

# Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen  
für Österreich von EY

## Real Estate Tax Update

---

### Inhalt

- 01 Gebührenpflicht bei Wechsel des Geschäftslokales innerhalb eines Einkaufszentrums
- 02 Anwachsung nach § 142 UGB führt zum Erwerb von der Gesellschaft, nicht (mehr) vom vorletzten Gesellschafter
- 03 Grundstücksvermietung durch Gesellschafter-Geschäftsführer an GmbH und Zurverfügungstellung als „Dienstwohnung“
- 04 BFG zu Keine Liebhaberei bei „großer Vermietung“ trotz vorzeitigem Verkauf der Liegenschaft
- 05 EuGH zur USt-Organshaft, C-141/20 (Norddeutsche Diakonie)
- 06 Begutachtungsentwurf zur Verordnung betreffend Nichtanwendung der Zinsschranke für Nicht-Klimaschädliche Infrastrukturprojekte (Nicht-Klimaschädliche Infrastrukturprojekte-VO)

### Gebührenpflicht bei Wechsel des Geschäftslokales innerhalb eines Einkaufszentrums

Die Beschwerdeführerin ist Pächterin einer Geschäftsfläche in einem Einkaufszentrum. Zur Erfüllung des 2016 abgeschlossenen Pachtvertrages stellte die Verpächterin der Pächterin zunächst drei Geschäftseinheiten innerhalb des Einkaufszentrums zur Verfügung (insgesamt 127,23 m<sup>2</sup>). Im Pachtvertrag wurde bereits festgehalten, dass geplant ist, zwei dieser Flächen zu einer Geschäftseinheit zu verbinden und die Möglichkeit besteht, dass die Pächterin aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen in ein anderes Geschäftslokal innerhalb des Einkaufszentrums ziehen muss. In weiterer Folge wurde im Jahr 2018 der 1. Nachtrag zum Pachtvertrag abgeschlossen. In diesem 1. Nachtrag wurde geregelt, dass die Pächterin in ein anderes Geschäftslokal ziehen wird, welches um 3,68 m<sup>2</sup> größer ist als die ursprüngliche Geschäftsfläche. Weiters wurde in dem Nachtrag festgehalten, dass der ursprüngliche Pachtvertrag aus dem Jahr 2016 weiterhin vollumfänglich gültig ist. Nach Ansicht des Finanzamts war der Wechsel der Geschäftsräumlichkeiten ein Wechsel des Bestandsobjekts. Demnach wurde der Nachtrag wie ein eigenständiger Pachtvertrag behandelt, der gemäß § 34 GebG iVm § 33 TP 5 GebG neu zu vergütet werden sei.

#### Rechtliche Beurteilung

Im Wesentlichen geht es hierbei um die Frage, ob der Abschluss des Nachtrags zum ursprünglichen Pachtvertrag lediglich Gebührenpflicht nach der Zusatz- und

Nachtragsbegünstigung in Form des § 21 GebG auslöst, das heißt nur eine Vergebührung über die Differenz zwischen alter und neuer Fläche stattfindet oder ob eine Novation gemäß § 24 GebG vorliegt. Im zweiten Fall liegt gebührenrechtlich ein Neuabschluss des Bestandsvertrages vor; somit würde erneut eine Gebührenpflicht der gesamten Fläche des neuen Geschäftslokales ausgelöst werden. Die Zusatz- und Nachtragsbegünstigung des § 21 GebG ist nach Rechtsprechung des VwGH nur anwendbar, wenn die Identität des ersten Rechtsgeschäfts durch den Nachtrag erhalten bleibt (VwGH 29.06.2006, 2006/16/0030). Das BFG hatte somit zu prüfen, ob Inhalt und Objekt des gegenwärtigen Pachtvertrages, die Verpachtung der spezifischen Geschäftsflächen oder die Verpachtung von beliebigen, grundsätzlich gleichwertigen Geschäftsflächen ist. Da bereits im ursprünglichen Pachtvertrag darauf hingewiesen wurde, dass es zu einem Wechsel der Geschäftsflächen kommen kann und die Pächterin dem ausdrücklich zugestimmt hat, kam das BFG zum Ergebnis, dass der 2018 abgeschlossene Nachtrag nur der Umsetzung des ursprünglichen Pachtvertrages gedient hat und das Bestandsobjekt nicht geändert wurde. Es kommt somit nach Ansicht des BFG § 21 GebG zur Anwendung und nur für die Differenz der Größe der Geschäftsflächen (3,68 m<sup>2</sup>) fällt eine weitere Rechtsgeschäftsgebühr an.

