



**LINDERMEIER & PARTNER**  
Steuerberatungs GmbH

# SteuerNews

Ausgabe | Jänner 2025

Persönliche Beratung mit Köpfchen



## ViDA – Europäische Digitalisierung der Umsatzsteuer

ViDA (VAT (Value Added Tax) in the Digital Age) ist eine Initiative der EU-Kommission, die darauf abzielt, das Umsatzsteuersystem in der EU zu modernisieren und an die Anforderungen der digitalen Wirtschaft anzupassen. | [mehr »](#)

## Kleinunternehmer in der Umsatzsteuer ab 2025

Das Steuerrecht trägt der besonderen Rolle der Kleinunternehmer Rechnung, indem es für sie gewisse Sonderregelungen vorsieht. Eine bedeutende Rolle spielt die Kleinunternehmerbefreiung im Umsatzsteuergesetz. | [mehr »](#)

## Neuer Kollektivvertrag für Hotellerie und Gastronomie

Der neue Kollektivvertrag für Hotellerie und Gastronomie gilt erstmals einheitlich für alle Arbeitnehmergruppen, also für Arbeiter, Angestellte, Lehrlinge und Praktikanten. Die Änderungen gelten seit 1.11.2024, wobei einige Bestimmungen erst ab 1.5.2025 in Kraft treten. | [mehr »](#)

## Steuerlichen Anerkennung von rückwirkenden Rechtsgeschäften

Rückwirkende Rechtsgeschäfte werden im Steuerrecht nur unter speziellen Voraussetzungen anerkannt. Dies gilt auch für Vereinbarungen, die zunächst schwebend unwirksam abgeschlossen und nachträglich rückwirkend genehmigt werden. | [mehr »](#)

## Umwandlung eines Vereins in eine Genossenschaft

Das Genossenschaftsrechts-Änderungsgesetz 2024 (GenRÄG 2024) ermöglicht Vereinen seit 1.1.2025 die identitätswahrende Umwandlung in eine Genossenschaft. Damit bleibt der Rechtsträger erhalten, er wechselt nur das rechtliche Kleid. | [mehr »](#)

## Instandhaltungsrücklage vom Kaufpreis der Immobilie abziehen?

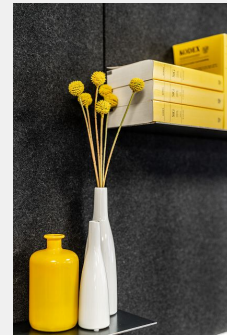
Eigentümer von Eigentumswohnungen müssen eine Instandhaltungsrücklage bilden. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung ist dann darauf zu achten, dass die genaue Höhe dieser Instandhaltungsrücklage bekannt ist, da sie aus steuerlicher Sicht nicht zum Kaufpreis zählt und daher nicht der Immobilienertragsteuer unterliegt. | [mehr »](#)

## Negative Kapitaleinkünfte im außerbetrieblichen Bereich weder ausgleichs- noch vortragsfähig

Verluste aus privaten Investitionen, wie den Verkauf von Aktien, können nicht mit anderen Einkünften, etwa aus selbständiger oder nichtselbständiger Arbeit, verrechnet werden. Negative Kapitaleinkünfte im außerbetrieblichen Bereich sind somit weder ausgleichs- noch vortragsfähig. Das hat das Bundesfinanzgericht (BFG) in einer aktuellen Entscheidung klargestellt. | [mehr »](#)

## Freezing von Bankkonten

Nun ist auch die vorläufige und zeitlich beschränkte Sicherung von Geldtransaktionen bei Banken und Kreditinstituten in Bezug auf Scheinunternehmen möglich. Weiters wurde eine neue Finanzordnungswidrigkeit eingeführt, die bereits Vorbereitungshandlungen unter Strafe stellt. | [mehr »](#)



## Editorial

Sehr geehrte Klientin,  
sehr geehrter Klient,

willkommen im Jahr 2025!  
Wir starten gemeinsam in ein neues Jahr voller Möglichkeiten – und natürlich mit den wichtigsten steuerlichen Neuerungen, die Sie in dieser Ausgabe finden.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches, gesundes und glückliches neues Jahr!

