

Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen
für Österreich von EY

Real Estate Tax Update

Inhalt

- 1) VwGH zur
Gebührenbefreiung bei
Hotelpachtverträgen
- 2) Immobilien-relevante
Highlights aus dem EStR-
Wartungserlass 2024
- 3) Die temporäre Befreiung
von der
Grundbucheintragungs-
gebühr bei Erwerb von
Wohnraum
- 4) Änderungen
Liebhabereiverordnung
BGBl II 2024/89
- 5) Fehlende
Bauherreneigenschaft von
Investoren eines
„Bauherrenmodells“ trotz
erfolgter Umplanungen
- 6) Zu zahlender
Infrastrukturbeitrag als
Teil der Gegenleistung für
den Grundstückserwerb
- 7) EuGH: Auslegung des
Begriffs „zu Wohnzwecken
bestimmte Immobilien“
- 8) VwGH: Vermietung einer
Gemeinde an einen
Sportverein
- 9) BMF Anfragebeantwortung:
Gebäudestandard Bronze
- 10) Wohn- und Baupaket:
Veröffentlichungen im
BGBl
- 11) Neue Herausforderungen
bei konzerninternen
Finanzierungen in
Deutschland

VwGH zur Gebührenbefreiung bei Hotelpachtverträgen

VwGH 14.05.2024, Ro 2024/16/0004-6

Hintergrund und Prozessgeschichte

Der Abschluss eines Bestandvertrages unterliegt grundsätzlich einer Rechtsgeschäftsgebühr. Von dieser Gebührenpflicht sind jedoch Verträge über die Miete von Wohnräumen befreit.

In der Entscheidung RV/7104160/2019 vom 29.11.2023 wendete das BFG diese Gebührenbefreiungsbestimmung auch auf einen Hotelpachtvertrag an. Begründend würde hierzu ausgeführt, dass aufgrund einer historischen und systematischen Interpretation Beherbergungsverträge jedenfalls von der Befreiungsbestimmung erfasst sind und für die Beurteilung des vorgeschalteten Pachtvertrages ebenfalls auf die damit zusammenhängende sachliche Bestimmung des Bestandobjektes abgestellt werden muss. Diese liege im Falle des streitgegenständlichen Bestandobjektes (Apartmenthotels) jedenfalls in der Zurverfügungstellung von Wohnraum.

Die Revision wurde für zulässig erklärt, da es zu der Frage, ob die Befreiungsbestimmung über die Miete von Wohnraum auch auf Beherbergungsverträge anwendbar ist, an höchstgerichtlicher Rechtsprechung bisher fehlt.

Ergänzend wurde vorgebracht, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle auch zur Frage, ob die Verpachtung eines Unternehmens in Form eines Beherbergungsbetriebs zwecks Führung dieses Unternehmens einen Vertrag über die Miete von Wohnraum darstelle.

Entscheidung des VwGH

Die Revision wurde für zulässig erklärt und die Entscheidung des BFG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgehoben.

Nach Ansicht des VwGH liege die sachliche Bestimmung des revisionsgegenständlichen Bestandobjektes nicht in der Zurverfügungstellung von Wohnraum, sondern diene der Erbringung einer gewerblichen Dienstleistung (Hotellerie bzw. Beherbergung). Die Nichtanwendbarkeit der Befreiungsbestimmung für Verträge über die Miete von Wohnraum ergebe sich bereits aus den Gesetzesmaterialien zu BGBl. I Nr 147/2017 mit dem die Befreiungsbestimmung in der revisionsgegenständlichen Fassung auf Verträge über die Miete von Wohnraum von über drei Monaten ausgedehnt wurde. Der Initiativantrag hierzu führte an, dass diese Gesetzesänderung der Entlastung von Wohnungsmietern dienen solle. Nach Ansicht des VwGH kann somit hieraus geschlossen werden, dass Pachtverträge über Hotelbetriebsgebäude nicht begünstigt werden sollen.

Darüber hinaus gilt die Befreiungsbestimmung für Verträge über die Miete von Wohnraum nach Ansicht des VwGH nur für Mietverträge und nicht für Pachtverträge. Den gegenständlichen Vertrag qualifiziert der VwGH jedoch als Pachtvertrag und verneint auch aus diesem Grund die Anwendung der Befreiungsbestimmung.