### **Fazit**

Da die mögliche Standortverlegung innerhalb desselben Einkaufszentrums bereits im ursprünglichen Pachtvertrag geregelt wurde, ist davon auszugehen, dass Gegenstand des Pachtvertrages eine beliebige Geschäftseinheit innerhalb des Einkaufszentrums ist, die in etwa den Verhältnissen der zuerst vergebenen Geschäftseinheiten entspricht. Der 2018 abgeschlossene Nachtrag ist somit nicht als neuer eigenständiger Pachtvertrag anzusehen, sondern eine Konkretisierung des ursprünglichen Pachtvertrages. Es kommt somit nach der Zusatz- und Nachtragsbegünstigung des § 21 GebG lediglich zu einer Vergebührung der Differenz der beiden Geschäftseinheiten und nicht zu einer Vergebührung der gesamten neuen Geschäftseinheit. Aktuell ist eine Amtsrevision zur Zahl Ra 2023/16/0071 beim VwGH anhängig. Um eine allfällige erneute Gebührenpflicht zu verhindern, ist daher zu empfehlen, einen möglichen Wechsel der Geschäftsflächen bereits im ursprünglichen Pachtvertrag zu regeln.

## **Anwachsung nach § 142 UGB führt zum Erwerb von der Gesellschaft, nicht (mehr) vom vorletzten Gesellschafter (VwGH 04.05.2023, Ro 2020/16/0013)**

### **Sachverhalt und Entscheidung**

Die Beschwerde- bzw Revisionswerberin (mit 95 %) war gemeinsam mit ihrem Mann (mit 5 %) an einer OG beteiligt, welche Eigentümerin von zwei Eigentumswohnungen war. Im Jahr 2015 übertrug der Ehemann seinen gesamten Anteil auf die Revisionswerberin, was zur Anwachsung des gesamten Vermögens der Gesellschaft auf die Ehefrau nach § 142 UGB führte. Das Finanzamt setzte die

Grunderwerbsteuer basierend auf dem gemeinen Wert und einem Steuersatz von 3,5 % bescheidmäßig fest.

Die Beschwerde- bzw Revisionswerberin wandte sich mit Beschwerde an das BFG und argumentierte, dass die Abgabenbehörde die begünstigte Bemessungsgrundlage sowie den begünstigten Steuersatz für Erwerbe im Familienverband (das heißt dreifacher Einheitswert, maximal 30 % des gemeinen Wertes, Steuersatz 2 % auf Basis der damaligen Rechtslage) geltend machen sollte, da laut früherer Rechtsprechung des VwGH (19.03.1981, 0981/80) der letzte Gesellschafter vom vorletzten Gesellschafter erwerbe. Das Finanzamt wich von der früheren Rechtsprechung ab und verwies auf die Gesetzesänderungen, die den Personengesellschaften seit 2007 (HaRÄG, BGBl 2005/120) umfassende Rechtsfähigkeit verleihen. Die frühere Rechtsprechung des VwGH sei daher nicht mehr einschlägig.

Das BFG stimmte der Auffassung des Finanzamtes zu und wies die Beschwerde ab. Die vom BFG zugelassene ordentliche Revision wurde vom VwGH ebenfalls als unbegründet abgewiesen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der VwGH bestätigte die bereits im Ergebnisprotokoll der Bundessteuertagung Gebühren und Verkehrssteuern 2007 geäußerte Rechtsansicht der Finanzverwaltung, dass insbesondere durch die Neugestaltung der Personengesellschaften OG und KG mit dem HaRÄG der letzte Gesellschafter bei der Anwachsung nicht (mehr) vom vorletzten Gesellschafter, sondern vielmehr von der Gesellschaft selbst erwirbt. Kommt es daher außerhalb des UmgrStG zu einer Anwachsung gemäß § 142 UGB, erfolgt der Erwerb gemäß § 1 Abs 1 Z 2 GrEStG aufgrund des Gesetzes direkt von der Gesellschaft.

