



# ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : 11/2022

## AUS DEM INHALT

*Vermietung von  
Wohnungen*

–

*Übertragung von Immo-  
bilien auf eine GmbH*

–

*Photovoltaikanlagen  
bei Privatpersonen*

–

*Erhöhung der Zinssätze  
beim Finanzamt*

–

*Teuerungsprämie oder  
Gewinnbeteiligung?*

–

*Eckpunkte des Energie-  
kostenzuschusses*

## RADIKALE LÖSUNGEN

Wenn man den Begriff „radikal“ im Duden nachschlägt, dann wird damit nicht viel Positives verbunden. Die Wortbedeutung geht jedoch zurück auf die Wurzel – lateinisch radix. Bezogen auf politische Themen wird damit das Bestreben nach vollständiger, umfassender und nachhaltiger Lösung beschrieben, indem man ein Problem an der Wurzel anpackt.

Wenn man die politische Antwort auf die Energiekrise betrachtet, hat man das Gefühl, dass man an den Haarspitzen operiert und von einer Wurzel noch nicht einmal gehört hat. Dass in unserem Nachbarland Italien das Tanken in den letzten Jahrzehnten immer deutlich teurer war und derzeit sogar billiger ist als in Österreich, vermag genau so verwundern wie der Umstand, dass der Energiemarkt einem kartellähnlichen, offenbar in Stein gemeißelten Gesetz unterliegt, das selbst Naturgesetze als spielend leicht abänderbare Launen erscheinen lässt.

Die Ankündigung eines Energiekostenzuschusses ist eine wackere Idee und vermutlich für die Betriebe derzeit die ultima ratio, hat aber mit einer Wurzelbehandlung wohl wenig gemeinsam. Die angekündigten Fristen und komplexen Regeln – neuerlich exekutiert von einer privatwirtschaftlichen Organisation – lassen uns sprachlos zurück. Aus den organisatorischen und rechtsstaatlichen Unzulänglichkeiten der Abwicklung der COVID-19-Förderungen – insbesondere durch die COFAG und die aws – hat man offensichtlich nichts gelernt.

Aus Fehlern lernen und sich radikal verändern würde anders aussehen.

StB Mag. Peter Katschnig

WP StB Mag. Michael Singer



## VERMIETUNG VON WOHNUNGEN

*Bei der Vermietung von Wohnungen können Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder auch gar keine steuerlich relevante Einkunftsquelle vorliegen.*

Bei der Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb kommt es darauf an, ob sich die Tätigkeit des Vermieters auf die bloße Überlassung des Mietobjektes beschränkt. Ein Gewerbebetrieb liegt regelmäßig vor, wenn zusätzliche Leistungen erbracht werden, die für einen Gewerbebetrieb typisch sind.

Bei der Vermietung einer Immobilie unter zehn Betten wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass KEIN Gewerbebetrieb vorliegt.

Auch bei Überschreiten der Anzahl von zehn Betten liegt ein Gewerbebetrieb nur vor, wenn z. B. folgende Nebenleistungen angeboten werden:

- Verpflegung der Mieter
- tägliche Reinigung

### > Achtung:

Zusätzlich erbrachte Nebenleistungen (Kinderbetreuung, Begleiten der Gäste auf Skitouren etc.) führten kürzlich in einem Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes dazu, dass die Einkunftsquelle auch mit weniger als zehn Betten mit einem Hotelbetrieb vergleichbar (und somit gewerblich) eingestuft wurde.

Auch die Vermietung anderer Grundstücke wird erst durch eine Dienstleistungskomponente zum Gewerbebetrieb:

- Überwachungs- und Fahrzeugpflegedienstleistungen bei (Kurz-)Parkplätzen
- Reinigung sanitärer Anlagen, Platzpflege, Strom- und Wasserversorgung beim Betrieb von Campingplätzen
- bei Vermietung von Sportstätten deren Wartung und Instandhaltung oder deren Verbindung mit einer Freizeiteinrichtung oder einem Restaurationsbetrieb

### > Achtung:

Die Einstufung, ob Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen, kann Auswirkungen auf die Abschreibungssätze beim Gebäude, den Gewinnfreibetrag und auf die Vortragsfähigkeit von Verlusten haben.

## Liebhaberei

Von Liebhaberei bei einer Wohnungsvermietung ist auszugehen, wenn eine Tätigkeit innerhalb eines Beobachtungszeitraumes keinen positiven Gesamterfolg erwarten lässt und daher keine steuerlich relevante Einkunftsquelle darstellt. Wird eine Tätigkeit als steuerliche „Liebhaberei“ eingestuft, so dürfen daraus resultierende Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Andererseits sind zufällig erwirtschaftete Gewinne nicht steuerpflichtig.