Fazit

Wenngleich fachlich durchaus umstritten, ist diese höchstgerichtliche Entscheidung freilich hinzunehmen. Nach Ansicht des VwGH liegt die sachliche Bestimmung eines Beherbergungszwecken dienenden Bestandobjektes nicht in der Zurverfügungstellung von Wohnraum sondern in der Bereitstellung von gewerblichen Dienstleistungen. Darüber hinaus ist die Gebührenbefreiungsbestimmung für Verträge über die Miete von Wohnraum nach Ansicht des VwGH nicht auf Pachtverträge anzuwenden. Hotelpachtverträge sind somit nicht von der Befreiungsbestimmung über die Miete von Wohnraum erfasst und unterliegen einer Rechtsgeschäftsgebühr.

Immobilien-relevante Highlights aus dem EStR-Wartungserlass 2024

Gebäudeentnahme, Einlage in die Personengesellschaften, Öko-IFB

Im März 2024 veröffentlichte das BMF den EStR-Wartungserlass 2024, der gesetzliche Änderungen in Folge des Abgabenänderungsgesetz 2023 (AbgÄG 2023) und Konkretisierungen bestehender Regelungen aufgrund zwischenzeitig ergangener Verordnungen und Auskünfte umfasst. Folgende Änderungen sind für die Immobilienbranche von besonderer Relevanz:

1. Gebäudeentnahme zum Buchwert

Das AbgÄG 2023 ermöglicht ab 01.07.2023 die Gebäudeentnahme zum Buchwert und damit die Gleichstellung mit der Grundstücksentnahme. In der Neufassung der Richtlinien wird nun zwischen Entnahmen vor 01.07.2023 und nach 30.06.2023

differenziert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Buchwertentnahme nur dann möglich ist, wenn das Grundstück im Falle einer Veräußerung dem besonderen Steuersatz iHv. 30 % nach § 30a Abs. 1 EStG unterliegt. Käme der besondere Steuersatz nicht zur Anwendung, erfolgt die Entnahme zum Teilwert. Sei der besondere Steuersatz hingegen aufgrund der Ausübung der Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a Abs. 2 EStG nicht anwendbar, kann die Entnahme dennoch zum Buchwert erfolgen.

In der Neufassung der Richtlinien werden auch Beispiele zur neuen Rechtslage, sowie die Folgeauswirkungen einer Betriebsaufgabe in Bezug auf Gebäudeentnahmen angeführt.

2. Einlage in die Personengesellschaften

Das AbgÄG 2023 schreibt für die in § 32 Abs. 3 EStG geregelte Einlage in die Personengesellschaften folgende gesetzliche Änderung vor: Einlagen von Grundstücken unterliegen nunmehr einer gespaltenen Betrachtungsweise und stellen ertragsteuerlich zwei Vorgänge dar. Legt beispielsweise Person Z ein Grundstück in eine OG ein an welcher zuvor Person X und Person Y zu je 50 % beteiligt waren und erhält im Gegenzug 1/3 der Anteile, sodass nach Einlage jeder der drei Beteiligten zu 1/3 beteiligt ist, stellt die Einlage einen steuerneutralen Einlagevorgang (hinsichtlich der Eigenquote von in diesem Beispiel 1/3) und einen steuerpflichtigen Veräußerungsvorgang dar (hinsichtlich Fremdquote von in diesem Beispiel 2/3). Die Neufassung der Richtlinien enthält Beispiele und Erläuterungen dazu.

3. Öko-IFB-Verordnung

Der EStR-Wartungserlass 2024 enthält ergänzende Bestimmungen zu der Öko-Investitionsfreibetragsverordnung (Öko-IFB-VO) sowie der Fossile-Energieträger-Anlagen-VO. Die Öko-IFB-VO ist für Anschaffungen und Herstellungen nach dem 31.12.2022 anzuwenden und bestimmt, für welche Wirtschaftsgüter der um 5 % erhöhte Öko-IFB in Anspruch genommen werden kann. Hierzu werden in der VO bestimmte Wirtschaftsgüter ausdrücklich angeführt und andere - schwieriger zu beurteilende Fälle - an das Vorliegen gewisser Voraussetzungen für eine Direktförderung geknüpft. Für Letzteres muss (i) ein Nachweis über die Gewährung der Förderung erbracht oder (ii) das Vorliegen der Voraussetzungen plausibilisiert werden.

Zudem enthält der Wartungserlass Klarstellungen zu Fragen von Sonderfällen, die aus der Öko-IFB-VO nicht eindeutig hervorgehen, insbesondere iVm Erweiterungsinvestitionen in bestehenden Anlagen im Bereich der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen.