Da es sich um einen Erwerb von der Gesellschaft handelt, liegt kein ex lege unentgeltlicher Erwerb iSd § 7 Abs 1 Z 1 lit b und c GrEStG vor. Die Begünstigungen für den in § 26a Abs 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreis sind daher nicht mehr anwendbar. Der Erwerb ist entsprechend der Gegenleistung, ermittelt nach der Verhältnismethode, als entgeltlicher, teilentgeltlicher oder unentgeltlicher Erwerb einzuteilen. Da der verbleibende Gesellschafter das gesamte Gesellschaftsvermögen übernimmt, spielt das Ausmaß der Beteiligungsquote für die Berechnung der Gegenleistung keine Rolle.

Hervorzuheben ist, dass der VwGH die Änderungen aufgrund des HaRÄG ertragsteuerlich nicht zum Anlass genommen hat, das Durchgriffsprinzip bei Personengesellschaften aufzugeben. Ertragsteuerlich gilt daher weiterhin die Beteiligung an der Personengesellschaft als anteiliges Eigentum an den Wirtschaftsgütern der Personengesellschaft.

# Scheingeschäft bei Hausvermietung durch Gesellschafter-Geschäftsführer an GmbH und Zurverfügungstellung als „Dienstwohnung“ bei fehlendem schriftlichen Mietvertrag

VwGH 17.05.2023, Ra 2022/13/0096

## Sachverhalt

Der Revisionswerber, ein Gesellschafter-Geschäftsführer, welcher im Rahmen seines Einzelunternehmens gewerblich Immobilien vermietet, vermietete ein Haus an eine GmbH an der er als Gesellschafter beteiligt ist. Als Geschäftsführer dieser Gesellschaft bezog er Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit. Diese stellte ihm das Haus als Dienstwohnung zur Verfügung. Aufgrund der Vermietung erklärte er Einkünfte aus Gewerbebetrieb und machte die Vorsteuer für den Kauf des Hauses geltend. Es wurde kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen und der Inhalt des angeblich mündlich abgeschlossenen Mietvertrages war nicht konkret feststellbar. Das Finanzamt erkannte die Vermietungskonstruktion aufgrund einer unangemessenen Vorteilszuwendung an den Geschäftsführer nicht an und nahm entsprechende Korrekturen (unter anderem eine Vorsteuerkorrektur) vor. Das BFG erkannte die Vermietungskonstruktion ebenfalls nicht an und wies die Beschwerde des Geschäftsführers ab.

## Entscheidung des VwGH

Der VwGH hatte entgegen dem BFG argumentiert, dass die mietende GmbH nicht eigene Wohnzwecke bediene, sondern vielmehr eine Wohnung angemietet hatte, die sie dem Geschäftsführer als Dienstwohnung zur Verfügung stellte. Somit unterläge diese Mietkonstellation nicht dem Abzugsverbot des § 20 Abs 1 Z 1 EStG. Allerdings sei ein Gestaltungsmissbrauch oder ein Scheingeschäft nach § 22 BAO zu prüfen.

Aufgrund des bestehenden Nahverhältnisses des Geschäftsführers und der GmbH, sei es geboten, die Vereinbarung des Mietgeschäfts an jenen Kriterien zu messen, welche für die Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen entwickelt wurden. Die Vereinbarung muss demnach nach außen ausreichend zum Ausdruck kommen, einen eindeutigen und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und zwischen Fremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen werden. Der VwGH folgte der Darlegung des BFG und erklärte, dass ein eindeutiger Inhalt der Vereinbarung nicht nachgewiesen werden konnte und die Bedingungen des Fremdüblichkeitsgrundsatzes aufgrund der fremdunüblichen Mietkonstruktion sowie der fehlenden schriftlichen Fixierung und Nutzungsabgrenzung nicht gerechtfertigt werden konnte. Der VwGH ging gestützt auf diesen Feststellungen davon aus, dass insoweit keine steuerlich zu berücksichtigende Vereinbarung vorliegt und folgte dem BFG in der Vorgehensweise, dass die auf die Mietkonstruktion bezogenen Zahlungen, damit verbundene Aufwendungen sowie geltend gemachte Vorsteuern nicht berücksichtigt wurden.