Mag. Christian Lindermeier und Team

Wir beraten Sie gerne: +43 (0) 5337/62248 | [office@lindermeier.at](mailto:office@lindermeier.at)



## Editorial

Sehr geehrte Klientin,  
sehr geehrter Klient,

willkommen im Jahr 2025!  
Wir starten gemeinsam in ein neues Jahr  
voller Möglichkeiten – und natürlich mit den wichtigsten steuerlichen Neuerungen,  
die Sie in dieser Ausgabe finden.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches, gesundes und glückliches neues Jahr!

Mag. Christian Lindermeier und Team



Inhalt





# ViDA – Europäische Digitalisierung der Umsatzsteuer

**ViDA (VAT (Value Added Tax) in the Digital Age) ist eine Initiative der EU-Kommission, die darauf abzielt, das Umsatzsteuersystem in der EU zu modernisieren und an die Anforderungen der digitalen Wirtschaft anzupassen.**

Am 05.11.2024 wurde der Kommissionsvorschlag zur Modernisierung des europäischen Mehrwertsteuersystems (ViDA) einstimmig vom ECONFIN-Rat angenommen. Der Vorschlag muss nun noch vom europäischen Parlament bestätigt werden, ehe er in Kraft treten kann.

ViDA gliedert sich in drei grundlegende Maßnahmenpakete, die schrittweise in Kraft treten sollen:

- **Einheitliche EU-Mehrwertsteuerregistrierung** (Single VAT Registration)
- **Plattformwirtschaft** (Platform Economy)
- **Digitale Mehrwertsteuer meldepflichten und elektronische Rechnungsstellung** (Digital Reporting Requirements / E-Invoicing)

Der Vorschlag gibt den Mitgliedstaaten dabei gewisse Vorbereitungszeiten. So soll die Mehrwertsteuerregistrierung (Single VAT Registration) Mitte 2028, die Plattformwirtschaft Anfang 2030 und die elektronische Rechnungsstellung Mitte 2030 umgesetzt werden.

## Erste Maßnahmen bereits Anfang 2025?

Erste Maßnahmen können bereits Anfang 2025 von den Mitgliedstaaten gesetzt werden. Sobald nämlich die ViDA-Richtlinie im Europäischen Amtsblatt veröffentlicht wird, steht es den Mitgliedstaaten frei, **nationale E-Rechnungssysteme** einzuführen. Ein E-Rechnungssystem bedeutet, dass die Ausstellung von E-Rechnungen nicht mehr von der Zustimmung des Kunden abhängig ist, sondern die Kunden vielmehr bereit sein müssen, E-Rechnungen anzunehmen. Diese E-Rechnungssysteme dürfen allerdings nur für innerstaatliche B2B-Transaktionen umgesetzt werden. Ab 2030 soll es dann eine Pflicht für die Umsetzung der verpflichtenden elektronischen Rechnungsstellung für die Mitgliedstaaten geben.

Bei der Plattformwirtschaft wird eine fiktive Leistungskette angenommen. Digitale Plattformen, die die kurzfristige Vermietung von Unterkünften oder Personenbeförderungen unterstützen, werden so behandelt werden, als hätten sie selbst diese Dienstleistung empfangen oder erbracht.

## Ausweitung der One-Stop-Shop-Meldungen

Die einheitliche EU-Mehrwertsteuerregistrierung bringt eine Ausweitung der One-Stop-Shop-Meldungen sowie der Regelungen zur **Umkehr der Steuerschuld auf Lieferungen und Leistungen ausländischer Unternehmer (Reverse-Charge)** mit sich. Dadurch soll erreicht werden, dass grenzüberschreitend tätige Unternehmer weniger umsatzsteuerliche Registrierungen in anderen Mitgliedstaaten benötigen.

Der Weg zur Anpassung an die neuen Richtlinien und damit einhergehende Digitalisierung der umsatzsteuerlichen Abwicklung in Unternehmen hat schrittweise zu erfolgen. Dabei müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen aber auch die individuellen Gegebenheiten im Unternehmen beachtet werden. Eine frühzeitige Planung und begleitende Beratung kann dabei helfen, den Übergangsprozess erfolgreich zu gestalten.



# Kleinunternehmer in der Umsatzsteuer ab 2025

**Das Steuerrecht trägt der besonderen Rolle der Kleinunternehmer Rechnung, indem es für sie gewisse Sonderregelungen vorsieht. Eine bedeutende Rolle spielt die Kleinunternehmerbefreiung im Umsatzsteuergesetz.**

Die Umsätze von Kleinunternehmern sind aus Vereinfachungsgründen unecht von der Umsatzsteuer befreit. Unecht umsatzsteuerbefreit bedeutet, dass der Kleinunternehmer für seine Umsätze keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen braucht, allerdings mit der Konsequenz, dass sein **Vorsteuerabzug verloren geht**. Kleinunternehmer sind Unternehmer, deren Umsätze eine bestimmte Grenze nicht überschreiten.

