.

Offen lässt der VwGH zwar die Frage, ob auch dann eine Versicherungspflicht besteht, wenn an den Geschäftsführer nicht ein geringfügiger Geschäftsführerbezug, sondern **gar kein Geschäftsführerbezug ausbezahlt** wird und dafür ausschließlich Gewinnausschüttungen zugewiesen werden. In diesem Fall hält der VwGH allerdings fest, dass möglicherweise von **Umgehungskonstruktionen** auszugehen ist, die allenfalls eine Beurteilung nach dem wahren wirtschaftlichen Gehalt (also eine Qualifikation von Gewinnausschüttungen als - Einkünften aus selbstständiger Arbeit bzw. aus Gewerbebetrieb gleichzuhaltenden - Geschäftsführerbezug) erfordern würden.



Lohnsteuerfreie Teilnahme an Betriebsveranstaltungen

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat entschieden, dass auch geldwerte Vorteile aus Betriebsveranstaltungen, die über den steuerfreien Betrag von € 365 pro Mitarbeiter hinausgehen, nicht zur Lohnsteuerpflicht führen, wenn sie im überwiegenden eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers gewährt werden.

Eine Immobilienverwaltungsgesellschaft hat von 2012 bis 2015 jährlich einen Betriebsausflug und eine Weihnachtsfeier organisiert. Die Kosten für diese Veranstaltungen überschritten in den betreffenden Jahren den Freibetrag von € 365 pro Mitarbeiter. Die Gesellschaft unterzog den überschreitenden Betrag jedoch nicht dem Lohnabgabenabzug. Das Finanzamt sah in den Kosten hingegen einen geldwerten Vorteil und setzte Lohnsteuer sowie Sozialversicherungsbeiträge fest.

Entscheidung des BFG

Nach österreichischem Steuerrecht sind pro Mitarbeiter geldwerte Vorteile aus Betriebsveranstaltungen bis zu einem Betrag von € 365 jährlich und dabei empfangene Sachzuwendungen bis zu einer Höhe von € 186 jährlich steuerfrei. Überschreiten die Kosten diesen Betrag, liegen beim Mitarbeiter steuerpflichtige Einnahmen vor. Allerdings gibt es eine **Ausnahme, wenn die Vorteile aus der Veranstaltung im überwiegenden eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers gewährt werden.**

Betriebsveranstaltungen wie Betriebsausflüge oder Weihnachtsfeiern können im überwiegenden Eigeninteresse des Arbeitgebers liegen, **wenn sie dem Betriebsklima und der Förderung des Zusammenhalts der Mitarbeiter dienen.** In solchen Fällen liegt der Vorteil nicht in einer zusätzlichen Entlohnung der Mitarbeiter, sondern in der Förderung des Betriebes als Ganzes. Demnach besteht jedoch kein überwiegend betriebliches Eigeninteresse, wenn eine Betriebsveranstaltung lediglich ein Anlass ist, die Arbeitnehmer zusätzlich zu entlohnen.

Dementsprechend entschied das BFG, dass ein **jährlicher Betriebsausflug und eine Weihnachtsfeier** jedenfalls der Kontaktförderung zwischen den Arbeitnehmern und der Verbesserung des Betriebsklimas dienen. Zwar können Betriebsveranstaltungen auch als Danke an die Mitarbeiter gesehen werden, dennoch überwiegt das Interesse des Arbeitgebers gegenüber dem Interesse des Arbeitnehmers. Außerdem könnten aus Sorge vor der Besteuerung weniger Mitarbeiter an der Betriebsveranstaltung teilnehmen, sodass die geldwerten Vorteile bei den übrigen Arbeitnehmern umso höher ausfallen würden.

Fazit

Betriebsveranstaltungen können laut BFG im überwiegenden Interesse des Arbeitgebers liegen, wenn sie das Betriebsklima und die Unternehmenskultur fördern. Das Finanzamt hat gegen das Erkenntnis des BFG allerdings Amtsrevision beim Verwaltungsgerichtshof (VwGH) erhoben, da es davon ausgeht, dass nur dann kein geldwerter Vorteil beim Mitarbeiter vorliege, wenn die Vorteilsgewährung im ausschließlichen Interesse des Arbeitgebers liegt. Es bleibt somit **abzuwarten, wie der VwGH die Rechtsfrage entscheiden wird.**



Steuerliches aus dem Regierungsprogramm

Mit dem Regierungsprogramm 2025-2029 stellte die neue Regierung die Eckpunkte der Maßnahmen zur Budgetsanierung, aber auch der wachstums- und beschäftigungsfördernden Maßnahmen vor. Nachfolgend werden einige der geplanten Maßnahmen zusammengefasst.