Die temporäre Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum

Im März 2024 hat die Bundesregierung beschlossen, den Erwerb von Eigenheimen durch die Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechtsgebühren bis zu 500.000 Euro zu unterstützen. Nachfolgend die wichtigsten Punkte zum Anwendungsbereich und den Voraussetzungen der Novelle des Gerichtsgebührengesetzes:

Anwendungsbereich und zeitliche Befristung

Die Gebührenbefreiung gilt für zwei Jahre für Rechtsgeschäfte, die nach dem 31.03.2024 abgeschlossen werden. Zu beachten ist dabei, dass der Eintragungsantrag nach dem 30.06.2024, aber vor dem 01.07.2026 beim Grundbuchgericht einlangen muss.

Die temporäre Gebührenbefreiung setzt das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses an der erworbenen Immobilie voraus, dass durch die Bestätigung des Hauptwohnsitzes und den Nachweis der Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes nachzuweisen ist (innerhalb von drei Monaten nach Bezug der Wohnung oder nach Fertigstellung einer neuen Wohnung).

Betragsgrenzen

Die Gebührenbefreiung gilt sowohl für Eigentums- als auch Pfandrechtseintragungen, jedoch nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Ab einer Bemessungsgrundlage von zwei Mio Euro entfällt die gesamte Gebührenbefreiung.

Nachträglicher Wegfall der Befreiung

Wird das Wohnungseigentum innerhalb von fünf Jahren aufgegeben oder fällt das dringende Wohnbedürfnis weg, entfällt die Gebührenbefreiung nachträglich und die Gebühr wird nacherhoben. Die zum Wegfall führenden Umstände sind dem Grundbuchgericht innerhalb eines Monats anzuzeigen.

Änderungen der Liebhabereiverordnung

Sog. steuerliche Liebhaberei nach der Liebhabereiverordnung (LVO) bezieht sich auf Tätigkeiten, die nicht mit dem Ziel der Gewinnerzielung betrieben werden, sondern aus rein persönlichen Gründen. Wenn eine Tätigkeit als Liebhaberei eingestuft wird, sind die damit verbundenen Einkünfte und Verluste steuerlich nicht relevant. Genauso hängt davon die umsatzsteuerliche Behandlung ab (Vorsteuerabzug).

Für die sog. „kleinen“ (Vermietung von Eigenheimen) sieht die LVO hierfür einen Prognosezeitraum von grds. 20 Jahren vor innerhalb dessen im Rahmen der Prognoserechnung ein Gesamtüberschuss über die Einnahmen nachzuweisen ist. Bei der sog. „großen“ Vermietung (Vermietung von Gebäuden und Eigenheimen

mit mindestens drei Wohneinheiten) beträgt dieser Beobachtungszeitraum bislang 25 Jahre.

Bisher war es nach Ansicht der Finanzverwaltung im außerbetrieblichen Bereich nicht zulässig, Veräußerungsgewinne in die Prognoserechnung mit einzubeziehen. Durch die Streichung des letzten Satzes in § 3 Abs. 1 der Liebhabereiverordnung (*"Wertänderungen von Grund und Boden, der zum Anlagevermögen gehört, sind nur bei der Gewinnermittlung nach § 5 EStG 1988 anzusetzen."*) ändert sich dies nun.

Gleichermaßen wird der Betrachtungszeitraum sowohl für die sog. „große“ Vermietung die „kleine“ Vermietung um jeweils fünf Jahre verlängert, sofern dieser Zeitraum nach dem 31.12.2023 beginnt.

GrESt - keine Bauherreneigenschaft trotz erfolgter Umplanungen und Beauftragungen nach Kauf

VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033

Sachverhalt und Verfahren

Mehrere Investoren beteiligten sich im Rahmen eines Bauherrenmodells an einem Zinshaus mit dem Ziel, bestehende Gebäude zu renovieren und anschließend zu vermieten. Einige Tage nach Unterfertigung der Kaufverträge wurden die im Rahmen der konstituierenden Miteigentümersammlung vorgestellten und besprochenen Umplanungen von einem Bevollmächtigten der Miteigentümer beauftragt.

Bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer zog das Finanzamt nicht nur die Ankaufskosten, sondern auch die Baukosten samt anfallenden Nebenkosten als Wert der Gegenleistung gem. § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG für die Berechnung der Grunderwerbsteuer heran. Das Bundesfinanzgericht (BFG) wies die Beschwerde mit der Begründung ab, dass die Sanierung in zeitlichem und daher in kausalem Zusammenhang mit dem Erwerb stehe.

Rechtliche Beurteilung

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH sind zum Kaufpreis hinzutretende Leistungen des Erwerbers an den Veräußerer oder an Dritte immer dann als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen, wenn sie in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen somit „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes stehen (vgl. etwa VwGH 15.03.2022, Ra 2020/16/0018, mwN).

Anders als der Revisionswerber meint, kommt es daher nicht darauf an, ob diese Leistungen „objektiv zwingend notwendig“ oder „unabdingbar“ sind, sondern nur darauf, ob sie in einem inneren oder finalen Zusammenhang mit dem

Grundstückserwerb stehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsgegenstand und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragschließenden Parteien zivilrechtlich ihrem Bestand nach voneinander abhängig sein sollen.

Was die vom Revisionswerber als entscheidend angesehene zeitliche Abfolge der jeweiligen Schritte zur Umsetzung des Projektes betrifft, verwies der VwGH ebenfalls auf die Rechtsprechung des VwGH, wonach bei Einbindung der Grundstückskäufer in ein bereits geplantes Bauprojekt aufgrund eines ihnen vorgegebenen, allenfalls auch auf mehrere Urkunden sowie auf mehrere Vertragspartner aufgespaltenen „Vertragsgeflechtes“ die damit zusammenhängenden Kosten bzw. Leistungen der Erwerber (insbesondere die Baukosten) Teil der Bemessungsgrundlage sind (vgl. etwa VwGH 19.05.2022, Ra 2022/16/0007; 10.04.2008, 2007/16/0223, jeweils mwN).

GrEst - Infrastrukturbeitrag ist Teil der Gegenleistung für einen Grundstückserwerb

VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0015

Sachverhalt und Verfahren

Ein Steuerpflichtiger erwarb zwei Grundstücke in einem Betriebsgebiet. Gleichzeitig erwarb mit selbem Kaufvertrag der Gemeindeverband von denselben Verkäufern ebenfalls ein Grundstück, welches anschließend unentgeltlich in das öffentliche Gut der Marktgemeinde abgetreten wurde. In demselben Vertrag verpflichtete sich der Steuerpflichtige, dem Gemeindeverband für die von diesem bereits vorgenommenen und noch vorzunehmenden Erschließung bzw. Infrastrukturherstellung einen „Infrastrukturbeitrag“ zu zahlen. Das Finanzamt behandelte den Infrastrukturbeitrag als Teil der Gegenleistung gem. § 5 GrEstG.

Das BFG gab allerdings der Beschwerde des Steuerpflichtigen Folge und setzte die Grunderwerbsteuer (ausschließlich) ausgehend vom (Bar-)Kaufpreis fest. Begründet wurde dies damit, dass durch Entrichtung des Infrastrukturbeitrages der Erwerber des Grundstücks ein Nutzungsrecht an den betreffenden Infrastruktureinrichtungen erwarb. Dieses Nutzungsrecht sei daher als Zugehör der Kaufliegenschaft anzusehen und damit von der Ausnahme des § 2 Abs. 1 Z 1 GrEstG (Betriebsvorrichtungen) erfasst und nicht dem Grundstück zuzurechnen.

Rechtliche Beurteilung

Im gegenständlichen Amtsrevisionsfall waren die vom Steuerpflichtigen erworbenen Grundstücke unbebaut und es wurden das Straßennetz, deren Beleuchtung, der Kanal, die Zuleitungen für Wasser, Telekom und Strom, allesamt auf anderen Liegenschaften (zum Teil im öffentlichen Gut) errichtet und verlegt. Das BFG hat aufgrund dieser Feststellungen angenommen, diese Infrastruktureinrichtungen seien Teil der Betriebsanlage des vom Gemeindeverband betriebenen Betriebsgebietes und das vom Mitbeteiligten

erworbene Nutzungsrecht sei somit von der Ausnahmebestimmung des § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG erfasst.