Das Abgabenänderungsgesetz 2024 brachte eine bedeutende Reform der Kleinunternehmerregelung mit sich. Die Änderungen treten mit 1.1.2025 in Kraft.

- Bis zum 31.12.2020 betrug diese Schwelle für eine Qualifikation als Kleinunternehmer € 30.000 netto im Veranlagungsjahr, ab 2021 € 35.000 netto und nun **ab 2025 € 55.000 brutto**. Demnach ändert sich nicht nur der zahlenmäßige Wert, sondern auch die Berechnungsweise. Es muss nicht mehr eine Steuerpflicht und ein Steuersatz von 20% unterstellt werden, um auf die relevanten Bruttoumsätze zu kommen.
- Auch bei der Überschreitung der Umsatzgrenze gab es Änderungen. Bei einer Überschreitung der Umsatzgrenze um bis zu 10% (also ein Gesamtumsatz von € 60.500) bleibt die Befreiung bis Jahresende bestehen und entfällt erst im Folgejahr. Wird die Grenze hingegen um mehr als 10% überschritten, greift die Umsatzsteuerpflicht sofort, aber nur für den Betrag, der über der Grenze liegt, sowie alle nachfolgenden Umsätze. Dies stellt eine **erhebliche Erleichterung für Unternehmer** dar. Bisher führte eine Überschreitung der Grenze dazu, dass die Steuerbefreiung für das gesamte Jahr rückwirkend entfiel. Leistete ein Unternehmer daher primär an Endverbraucher und fiel nachträglich Umsatzsteuer an, konnte diese Umsatzsteuer den Privatpersonen nicht mehr in Rechnung gestellt werden und der Unternehmer musste sie selbst tragen.
- Weiters wird der Anwendungsbereich der Kleinunternehmerregelung an europäische Standards angepasst. Nun können auch **Unternehmen aus anderen EU-Staaten** die Befreiung nutzen. Dabei darf der unionsweite Jahresumsatz nicht über € 100.000 im vorangegangenen Jahr und im laufenden Jahr noch nicht übersteigen. Die Umsätze im jeweiligen Staat dürfen die dortige Grenze für die Kleinunternehmerregelung nicht überschreiten. Der Antrag auf Befreiung muss im Ansässigkeitsstaat des Unternehmens gestellt werden.

## Kleinunternehmerregelung als Vor- oder Nachteil?

Die Kleinunternehmerregelung kann je nach Unternehmenssituation vor- oder nachteilhaft sein. Wenn der Unternehmer hauptsächlich an Endkunden leistet und **keine wesentlichen Vorsteuerbeträge aus Vorleistungen vorliegen**, kann die Anwendung der Befreiung vorteilhaft sein. Hat der Unternehmer hingegen wesentliche Vorsteuerbeträge aus Vorleistungen (etwa aus der Anschaffung von Maschinen), würden diese Vorsteuerbeträge unter Anwendung der Befreiung verloren gehen. Diesbezüglich kann es günstiger sein, eine **Verzichtserklärung** zur Befreiung abzugeben, um so einen Vorsteuerabzug vornehmen zu können. Es bedarf daher einer einzelfallabhängigen Prüfung, ob die Anwendung der Kleinunternehmerbefreiung vorteilhaft ist.



# Neuer Kollektivvertrag für Hotellerie und Gastronomie

**Der neue Kollektivvertrag für Hotellerie und Gastronomie gilt erstmals einheitlich für alle Arbeitnehmergruppen, also für Arbeiter, Angestellte, Lehrlinge und Praktikanten. Die Änderungen gelten seit 1.11.2024, wobei einige Bestimmungen erst ab 1.5.2025 in Kraft treten.**

Nachfolgend werden ausgewählte Änderungen zusammengefasst, die für Arbeitgeber sowie Arbeitnehmer relevant sind. Es handelt sich um keine vollständige Aufzählung aller Änderungen.