- Neukodifizierung des Einkommensteuergesetzes mit dem Ziel, ein neues Einkommensteuergesetz zu erlassen. Angestrebt wird ein umfassendes Maßnahmenpaket zur **Vereinfachung, Entbürokratisierung und Digitalisierung der Lohnverrechnung und der Arbeitnehmerveranlagung**.
- Um **Betriebsübergaben** wesentlich zu erleichtern, wird der steuerliche Veräußerungsfreibetrag ab 1.1.2027 von € 7.300 auf € 45.000 angehoben. Zusätzlich **entfällt** für die Nutzung des ertragsteuerlichen „Hälftesteuersatzes“ im Zusammenhang mit Betriebsaufgaben bzw. -veräußerungen nach dem 60. Lebensjahr das **Berufsverbot**.
- Erhöhung der Bemessungsgrundlage für den Grundfreibetrag (**Gewinnfreibetrag**) auf € 50.000 ab 2027 (unter Budgetvorbehalt) statt bisher € 33.000.
- **Erhöhung der Basispauschalierung** inklusive Vorsteuerpauschale ab 2025 zuerst auf € 320.000 sowie 13,5% und ab 2026 € 420.000 auf 15%.
- Einführung eines attraktiven „**Arbeiten im Alter**“-Modells, in dem das Zuverdiensteinkommen der Arbeitnehmer mit 25% endbesteuert wird, sowie einer Befreiung von Sozialversicherungsbeiträgen für die Dienstnehmer. Die Dienstgeber entrichten den halben Beitrag zur Pensions- und Krankenversicherung, die restlichen Lohnnebenkosten bleiben gleich.
- Einführung einer verbesserten **steuerfreien Mitarbeiter-Prämie** für 2025 und 2026.
- **Anhebung der (steuerlichen) Luxustangente bei KFZ** ab 2027 auf € 55.000 und in weiterer Folge weitere Erhöhung in Richtung € 65.000 (vorbehaltlich der budgetären Möglichkeiten).
- Lückenschluss bei der **Grunderwerbsteuer** mit 1.7.2025, um große Immobilientransaktionen (Share Deals) steuerlich effektiver zu erfassen (z.B. durch Zusammenrechnung verbundener Erwerber).
- Privatstiftungen: **Anhebung der Stiftungseingangssteuer** und des Stiftungseingangssteueräquivalents auf 3,5% und der Zwischensteuer für Stiftungen auf 27,5%.
- Widmungsgewinne aus Widmungen sollen noch im Jahr 2025 im Rahmen der Immo-ESt steuerlich effektiver erfasst werden (**Widmungsabgabe**). Die Regelung soll für alle juristischen und natürlichen Personen gelten.



- Maßnahmenpaket im Bereich **Betrugsbekämpfung**: Abschaffung des Vorsteuerabzugs für Luxusimmobilien, Ausweitung des Reverse-Charge-Systems im Rahmen der Umsatzsteuer auf Grundstücke, effektivere Ausgestaltung der Wegzugsbesteuerung, effektive Nutzung neuer Datenquellen wie automatischer Informationsaustausch über Kryptokonten.
- Vereinfachung der **Quellensteuerrückerstattung** durch rasche Umsetzung der FASTER-Richtlinie (z.B. gemeinsame digitale EU-Bescheinigung für die steuerliche Ansässigkeit); koordinierte und rechtssichere Rahmenbedingungen für grenzüberschreitendes Homeoffice/Remote-Working.



Verschärfungen im Finanzstrafbereich

Mit dem Betrugsbekämpfungsgesetz 2024 wurde eine neue Finanzordnungswidrigkeit eingeführt, die auch die Erstellung und Verwendung von Schein- und Deckungsrechnungen unter Strafe stellt.

Dies trifft jedoch nicht nur betrügerische Unternehmen, sondern zwingt auch redliche Unternehmen, erhaltene Rechnungen auf ihre inhaltliche und steuerliche Richtigkeit hin zu prüfen, um kein finanzstrafrechtliches Risiko einzugehen.