Diese Rechtsansicht wird vom VwGH nicht geteilt, da seiner Ansicht nach nicht nachvollziehbar ist, weshalb das vom BFG angenommene ausschließlich dem Mitbeteiligten zukommende Nutzungsrecht als Teil der Betriebsanlage eines Dritten (des Gemeindeverbandes) anzusehen sein sollte. Dieses Nutzungsrecht diene ja gerade nicht dem Betrieb des Dritten, sondern sollte der im Erwerbszeitpunkt noch nicht aufgenommenen zukünftigen betrieblichen Tätigkeit des Mitbeteiligten dienen.

Davon abgesehen ist ein Nutzungsrecht auch keine sog. sonstige Vorrichtung nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG. Darunter sind lediglich Gegenstände zu verstehen, die - in Anlehnung an § 51 Abs. 1 BewG - von Menschenhand geschaffen wurden und - ohne Gebäude zu sein - (typischerweise) dem Betrieb eines (spezifischen) Gewerbes oder Betriebs dienen. Daraus ergibt sich, dass - auch wenn Rechte Zugehör eines Grundstücks sein können - ausschließlich körperliche Sachen als sonstige Vorrichtungen iSd § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG anzusehen sind.

Entscheidend ist im vorliegenden Revisionsfall somit, ob der Infrastrukturbeitrag Teil der Gegenleistung nach § 5 GrEStG ist.

Gegenständlich liegt nach Ansicht des VwGH - so wie auch das BFG zutreffend erkannt hat - ein innerer Zusammenhang der Leistung des Infrastrukturbeitrages mit dem Erwerb des Grundstückes vor. Dies wird besonders deutlich durch die Tatsache, dass die Übergabe des Grundstückes von der Bezahlung des Infrastrukturbeitrages abhängig gemacht wurde.

Ein Erwerb des Grundstückes im unaufgeschlossenen Zustand wäre ebenso nicht möglich gewesen, zumal zahlreiche der bedungenen Aufschließungsleistungen bereits erfolgt waren.

EuGH: Auslegung des Begriffs „zu Wohnzwecken bestimmte Immobilien“ EuGH 11.01.2024, HPA - Construções, C 433/22

In seinem Urteil vom 11.01.2024 (HPA - Construções, C-433/22) hatte der EuGH die Frage zur Anwendbarkeit des ermäßigten Steuersatzes für bestimmte Reparatur- und Renovierungsleistungen betreffend Privatwohnungen zu beantworten. Zwar ist die konkrete Fragestellung selbst, aufgrund der nicht vergleichbaren Rechtslage, für Österreich nicht von Bedeutung. Von Relevanz hingegen sind zwei Aussagen des EuGH in der Urteilsbegründung.

Zum einen hat der EuGH (erneut) festgehalten, dass unbestimmte Begriffe der Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie (MwStSystRL) autonom auszulegen sind, sofern nicht explizit auf nationales Recht der Mitgliedstaaten verwiesen wird. Dies hat nach Wortinterpretation, entsprechend ihrem Sinn im allgemeinen

Sprachgebrauch, unter Berücksichtigung des textlichen Zusammenhanges und des Ziels der Regelung zu erfolgen.

Zum anderen hat der EuGH ausgesagt, dass es für die Qualifikation als Privatwohnung, dh. einer zu Wohnzwecken genutzten im privaten Eigentum befindlichen Räumlichkeit, nicht schädlich ist, wenn diese nur einige Zeit im Jahr genutzt wird oder für eine gewisse Zeit leer steht. Dies entspricht auch der bisherigen Judikatur des österreichischen VwGH.

VwGH: Vermietung einer Sportanlage durch eine Gemeinde an einen Sportverein

VwGH 20.09.2023, Ra 2021/13/0082-6

Sachverhalt

Eine Gemeinde errichtete eine Sport- und Freizeitanlage und vermietete diese anschließend an einen Sportverein. Dabei war nach § 6 Abs. 3 UStG zur Umsatzsteuerpflicht optiert worden. Im Rahmen einer Betriebsprüfung wurde festgestellt, dass der Bestandvertrag nicht den Kriterien eines sogenannten (fiktiven) Betriebes gewerblicher Art nach § 2 Abs. 3 UStG genügt. Nach Ansicht der Finanzverwaltung hätte kein umsatzsteuerlich relevantes Leistungsverhältnis bestanden, was zur Folge hat, dass die im Zusammenhang mit der Errichtung der Sportanlage geltend gemachte Vorsteuer berichtigt werden müsste.