## Probezeit

Künftig gilt automatisch das erste Monat des Dienstverhältnisses bei Angestellten und Arbeitern als Probemonat. Dies gilt nicht, wenn es sich um einen Wiedereintritt innerhalb von 12 Monaten beim selben Arbeitgeber und demselben Betrieb mit den wesentlich gleichen Aufgabentätigkeiten handelt. **Auf das Probemonat kann verzichtet werden**, wenn dies ausdrücklich vereinbart und im Dienstzettel oder Dienstvertrag festgehalten wird.

Diese Änderungen gelten für Dienstverhältnisse, die ab dem 1.11.2024 vereinbart werden. Bei unbefristeten Dienstverhältnissen von Arbeitern gilt dies schon ab 18.10.2024, aufgrund einer Verlängerung der 14-tägigen Probezeit auf einen Monat.

## Kündigungsfristen und Kündigungstermine

Ab 1.11.2024 gelten neue Regelungen bezüglich der Kündigungsaussprüche. Damit wird ein langjähriger Auslegungsstreit beigelegt, ob Hotel- und Gastgewerbe unter das „Saisonprivileg“ fallen und die 14-tägige Kündigungsfrist anwendbar bleibt. **Für Arbeitgeber gelten von nun an die gesetzlichen Kündigungsfristen.** Für Arbeitnehmer beträgt die Kündigungsfrist unabhängig von den Dienstjahren 1 Monat. Als Kündigungstermin gilt der 15. oder der Letzte des Monats.

## Normalarbeitszeit

Seit 1.11.2024 kann die kollektivvertragliche Regelung zur durchrechenbaren Normalarbeitszeit für alle Voll- und Teilzeitbeschäftigten angewendet werden, sofern eine schriftliche Vereinbarung mit den Arbeitnehmern bzw. dem Betriebsrat abgeschlossen wird. Eine **Unterscheidung zwischen Saison- und Nichtsaisonbetrieb entfällt**. Bei unbefristeten Dienstverträgen kann der Durchrechnungszeitraum bis zu sechs Monate betragen und bei befristeten bis zu neun Monate. Für die Schwankungsbreite ist zu beachten, dass die tägliche Normalarbeitszeit maximal neun Stunden und die wöchentliche Normalarbeitszeit 48 Stunden bei Vollzeitbeschäftigten (bei Teilzeitbeschäftigten bis zu acht Stunden über die vertragliche Sollarbeit) betragen darf.

Über die Durchrechenbarkeit geleistete Arbeitsstunden am Ende der Durchrechnungsperiode sind sowohl für Voll- als auch für Teilzeitbeschäftigte als Überstunden zu behandeln. Dies hat zur Folge, dass sich künftig die Durchrechnungsdauer verlängert und Überschreitungen mit **Überstundenzuschlägen** (50%) abgegolten werden (bisher galt der Mehrarbeitszuschlag von 25%).

## Vordienstzeitenanrechnung

Ab 1.5.2025 werden facheinschlägige Vordienstzeiten, die nach Lehrabschluss oder gleichwertigen Abschlüssen zurückgelegt werden, beim selben Arbeitgeber zur Gänze angerechnet und bei anderen Arbeitgebern im Hotel- und Gastgewerbe im Ausmaß von bis zu drei Jahren angerechnet.



# Steuerlichen Anerkennung von rückwirkenden Rechtsgeschäften

**Rückwirkende Rechtsgeschäfte werden im Steuerrecht nur unter speziellen Voraussetzungen anerkannt. Dies gilt auch für Vereinbarungen, die zunächst schwebend unwirksam abgeschlossen und nachträglich rückwirkend genehmigt werden.**

Ein Bauunternehmen schloss mit einem Vertreter der Gewerkschaft eine „Betriebsvereinbarung“ ab, die den Mitarbeitern ab der dritten Arbeitsstunde ein steuerfreies Taggeld von € 2,20 pro Stunde gewährte. Im Zeitpunkt des Abschlusses der Betriebsvereinbarung im Jahr 2017 verfügte das Unternehmen allerdings über keinen Betriebsrat, der dafür jedoch erforderlich gewesen wäre. Aus diesem Grund entschied das Finanzamt im Rahmen einer späteren Prüfung, dass die Betriebsvereinbarung ursprünglich nicht gültig zustande gekommen sei.

Im September 2022 wurde daraufhin ein Betriebsrat gegründet, der die Vereinbarung von 2017 nachträglich genehmigte. Daher legte das Bauunternehmen Beschwerde gegen die Bescheide des Finanzamts ein und brachte vor, dass die Taggelder aufgrund der rückwirkenden Genehmigung durch den Betriebsrat steuerfrei bleiben müssten.