Laut der neuen Bestimmung des Finanzstrafgesetzes macht sich einer Finanzordnungswidrigkeit schuldig, wer mit dem Vorsatz, einen Geschäftsvorgang vorzutäuschen oder dessen wahren Gehalt zu verschleiern, für abgaben- oder monopolrechtlich zu führende Bücher oder Aufzeichnungen **Belege verfälscht, falsche oder unrichtige Belege herstellt oder verfälschte, falsche oder unrichtige Belege verwendet**. Bei Verstößen drohen Geldstrafen von bis zu € 100.000.

Belegfälschung

Einen echten Beleg verfälscht, wer dessen Inhalt unbefugt abändert und zugleich den Anschein erweckt, als stamme sein jetziger Inhalt vom Aussteller. Ein **Beleg ist falsch**, wenn scheinbarer und wirklicher Aussteller nicht identisch sind. Ein **Beleg ist unrichtig**, wenn eine inhaltlich unrichtige Tatsache als richtig dargestellt wird („Lugurkunde“).

Unter Verwendung wird auch das Aushändigen oder Überlassen solcher Belege an Dritte verstanden. Unter Belege sind alle Dokumente zu verstehen, die als Grundlage für die gesetzliche Buchhaltung dienen. Dazu zählen insbesondere Rechnungen, Kassenbelege, Frachtbriefe/Transportnachweise oder Lohnabrechnungen.

Vorsorgemaßnahmen

Die Regelung betrifft nicht nur böswillige (Schein)Unternehmen, die selbst aktiv solche Malversationen durchführen und etwa bewusst Scheinrechnungen für nicht erbrachte Leistungen ausstellen oder „Kick-Back-Zahlungen“ verlangen/erhalten, damit andere Unternehmen einen unzulässigen Vorsteuerabzug geltend machen können. Da die Finanzordnungswidrigkeit auch schon die (vorsätzliche) Verwendung von unrichtigen Belegen bestraft, **sollten alle Unternehmer verstärkt die Richtigkeit von Unterlagen**, wie Rechnungen, sowie relevante Datenbanken (Liste der Scheinunternehmer des Finanzministeriums) **prüfen**, um nicht ungewollt in eine problematische Situation zu geraten.

Umsatzsteuerliche Aspekte

Insbesondere aus Sicht der Umsatzsteuer ist nicht nur vom Rechnungsaussteller, sondern auch vom Empfänger der Rechnung **darauf zu achten, dass eine korrekte Rechnung vorliegt**. Wird etwa eine Rechnung zu Unrecht mit Umsatzsteuer ausgestellt, obwohl eigentlich eine Umsatzsteuerbefreiung oder das Reverse Charge System anzuwenden wäre, so darf der Rechnungsempfänger den **Vorsteuerabzug aus dieser falschen Rechnung nicht geltend machen**. Tut er dies dennoch, verwendet er insofern einen unrichtigen Beleg und könnte sich unter bestimmten Umständen der oben beschriebenen Finanzordnungswidrigkeit schuldig machen.

Fazit

Durch die neue Finanzordnungswidrigkeit wird die Strafbarkeit in das bisher straflose Vorbereitungsstadium vorverlegt, da nun unter Umständen bereits die Verbuchung einer falschen Rechnung in der Buchhaltung geahndet werden kann. Somit **besteht für alle Unternehmen die Notwendigkeit, regelmäßige Prüfmechanismen zu etablieren**, um die Korrektheit von Rechnungen und Belegen, die in das Rechenwerk Eingang finden, zu gewährleisten und somit finanzstrafrechtliche Risiken zu minimieren.



Ärztzentrum: Miete oder umfassendes Dienstleistungspaket?

Wer als Arzt in einem Ärztezentrum praktizieren will, hat unter Umständen die Wahl, die Räumlichkeiten auf Basis eines Mietvertrages zu nützen oder ein gesamtes Dienstleistungspaket in Anspruch zu nehmen. Die Unterscheidung hat umsatzsteuerliche Konsequenzen.