Entscheidung des VwGH

In seiner aktuellen Entscheidung stellt der VwGH klar, dass alleiniges Abstellen auf einen - wie von der bisherigen Verwaltungspraxis (UStR 2000 Rz 265) vertretenen „Anerkennungszins“ (eine Afa-Komponente und den Betriebskosten) nicht genügt, um festzustellen, ob eine entgeltliche Vermietung und Verpachtung vorliegt. Die Frage der Entgeltlichkeit kann laut VwGH nur beurteilt werden, indem das vereinbarte Entgelt mit dem ortsüblichen Mietentgelt verglichen wird, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für das betreffende Objekt erzielbar gewesen wäre.

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH unterscheidet sich der Inhalt des Begriffs „Vermietung und Verpachtung“ im Rahmen eines (fiktiven) Betriebes gewerblicher Art nach § 2 Abs. 3 UStG vom übrigen Vermietungsbegriff im UStG und ist enger auszulegen. Demnach sind für die Feststellung, ob eine Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines (fiktiven) Betriebes gewerblicher Art vorliegt, zivilrechtliche Kriterien maßgeblich. Die Überlassung gegen einen Anerkennungszins oder Betriebskostenersatz reicht nicht aus, um einen zivilrechtlichen Bestandvertrag und damit auch eine umsatzsteuerliche Vermietung nach § 2 Abs. 3 UStG zu begründen. Ein derartiger „Anerkennungszins“ liegt laut VwGH (unter Verweis auf frühere OGH-Rechtsprechung) dann vor, wenn das vereinbarte Entgelt nicht mehr als 10 % des ortsüblichen Mietentgelts beträgt (wobei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu berücksichtigen ist).

Das BFG hätte daher einen Vergleich mit der erzielbaren Miete vornehmen müssen. Da eine solche Feststellung jedoch nicht getroffen wurde, war das Urteil aufgrund der Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben. Mit der gegenständlichen VwGH-

Entscheidung ist auch die bislang ergangene Verwaltungspraxis (UStR Rz 265) wohl überholt.

BMF-Anfragebeantwortung: Gebäudestandard Bronze

Das BMF hat auf seiner Website am 06.05.2024 eine Anfragebeantwortung zu der im Zuge der Umsetzung des Wohn- und Baupakets geschaffenen beschleunigten Gebäudeabschreibung veröffentlicht (siehe dazu auch unsere Tax Short Cuts 09/2024 vom 30.04.2024) und darin zur Mindestvoraussetzung „Gebäudestandard Bronze“ Stellung genommen.

Die beschleunigte Gebäudeabschreibung kann nur für im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2026 fertiggestellte Wohnneubauten geltend gemacht werden, die zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem „klimaaktiv Kriterienkatalog in der aktuellen Version 2020“ des BMK entsprechen.

Eine Beschreibung der Kriterien kann unter folgendem Link abgerufen werden:
<https://www.klimaaktiv.at/service/publikationen/baue-sanieren/kriterienkatalog-wohnbau-2020.html>

Der Nachweis, dass ein Gebäude dem „Gebäudestandard Bronze“ entspricht, erfolgt durch Plakette und Urkunde, welche nach elektronischer Einreichung des Bauprojektes auf der Deklarationsplattform „baudock“ und nachfolgender positiver Plausibilitätsprüfung ausgestellt wird. Ein Nachweis kann auch in anderer Form erbracht werden, obliegt jedoch der freien Beweiswürdigung durch die Abgabenbehörde.

Die vollständige Anfragebeantwortung kann unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://www.bmf.gv.at/rechtsnews/stuern-rechtsnews/aktuelle-infos-und-erlaesse/Fachinformationen---Ertragsteuern/Fachinformationen---EST-KSt/gebäudestandard-bronze.html>

Wohn- und Baupaket: Veröffentlichungen im Bundesgesetzblatt

Am 30.04.2024 wurde die Novelle, mit der das Bundesverfassungsgesetz (BV-G) geändert wurde (BGBl. I Nr. 47/2024) um den Ländern Leerstandsabgaben zu ermöglichen, sowie die Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von Handwerkerleistungen (BGBl. I Nr. 51/2024) für den Handwerkerbonus im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

Der Handwerkerbonus soll ab 15.07.2024 über <https://handwerkerbonus.gv.at> beantragt werden können.