## Hintergrund

Eine Betriebsvereinbarung ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Betriebsinhaber und dem Betriebsrat. Eine derartige Vereinbarung regelt bestimmte lohngestaltende Vorschriften, wie in diesem Fall die Auszahlung von Taggeldern.

Im Zivilrecht gibt es die Möglichkeit, schwebend unwirksame Rechtsgeschäfte rückwirkend zu genehmigen, wenn im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung das zuständige Organ nicht eingerichtet wurde, dieses die Vereinbarung jedoch im Nachhinein bestätigt.

## Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BFG)

Das BFG stellte fest, dass zum Abschluss einer Betriebsvereinbarung ein Betriebsrat notwendig ist. Ohne das zuständige Organ (Betriebsrat) kommt keine gültige Betriebsvereinbarung zustande und die gezahlten Taggelder können nicht steuerfrei behandelt werden. **Folglich müssen die betroffenen Zahlungen nachversteuert werden.**

Die Betriebsvereinbarung aus dem gegenständlichen Fall ist als schwebend unwirksames Rechtsgeschäft anzusehen, das vom Betriebsrat zivilrechtlich rückwirkend wirksam gemacht wurde. Allerdings argumentiert das BFG, **dass diese Bestimmung keine Anwendung im Steuerrecht findet.** Das Steuerrecht knüpft an tatsächliche wirtschaftliche Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Entstehung des Steuertatbestandes an. Mit der Verwirklichung des Steuertatbestandes entsteht die Steuerschuld, die nicht durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen beseitigt werden kann. Dieser Tatbestand ist auch auf den umgekehrten Sachverhalt anzuwenden, da durch eine Rückbeziehung eines Ereignisses auf frühere Zeiträume auch kein (rückwirkendes) Steuerschuldverhältnis begründet werden kann. Da es sich bei der ursprünglichen Vereinbarung um keine Betriebsvereinbarung im Sinne des ArbVG handelte, bewirkt die nachträgliche Genehmigung durch den (neu errichteten) Betriebsrat im Jahr 2022 keine steuerliche Rückwirkung und führt nicht zum Wegfall des Abgabenspruchs. Das Taggeld war daher steuerpflichtig zu behandeln.



# Umwandlung eines Vereins in eine Genossenschaft

**Das Genossenschaftsrechts-Änderungsgesetz 2024 (GenRÄG 2024) ermöglicht Vereinen seit 1.1.2025 die identitätswahrende Umwandlung in eine Genossenschaft. Damit bleibt der Rechtsträger erhalten, er wechselt nur das rechtliche Kleid.**

Die bisherigen Rechtsbeziehungen bleiben demgemäß bestehen, ohne dass es dazu der Regelung einer Gesamtrechtsnachfolge bedürfte. Für steuerliche Zwecke liegt eine rein formwechselnde Umwandlung vor, für die sich bereits nach allgemeinem Steuerrecht keine ertrag-, verkehr- oder umsatzsteuerrechtlichen Konsequenzen ergeben.

## Personenvereinigung mit Rechtspersönlichkeit

In Österreich sind viele Körperschaften, die als ideelle Vereine nach dem Vereinsgesetz 2002 organisiert sind, unter anderem **auch unternehmerisch tätig**. Bei wachsendem Umfang ihrer unternehmerischen Tätigkeit erweist sich die Rechtsform des Vereins, dessen Strukturen eher auf die Verfolgung ideeller Ziele zugeschnitten sind, mehr und mehr als ungeeignet. Beispielsweise gibt es weder einen Aufsichtsrat noch Arbeitnehmermitbestimmung, keine Verpflichtung zur jährlichen Mitgliederversammlung, keine Eintragung im Firmenbuch und keine Prüfung durch einen Revisionsverband. Der **Hauptzweck eines ideellen Vereins darf nicht auf Gewinn gerichtet sein**; erwirtschaftete Gewinne sind im Sinne des Vereinszwecks zu verwenden und dürfen nicht an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Eine Genossenschaft ist hingegen eine Personenvereinigung mit Rechtspersönlichkeit, deren Zweck auf die **Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder gerichtet** ist, wobei die unternehmerische Tätigkeit im Zentrum stehen kann. Um unternehmerisch flexibler tätig werden zu können, kann daher eine Umwandlung in eine Genossenschaft das Mittel der Wahl sein.