Je nachdem, wie das Vertragsverhältnis ausgestaltet ist, muss das Ärztezentrum dem Arzt Umsatzsteuer in Rechnung stellen – oder eben nicht. Die Benützung eines Ärztezentrums kann einerseits im Rahmen einer **reinen Vermietung von Räumlichkeiten** erfolgen, die umsatzsteuerbefreit ist. Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht wäre für den Vermieter (das Ärztezentrum) nur dann möglich, wenn sein Mieter ein Unternehmer ist, der den Mietgegenstand zu mehr als 95% für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwendet. Dies ist beim Arzt in der Regel aber nicht der Fall, da der Arzt grundsätzlich umsatzsteuerbefreite Umsätze tätigt.

Daher kann der Vermieter (das Ärztezentrum) bei der Vermietung von Ordinationsräumen zumeist **nicht zur Umsatzsteuer optieren** und damit auch **keine Vorsteuer** aus der Errichtung oder dem Kauf des Gebäudes abziehen. Für den Arzt bedeutet dies, dass seine Miete keine Umsatzsteuer enthält. Ob der Vermieter (das Ärztezentrum) einen allfälligen „Vorsteuerschaden“ (aufgrund des nicht möglichen Vorsteuerabzugs) an den Arzt verrechnen kann, kommt auf die vertragliche Gestaltung an.

Summe von Dienstleistungen

Andererseits kann das Ärztezentrum neben den Räumlichkeiten eine Summe von Dienstleistungen anbieten, wie zum Beispiel Reinigung, Telefondienst mit Terminmanagement, Empfang an der Rezeption, Buchhaltung, Einkauf, Lagerverwaltung, Postadministration, Marketing, etc. Der Arzt muss sich um keine organisatorischen Belange kümmern, sondern kann sich rein auf die medizinische Behandlung seiner Patienten konzentrieren. Dem einzelnen Arzt wird dabei **kein spezieller einzelner Raum zur Verfügung gestellt**, über den er ausschließlich wie ein Mieter verfügen kann. Vielmehr bestehen die Leistungen des Ärztezentrums in einem Paket von Dienstleistungen.

Die damit zwangsläufig einhergehende Benützung der vorhandenen Räumlichkeiten des Ärztezentrums durch den Arzt stellt im Verhältnis zu den insgesamt erbrachten Dienstleistungen eine untergeordnete Nebenleistung dar. Dadurch tritt die Grundstücksvermietung im engeren Sinn steuerlich in den Hintergrund, weshalb auch die für die Grundstücksvermietung geltende **Umsatzsteuerbefreiung keine Anwendung** findet. Im Ergebnis erbringt das Ärztezentrum dabei an den einzelnen Arzt keine umsatzsteuerbefreite Grundstücksleistung, sondern eine in Summe umsatzsteuerpflichtige sonstige Leistung und ist gleichzeitig zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt. **Für den einzelnen Arzt erhöhen sich damit die Kosten für die Benützung des Ärztezentrums um die verrechnete Umsatzsteuer**, die er selbst nicht als Vorsteuer abziehen kann.

Hinweis

Bei der Benützung von Ärztezentren kommt es darauf an, ob es sich um eine reine Miete von definierten Räumlichkeiten, die nur der jeweilige Arzt benutzen kann, handelt oder ob ein umfassendes Dienstleistungspaket angeboten wird. Dies kann große Unterschiede in der umsatzsteuerlichen Beurteilung bedeuten. Eine **klare vertragliche Regelung** und **frühzeitige steuerliche Beratung** sind daher essenziell, um unerwartete Steuerbelastungen zu vermeiden.



Stöger & Partner
Wirtschaftstreuhand- und SteuerberatungsgmbH

1010 Wien | Oppolzergasse 6
tel: 01/342 522 11 | fax: 01/342 522 17
e-mail: wien@stoeger-partner.eu

3580 Horn | Hopfengartenstraße 2
tel: 02982/46 46 | fax: 02982/46 46 17
e-mail: horn@stoeger-partner.eu
www.stoeger-partner.eu



Inhalt

Impressum:

Stöger & Partner
Wirtschaftstreuhand- und SteuerberatungsgmbH

1010 Wien | Oppolzergasse 6
tel: 01/342 522 11 | fax: 01/342 522 17 e-mail: wien@stoeger-partner.eu

3580 Horn | Hopfengartenstraße 2
tel: 02982/46 46 | fax: 02982/46 46 17 e-mail: horn@stoeger-partner.eu

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!