### > Tipp:

Haben Sie geplant, eine Wohnung zu erwerben, um diese zu vermieten, sollten Sie sich vorab mit uns in Verbindung setzen, damit wir für Sie im Vorfeld die steuerlichen Konsequenzen beurteilen können.

## ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN AUF EINE GMBH

*Die Übertragung einer Immobilie von einem Gesellschafter auf eine GmbH kann zu einer hohen Steuerbelastung führen, weil die Übertragung aus dem Privatvermögen zu einer fiktiven Veräußerung zum Verkehrswert führt.*

Durch diese Übertragung der Liegenschaft und die damit einhergehende Aufdeckung der stillen Reserven wird Immobilienertragsteuer ausgelöst. Abhängig vom Zeitpunkt der Anschaffung der Immobilie beträgt diese bei Altvermögen 4,2 % oder 18 % des Veräußerungserlöses, bei Neuvermögen 30 % des Veräußerungsgewinns. Dies kann jedoch im Einzelfall auch ein Vorteil im Zusammenhang mit steuerfreien Einlagenrückzahlungen sein.

Zusätzlich unterliegt die Übertragung einer Immobilie auch der Grunderwerbsteuer. Ob letztlich eine Grunderwerbsteuer vom (hohen) Verkehrswert mit einem Tarif von 3,5 % berechnet wird oder vom (deutlich niedrigeren) Grundstückswert zum günstigeren Stufentarif hängt davon ab, ob mit der Einlage eine Kapitalerhöhung einhergeht oder nicht.

Ist die Immobilie Teil eines Betriebes oder Teilbetriebes, kann diese auch nach den Regeln des Umgründungssteuergesetzes eingebracht werden. Damit kann die Immobilienertragsteuer zur Gänze vermieden werden und auch die Grunderwerbsteuer verringert sich deutlich.

Ob eine Umgründung jedoch aus gesamtsteuerlicher Sicht möglich und sinnvoll ist, muss anhand der Umstände im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden.

### > Hinweis:

Die Einlage einer Immobilie in eine GmbH ist anders zu beurteilen als die Einlage einer Immobilie in eine Personengesellschaft (etwa OG, KG).

## PHOTOVOLTAIKANLAGEN BEI PRIVATPERSONEN

*Errichtet eine Privatperson eine Photovoltaik-Anlage und speist den überschüssigen Strom ins Stromnetz ein, kann es zu diversen Steuerpflichten kommen.*

Wird Strom aus der Photovoltaikanlage verkauft und in das öffentliche Netz eingespeist, stellt diese Tätigkeit eine gewerbliche Einkunftsquelle dar. Von diesen Einnahmen können die entsprechenden Ausgaben für die Anlage in jenem Umfang, in dem die Anlage der Einspeisung in das öffentliche Netz dient, als Betriebsausgaben abgezogen werden. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit, einen Gewinnfreibetrag geltend zu machen. Der saldierte Betrag unterliegt als Gewinn der Einkommensteuer.

Wenn neben nicht selbständigen Einkünften, wie etwa einem aufrechten Dienstverhältnis oder dem Bezug einer Pension, ein Gewinn erzielt wird, gilt ein Veranlagungsfreibetrag von EUR 730,00 pro Jahr. Wird dieser Betrag mit dem Gewinn aus dem Stromverkauf überschritten, besteht Erklärungsspflicht und es muss eine Einkommensteuererklärung abgegeben werden. Der Gesetzgeber hat zur Förderung erneuerbarer Energien nun

eine Steuerbefreiung geschaffen. Demnach sind die Einkünfte natürlicher Personen aus der Einspeisung von bis zu 12.500 kWh elektrischer Energie steuerfrei. Dies gilt für Anlagen mit einer Engpassleistung von bis zu 25 kWp.

### Entgelte sind umsatzsteuerpflichtig

Sämtliche Entgelte, die ein Energieversorgungsunternehmen für erhaltene Stromlieferungen an den Anlageneigentümer bezahlt, sind umsatzsteuerpflichtig, da die Stromspeisung eine unternehmerische Tätigkeit darstellt. Der Vorsteuerabzug aus Vorleistungen (etwa aus Ankauf der Anlage oder Betriebskosten) steht im Ausmaß der unternehmerischen Nutzung anteilig zu. Übersteigen die Entgelte eines Jahres den Betrag von netto EUR 35.000,00 jedoch nicht, fällt die Einspeisung unter die Umsatzsteuerbefreiung für Kleinunternehmer. In diesem Fall muss keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Allerdings besteht dann auch kein Recht auf Vorsteuerabzug. Es kann aber zur Regelbesteuerung optiert werden.