## Voraussetzungen für die Umwandlung

Für die Umwandlung eines Vereins in eine Genossenschaft bedarf es eines **Umwandlungsbeschlusses der Mitgliederversammlung**. Darüber hinaus sind im Umwandlungsbeschluss die Firma sowie die weiteren zur Durchführung der Umwandlung erforderlichen Änderungen der Statuten festzuhalten. Der Beschluss hat damit alle Inhalte aufzuweisen, die für einen Genossenschaftsvertrag erforderlich sind, welcher an die Stelle der bisherigen Vereinsstatuten tritt.

## Schutz des Vermögens und Verhinderung von Missbrauch

Das GenRÄG 2024 enthält Schutzvorschriften zur Wahrung des bisherigen Vereinsvermögens. War der Verein bisher steuerlich begünstigt (etwa, weil er gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verfolgt hat), ist das entsprechend den Vereinsstatuten aufgebrachte Vermögen weiterhin zweckgebunden durch die Genossenschaft einzusetzen.

Damit einem Genossenschafter bei Ausscheiden höchstens der Geschäftsanteil zusteht, **muss die Satzung zwei nicht abänderbare Bestimmungen enthalten**: Einerseits dürfen ausscheidende Genossenschafter keinen Anspruch auf den Reservefonds oder das übrige Vermögen haben. Andererseits muss für den Fall der Auflösung der Genossenschaft vorgesehen werden, dass ein nach Deckung der Schulden der Genossenschaft sowie der Geschäftsanteile der Genossenschafter allenfalls noch vorhandener Überschuss dem Zweck der Genossenschaft entsprechend verwendet wird.

## Schutz der Vereinsmitglieder

Wir beraten Sie gerne: +43 (0) 5337/62248 | [office@lindermeier.at](mailto:office@lindermeier.at)



Damit die Genossenschaft schnell Rechtssicherheit erhält, beträgt die Frist für die Klage gegen den Umwandlungsbeschluss nur einen Monat. Vereinsmitglieder, die der Umwandlung nicht aktiv zugestimmt haben, können innerhalb von sechs Monaten ab Eintragung der Genossenschaft in das Firmenbuch **von einem besonderen Austrittsrecht Gebrauch machen**. Der Austritt gilt dann rückwirkend mit dem Zeitpunkt der Eintragung der Genossenschaft in das Firmenbuch, wodurch eine Nachschusspflicht mit dreijähriger Nachhaftung verhindert werden kann.

### **Wirkung der Umwandlung**

Die Umwandlung wird mit der Eintragung der Genossenschaft in das Firmenbuch wirksam. Bei der Anmeldung der Genossenschaft zur Eintragung ins Firmenbuch ist neben der Zusicherung der Aufnahme in einen Revisionsverband oder der Befreiung von der Verbandspflicht eine Bestätigung des Abschlussprüfers oder der Rechnungsprüfer des Vereins oder eines nach den Regeln über die Genossenschaftsrevision bestellten Revisors vorzulegen, wonach alle Erfordernisse für die Umwandlung erfüllt sind.





# Instandhaltungsrücklage vom Kaufpreis der Immobilie abziehen?

**Eigentümer von Eigentumswohnungen müssen eine Instandhaltungsrücklage bilden. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung ist dann darauf zu achten, dass die genaue Höhe dieser Instandhaltungsrücklage bekannt ist, da sie aus steuerlicher Sicht nicht zum Kaufpreis zählt und daher nicht der Immobilienertragsteuer unterliegt.**

Aus steuerlicher Sicht ist zunächst zu beachten, dass die in die Instandhaltungsrücklage geleisteten Zahlungen **nicht sofort als Werbungskosten im Jahr der Zahlung abzugsfähig** sind, da zu diesem Zeitpunkt noch nicht klar ist, welche Verbesserungs- oder Erhaltungsarbeiten mit der Rücklage vorgenommen werden. Dadurch kann nicht beurteilt werden, ob es sich um aktivierungspflichtige (Herstellung oder Instandsetzung) oder sofort abzugsfähige Kosten (Instandhaltung) handelt. Der Ausgabencharakter kann erst bestimmt werden, wenn das Rücklagenguthaben tatsächlich für die Bezahlung von konkreten Rechnungen verwendet wird. Ist dies der Fall, können in diesem Jahr die entsprechenden Zahlungen als Werbungskosten geltend gemacht werden.