Die Gesetzestexte können unter folgenden Links abgerufen werden:

Handwerkerleistungen:

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2024_I_51/BGBLA_2024_I_51.pdf

Bundes-Verfassungsgesetz:

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2024_I_47/BGBLA_2024_I_47.pdf

Neue Herausforderungen bei konzerninternen Finanzierungen in Deutschland

In Deutschland wurden die Anforderungen an die Abzugsfähigkeit und die Dokumentation der Fremdüblichkeit von konzerninternen Finanzierungen durch das jüngst beschlossene Wachstumschancengesetz ab dem Veranlagungszeitraum 2024 erhöht. Die Neuerungen werden auch für viele österreichische Immobilienunternehmen mit Deutschlandbezug relevant sein,

insbesondere wenn konzerninterne Finanzierungen von Österreich nach Deutschland vergeben werden.

In der Neufassung des deutschen Außensteuergesetz werden Regelungen zur Finanzierung aufgenommen.

Finanzierung dem Grunde nach: Bei Aufwendungen für konzerninterne Finanzierungsbeziehungen muss glaubhaft gemacht werden, dass der Kapitaldienst für die gesamte Laufzeit dieser Finanzierungsbeziehung von Anfang an hätten erbracht werden können („Cash-Flow-Test“) und die Finanzierung wirtschaftlich benötigt, sowie für den Unternehmenszweck verwendet wird („Business-Purpose-Test“).

Einschränkung der Höhe nach: Zinsen für konzerninterne Finanzierungsbeziehungen werden als fremdüblich angesehen, insoweit der Zinssatz unter Beachtung des Ratings für den gesamten Konzern einer vergleichbaren Fremdfinanzierung entspricht. Im Einzelfall kann allerdings ein Zinssatz mit einem abweichenden Rating als fremdüblich nachgewiesen werden.

Darüber hinaus wird gesetzlich festgehalten, dass die Vermittlung oder Weiterleitung einer Finanzierungsbeziehung innerhalb einer multinationalen Unternehmensgruppe grundsätzlich als eine funktions- und risikoarme Dienstleistung gilt. Diese spezielle Regelung adressiert insbesondere „Durchleitungsdarlehen“, die häufig auch für das Treasury im Konzern relevant sind. In den Anwendungsbereich der Regelung sollen außerdem Finanzierungsgesellschaften fallen, die Finanzmittel im Konzern steuern und in den Bereichen Liquiditäts-, Finanzrisiko- oder Währungsrisikomanagement tätig sind. Hinsichtlich der fremdüblichen Vergütung dieser Dienstleistung wird in den Gesetzesmaterialien angedeutet, dass die Kostenaufschlagsmethode mit

einem Aufschlag von 5 % - 10 % auf die direkt zuzurechnenden Kosten (ohne Einbeziehung der Finanzierungskosten in die Kostenbasis) zur Anwendung kommen soll.

Ansprechpartner

Feedback

Wenn Sie kontaktiert werden möchten, Rückfragen oder Vorschläge haben, senden Sie bitte ein E-Mail an: [Feedback](#)

Website

Besuchen Sie unsere Website und informieren Sie sich über unsere Dienstleistungen, Aktivitäten und aktuellen Veranstaltungen: [Website](#)

Abmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, senden Sie bitte eine E-Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer E-Mail-Adresse an ey.crm@ey.com.

Real Estate Tax

Mag. Wolfgang Siller
Telefon +43 1 211 70 1323
wolfgang.siller@at.ey.com

Dr. Gernot Ressler
Telefon +43 1 211 70 1409
gernot.ressler@at.ey.com

Mag. Thomas Hölzl
Telefon +43 1 211 70 1219
thomas.hoelzl@at.ey.com

Mag. Andreas Sauer
Telefon +43 1 211 70 1625
andreas.sauer@at.ey.com

Redaktion:
Mag. Doris Frey
Telefon +43 1 211 70 1417
doris.frey@at.ey.com

Medieninhaber und Herausgeber

Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft
m.b.H. („EY“)
Wagramer Straße 19, IZD-Tower
1220 Wien

EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie die Nutzung von Daten und modernsten Technologien bei der Erbringung unserer Dienstleistungen.

Ob Wirtschaftsprüfung (Assurance), Steuerberatung (Tax), Strategie- und Transaktionsberatung (Strategy and Transactions) oder Unternehmensberatung (Consulting): Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Groß Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Service-Portfolio von EY.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent.

© 2024 Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
1220 Wien, Wagramer Straße 19
4020 Linz, Blumauerstraße 46
5020 Salzburg, Sterneckstraße 33
9020 Klagenfurt, Eiskellerstraße 5

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/at