Unterliegt der Anlageneigentümer der Umsatzsteuerpflicht und besteht die Haupttätigkeit des erwerbenden Energieversorgers im Erwerb und der Weiterlieferung des Stroms, geht die Steuerschuld des Anlageneigentümers auf den Energieversorger als Leistungsempfänger über (Reverse Charge). Dieser muss dann die Umsatzsteuer für den Anlageneigentümer abführen. Vorsicht: Die Rechnung muss dann ohne Umsatzsteuer und mit entsprechendem Hinweis ausgestellt werden!

#### > Tipp:

Wenn Sie planen, aus Ihrer Photovoltaik-Anlage überschüssigen Strom an einen Energieversorger zu verkaufen, beachten Sie, dass es zu allfälligen Steuerpflichten kommen kann. Bereits bei fahrlässigem „Vergessen“ von Erklärungen kann es zu finanzstrafrechtlichen Folgen kommen. Eine frühzeitige Beratung kann unliebsame Überraschungen verhindern. Eventuell ist aber auch der Vorsteuer-Abzug aus der Anschaffung ein willkommener Steuervorteil.

## ERHÖHUNG DER ZINSSÄTZE BEIM FINANZAMT

**Aufgrund des kürzlich durch Beschluss des EZB-Rates um 0,75 Prozentpunkte erhöhten Leitzinssatzes hat die Finanzverwaltung die Stundungs-, Anspruchs-, Aussetzungs- und Beschwerdezinssätze erhöht.**

Der Basiszinssatz beträgt nun 0,63 %. Daraus ergibt sich mit Wirksamkeit ab 14.9.2022 ein Zinssatz von 2,63 % (bisher 1,88 %) beim Finanzamt für Stundungs-, Aussetzungs-, Anspruchs- und Beschwerdezinssätze.

### Stundungszinsen

Auf Ansuchen kann das Finanzamt für die Entrichtung von Abgaben, bei denen eine zwangsweise Einbringung in Frage kommt, Zahlungserleichterungen (Stundung oder Entrichtung von Raten) bewilligen, wenn die sofortige Bezahlung der Steuer für den Unternehmer mit erheblichen Härten verbunden wäre und die Einbringlichkeit der Abgaben nicht gefährdet wird.

### Aussetzungszinsen

Im Fall einer Beschwerde gegen einen Abgabenbescheid gibt es die Möglichkeit, die Zahlung des beanspruchten Abgaben-

betrages vorerst auszusetzen. Sollte der Beschwerde nicht stattgegeben werden, so ist der strittige Betrag nachzuzahlen. Für die Dauer der Aussetzung werden Zinsen verrechnet.

### Anspruchszinsen

Für Körperschaft- bzw. Einkommensteuernachzahlungen sind Anspruchszinsen an das Finanzamt zu entrichten, wenn die Nachzahlung nicht bis spätestens 30.9. des dem Jahr des Entstehens des Abgabenanspruches folgenden Jahres erfolgt ist. Aber auch entstandene Guthaben aus der Körperschaft- bzw. Einkommensteuer werden ab dem 1.10. des Folgejahres vom Finanzamt verzinst.

### Beschwerdezinsen

Wurden bescheidmäßig vorgeschriebene Abgaben zunächst entrichtet und ergibt sich aufgrund einer Beschwerde gegen den Bescheid, dass keine bzw. eine geringere Zahlung zu leisten gewesen wäre, und ergibt sich damit eine Abgabengutschrift, werden über Antrag für die betreffenden Zeiträume Beschwerdezinssätze gutgeschrieben.

## TEUERUNGSPRÄMIE ODER GEWINNBETEILIGUNG?

**Unternehmer können aktiven Arbeitnehmern eine Gewinnbeteiligung von bis zu EUR 3.000,00 ausbezahlen. Es besteht auch die Möglichkeit, eine abgabenfreie Teuerungsprämie von bis zu EUR 3.000,00 zuzuwenden. Allerdings dürfen die beiden Begünstigungen insgesamt den Betrag von EUR 3.000,00 pro Jahr nicht übersteigen.**

Daher sollte im Vorhinein durchdacht werden, welche Begünstigung die optimale Lösung für den Arbeitnehmer darstellt.

### Teuerungsprämie

Bei der Teuerungsprämie gilt Abgabenfreiheit bis zu EUR 2.000,00 pro Kalenderjahr. Der zusätzliche Abgabenfreibetrag von EUR 1.000,00 kann nur dann steuerfrei geltend gemacht werden, wenn diese Zahlung aufgrund einer lohngestaltenden Vorschrift (etwa aufgrund eines Kollektivvertrages) für alle Arbeitnehmer oder bestimmte Arbeitnehmergruppen gewährt wird. Bei der Teuerungsprämie darf es sich allerdings um keine Bezugsumwandlung handeln. Das heißt, bei der Prämie muss es sich um zusätzliche Zahlungen handeln, die üblicherweise bisher nicht gewährt wurden. Das Beschäftigungsausmaß hat auf die maximale Höhe der Teuerungsprämie keine Auswirkung, somit können auch geringfügig Beschäftigte eine Prämie in voller Höhe erhalten. Die Abgabenfreiheit dieser Teuerungsprämie bezieht sich auf alle Lohnabgaben (Lohnsteuer, Sozialversicherung, betriebliche Vorsorge, DB, DZ und Kommunalsteuer).