## Ermittlung der Grunderwerbsteuer

Bei Veräußerung einer Eigentumswohnung wird die angesparte Instandhaltungsrücklage nicht an den Verkäufer ausbezahlt, sondern sie geht auf den Käufer über. Aus diesem Grund wird der Stand der Rücklage im Kaufpreis berücksichtigt. Allerdings kann die unverbrauchte Instandhaltungsrücklage für die Ermittlung der Immobilienertragsteuer **aus dem Kaufpreis herausgerechnet** werden. Die Grunderwerbsteuer ist hingegen von der Gegenleistung inklusive der Instandhaltungsrücklage zu ermitteln.

Der Käufer muss den bezahlten Kaufpreis auf den reinen Grund und Boden, das Gebäude (die Absetzung für Abnutzung (AfA) ist nur für den „reinen“ Gebäudewert möglich) und die Instandhaltungsrücklage aufteilen. Wird laut Finanzverwaltung nachgewiesen, dass ein konkreter Teil des gesamten Kaufpreises auf bereits in die Instandhaltungsrücklage eingezahlte Beträge entfällt, hat der Veräußerer insoweit keine Einkünfte (keine ImmoEST) und der Erwerber insoweit keine Anschaffungskosten hinsichtlich des übertragenen Grundstückes.

**Für den Nachweis erforderlich ist die ausdrückliche Erwähnung des konkreten Betrages im Kaufvertrag.**

**Tip:** Bei einem Wohnungskauf oder -verkauf sollte der Stand der Instandhaltungsrücklage bekannt sein und im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden. Dies führt beim Verkäufer zu einer geringeren ImmoEST-Belastung. Auf Käuferseite beeinflusst die Höhe der Instandhaltungsrücklage die laufende Abschreibung, da die Instandhaltungsrücklage nicht Teil des Gebäudewerts ist und daher auch nicht zur Bemessungsgrundlage der Abschreibung zählt.



© Анна Купрович - stock.adobe.com



## Negative Kapitaleinkünfte im außerbetrieblichen Bereich weder ausgleichs- noch vortragsfähig

**Verluste aus privaten Investitionen, wie den Verkauf von Aktien, können nicht mit anderen Einkünften, etwa aus selbständiger oder nichtselbständiger Arbeit, verrechnet werden. Negative Kapitaleinkünfte im außerbetrieblichen Bereich sind somit weder ausgleichs- noch vortragsfähig. Das hat das Bundesfinanzgericht (BFG) in einer aktuellen Entscheidung klargestellt.**

Im konkreten Fall erzielte eine Steuerpflichtige in einem Jahr sowohl Einkünfte aus selbständiger und nichtselbständiger Arbeit als auch hohe Verluste aus Kapitalvermögen. Sie beantragte daher die Regelbesteuerung ihrer Einkünfte aus Kapitalvermögen, um die **Verluste mit ihren positiven Einkünften zu verrechnen** oder zumindest auf die kommenden Jahre vorzutragen. Zudem wollte sie die Verluste als außergewöhnliche Belastung geltend machen, da sie durch Bilanzfälschungen eines Unternehmens verursacht worden seien.

### Entscheidung des BFG

Das BFG wies ihre Anträge jedoch zurück und erklärte, dass Verluste aus Kapitalvermögen im Privatbereich nicht mit Einkünften aus anderen Quellen – etwa Einkünften aus selbständiger oder nichtselbständiger Arbeit – ausgeglichen werden können. Verluste können lediglich mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen im selben Jahr verrechnet werden.

Darüber hinaus wurde entschieden, dass ein **Verlustvortrag** – also die Übertragung von Verlusten in zukünftige Jahre – **nicht möglich** ist, da diese Einkünfte durch den besonderen Steuersatz bereits in einem angepassten System der Verlustberücksichtigung erfasst werden. Auch der **Versuch, die Verluste als außergewöhnliche Belastung geltend zu machen, scheiterte**. Das BFG wies darauf hin, dass es für die steuerliche Anerkennung als außergewöhnliche Belastung an der Zwangsläufigkeit fehle und es nicht dem Sinn der außergewöhnlichen Belastung entspreche, solche Verluste auf die Allgemeinheit abzuwälzen.

### Fazit

Zusammengefasst bedeutet dies, dass negative Kapitaleinkünfte aus privaten Investments nicht mit anderen Einkünften verrechnet, nicht vorgetragen und auch nicht als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden können.