### Gewinnbeteiligung

Die Gewinnbeteiligung bezieht sich im Gegensatz zur Teuerungsprämie nur auf die Einkommensteuer (Lohnsteuer), nicht aber auf die Sozialversicherung, den DB, DZ oder die Kommunalsteuer. Sie muss allen Arbeitnehmern oder zumindest bestimmten Gruppen von Arbeitnehmern gewährt werden. Darunter fallen Großgruppen wie etwa alle Angestellten, alle Arbeiter oder abgegrenzte Berufsgruppen wie Innendienst- oder Außendienstmitarbeiter, das gesamte kaufmännische oder technische Personal und Verkaufspersonal. Die Summe aller Gewinnbeteiligungen ist maximal mit dem Vorjahres-EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) gedeckelt. Bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnern ist der steuerliche Vorjahresgewinn maßgebend.



St. Veiter Ring 51 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee | Austria  
Tel. +43 (0)463 512788 | Fax DW 23 | office@eca-klagenfurt.at

> [www.eca-klagenfurt.at](http://www.eca-klagenfurt.at)

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

## ECKPUNKTE DES ENERGIEKOSTENZUSCHUSSES

*Bereits im ECA-Monat 10/2022 haben wir über den Energiekostenzuschuss berichtet. Die Förderrichtlinie war zur Drucklegung immer noch nicht fertig; da die Fristen jedoch eng gesteckt sind und es danach aussieht, dass die Förderung nach dem First-come-first-serve-Prinzip vergeben werden, finden sie hier die letzten Neuigkeiten dazu:*

- Der förderfähige Zeitraum erstreckt sich vom 1.2. bis 30.9.2022.
- Förderfähig sind energieintensive Unternehmen bzw. unternehmerische Bereiche von gemeinnützigen Körperschaften mit Betriebsstätte in Österreich.
- Große Unternehmen, das sind solche mit einem Umsatz über EUR 700.000,00, müssen Energiekosten von mind. 3 % des Produktionswertes aufweisen, um als energieintensiv zu gelten.
- Der Produktionswert wird anhand folgender Formel ermittelt: Umsatz (inkl. unmittelbar an den Preis des Erzeugnisses geknüpfte Subventionen) plus/minus Vorratsveränderungen bei halb-/fertigen Erzeugnissen und zum Wiederverkauf erworbene Waren und Dienstleistungen minus Käufe von Waren und Dienstleistungen zum Wiederverkauf – somit im Wesentlichen der Rohertrag.
- Förderbare Energieträger sind neben Strom auch Gas und Treibstoffe (Benzin und Diesel bei kleinen Unternehmen).
- Als Anspruchsvoraussetzung ist auch die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen im Bereich der Beleuchtung und Heizung im Außenbereich gefordert.
- Die Registrierung im aws-Manager sollte ehestmöglich erfolgen. Gemäß den bisher bekannten Informationen soll

nach erfolgreicher Registrierung das antragstellende Unternehmen eine Absendebestätigung und genauere Informationen über den Zeitraum für die formale Antragseinreichung erhalten. Die Registrierung soll ab Mitte November 2022 möglich sein.

- Pro Unternehmen kann nur ein Antrag gestellt werden, der bereits alle förderbaren Energieformen zu enthalten hat.
- Welche konkreten Fakten vom Steuerberater zu bestätigen sind, ist noch nicht festgelegt worden.
- Das 3%-Energieintensitätskriterium kann voraussichtlich wahlweise aus dem letzten Jahresabschluss (2021) oder dem konkreten Förderzeitraum von derzeit Februar 2022 bis September 2022 ermittelt werden.

Die Einführung eines Energiekostenzuschusses für Unternehmen ist begrüßenswert. Das zeitliche Management zur Bereitstellung der Regelungen und der Vorbereitungen zur Antragsabwicklung muss schlicht als Zumutung und Geringschätzung aller beurteilt werden, an die diese Fördermaßnahme gerichtet ist und die für die Bereitstellung der korrekten Daten zur Berechnung der Anspruchshöhe mitwirken und damit auch verantwortlich sind.

### > Tipp:

Um einen Antrag stellen zu können, wird es notwendig sein, den Stromverbrauch und die damit verbundenen Kosten im Zeitraum 1.2. bis 30.9. bzw. dieselben Informationen auch für das Vorjahr anzugeben. Kümmern Sie sich bitte rechtzeitig darum, diese Daten bei Ihrem Energieversorger abzufragen.