## Freezing von Bankkonten

**Nun ist auch die vorläufige und zeitlich beschränkte Sicherung von Geldtransaktionen bei Banken und Kreditinstituten in Bezug auf Scheinunternehmen möglich. Weiters wurde eine neue Finanzordnungswidrigkeit eingeführt, die bereits Vorbereitungshandlungen unter Strafe stellt.**

Ein neuer Paragraph im Sozialbetrugsbekämpfungsgesetz dient der vorläufigen Sicherung von Geldtransaktionen bei Banken und Kreditinstituten und soll inkriminierte Gelder dem Zugriff von Scheinunternehmen entziehen. Mit dieser Regelung wird der Behörde die Möglichkeit gegeben, **Banken mittels Bescheid zu verpflichten, Geldtransaktionen kurzfristig nicht abzuwickeln („Freezing“)**, damit die Behörde erforderliche Ermittlungen und Sicherungsmaßnahmen im gerichtlichen oder abgabenrechtlichen Verfahren durchführen kann. Geldabflüsse von festgestellten Konten von ermittelten Scheinunternehmen oder von Konten, deren Vermögen von ermittelten Scheinunternehmen stammt, sollen damit für den Geltungszeitraum des Bescheides wirksam unterbunden werden.

Das Amt für Betrugsbekämpfung kann bestimmte Beträge vom „Freezing“ ausnehmen, wenn Anhaltspunkte für durch Arbeitnehmer erbrachte Arbeitsleistungen vorliegen. Damit soll die Zahlung von Löhnen an Arbeitnehmer oder Zuschlägen nach dem BUAG ermöglicht werden, ohne dass Banken und Kreditinstitute Adressaten oder Zweck der Zahlung überprüfen müssen.

### Finanzordnungswidrigkeit betreffend Vorbereitungshandlungen

Im Finanzstrafbereich sind Vorbereitungshandlungen (z.B. das Erfassen von privaten Belegen in der betrieblichen Buchhaltung) noch nicht strafbar, sondern erst die Ausführungshandlungen (z.B. Übermittlung der Steuererklärung mit den falschen Daten).

Mit der neu eingeführten Finanzordnungswidrigkeit werden aber auch schon **bestimmte vorbereitende Handlungen unter Strafe gestellt**: wer demnach 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, ist mit einer **Geldstrafe bis zu € 100.000** zu belangen. Wird aufgrund einer Belegfälschung ein Finanzstrafverfahren eingeleitet, können durch einen Sicherstellungsauftrag die zu erwartenden Geldstrafen rasch gesichert werden.

### Falsche und unrichtige Belege

Unter den betroffenen Belegen sind jene zu verstehen, welche einen Geschäftsvorgang vortäuschen oder dessen wahren Gehalt verschleiern sollen. 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 den Begriff „verwendet“ fällt auch das Aushändigen oder Überlassen solcher Belege an dritte Personen. Von der neuen Regelung sind alle Personen, die im Zusammenhang mit solchen Belegen vorsätzlich zusammenwirken, betroffen, nicht nur die jeweiligen Aussteller eines Belegs.

### Tipp

Um sich vor sogenannten Scheinunternehmen zu schützen, sollten vor Auftragsvergabe und bei Zahlungen an Lieferanten und Subfirmen stets die vom Finanzministerium geführte Liste der Scheinunternehmen, die UID-Nummer, der Firmenbuchstand und die HFU-Liste kontrolliert und dokumentiert bzw. schriftliche Angebote verlangt werden. Während der Auftragsabwicklung ist die Dokumentation der Grundaufzeichnungen (z.B. der Arbeitsaufzeichnungen und Lieferscheine) erforderlich.



LINDERMEIER & Partner Steuerberatungs GmbH  
6230 Brixlegg | Römerstraße 41 a  
fon: +43 (0) 5337/62248 | fax: +43 (0) 5337/64922  
e-mail: [office@lindermeier.at](mailto:office@lindermeier.at)  
[www.lindermeier.at](http://www.lindermeier.at)

Inhalt <

**Impressum:**

LINDERMEIER & Partner Steuerberatungs GmbH | 6230 Brixlegg | Römerstraße 41 a  
fon: +43 (0) 5337/62248 | fax: +43 (0) 5337/64922 | e-mail: [office@lindermeier.at](mailto:office@lindermeier.at)

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

Wir beraten Sie gerne: +43 (0) 5337/62248 | [office@lindermeier.at](mailto:office@lindermeier.at)