Betreffend Vorsteuer betonte der VwGH, dass eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs lediglich dann vorzunehmen ist, wenn eine Änderung der Verhältnisse iSd § 12 Abs 10 UStG offenkundig hervorgeht. Da das BFG davon ausgeht, dass das Haus niemals als Betriebsvermögen des Geschäftsführers zu

behandeln gewesen wäre und zu keinem Zeitpunkt ein umsatzsteuerlich zu berücksichtigendes Leistungsverhältnis dazu bestanden hatte oder beabsichtigt war und somit ein Vorsteuerabzug von Beginn an auszuschließen gewesen wäre, hätte auch ein Vorsteuerberichtigung iSd § 12 Abs 10 UStG hier keine Anwendung gefunden. Da § 12 Abs 10 UStG nicht der Korrektur fehlerhafter Entscheidungen betreffend die ursprüngliche Vorsteuerberechtigung dient, erweist sich die angefochtene Erkenntnis betreffend die Umsatzsteuer als rechtswidrig.

## Keine Liebhabereibeurteilung bei „großer Vermietung“ trotz vorzeitigem Verkauf der Liegenschaft

BFG 03.05.2023 RV/7103649/2015

### Sachverhalt

Der Beschwerdeführer hat ein Zinshaus mit acht Wohneinheiten gekauft, um es anschließend weiter zu vermieten. Zum Zeitpunkt des Erwerbs war der Zustand des Zinshauses sanierungsbedürftig. In den Jahren 2010 bis 2013 erklärte der Beschwerdeführer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, welche die Werbungskosten nicht überschritten. Im Jahr 2013 verkaufte der Beschwerdeführer das Haus, noch bevor seine Einnahmen aus der Vermietung die Werbungskosten überschritten haben. Offen war, ob steuerliche Liebhaberei iSd Liebhabereiverordnung (LVO) vorliegt. Bei der Einstellung der Vermietung vor Erzielung eines Gesamtüberschusses, kommt es für den Tatbestand der Liebhaberei darauf an, ob die Beendigung aufgrund von gewöhnlichen Risiken oder unvorhergesehenen Ereignissen erfolgte und ob die Vermietung langfristig geplant war (für Zwecke der Altersvorsorge).

Hierzu führte der Beschwerdeführer an, dass für die Finanzierung der Sanierung eine Erhöhung der Miete notwendig sei und diese nur mit dem Erlangen von Fördermitteln möglich sei. Der Beschwerdeführer konnte weder die Fördermittel erlangen noch eine freiwillige Mieterhöhung bewirken. Als zusätzlichen Grund für den Verkauf führte der Beschwerdeführer auch private Lebensumstände an (Schulausbildung Tochter).

Das Finanzamt beurteilte sowohl die Finanzierung der Schulausbildung als auch die der Sanierung als vorhersehbar ein. Beide Kosten wären planbar gewesen und seien nicht unerwartet aufgetreten. Somit ging das Finanzamt hier von einem Spekulationsobjekt aus und stufte die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei ein.

Gegen diese Ansicht erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an das BFG.

### Rechtliche Beurteilung

Da für die Gewährung der Fördermittel das Budget der Stadt relevant ist, besteht kein Rechtsanspruch auf die Erlangung solcher Fördermittel. Auch bei Vorliegen aller Voraussetzungen kann es sein, dass die Fördermittel nicht zugesprochen werden. Eine vorzeitige Abklärung der Fördermittel ist daher nicht möglich. Auch wenn der Beschwerdeführer schon beim Erwerb des Zinshauses wusste, dass

er diese Förderungsmittel benötigt, konnte er nicht sicher mit der Gewährung rechnen.

Diese Probleme gehen über das übliche Risiko im Vermietungsbereich hinaus und das BFG ist der Ansicht, dass es sich um unvorhersehbare Umstände handelt, die von den Betroffenen keineswegs vorhergesehen oder berechnet werden konnten. Daher ist nach Ansicht des BFG die vorzeitige Beendigung auf unvorhersehbare Umstände zurückzuführen und unterliegt nicht der Liebhaberei.

Da der Beschwerdeführer das Objekt langfristig als Altersvorsorge geplant hat, war nach Ansicht des BFG auch das Kriterium der langfristigen Planung erfüllt.

### Fazit

Gemäß der Liebhabereiverordnung muss bei der entgeltlichen Vermietung die Absicht gegeben sein, die Vermietung bis zum Erreichen eines gesamt positiven Ergebnisses fortzusetzen. Der VwGH führte in seiner Rechtsprechung jedoch an, dass es der Annahme der Ertragsfähigkeit einer Vermietungstätigkeit nicht schadet, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamt positiven Ergebnisses veräußert wird. Aufgrund der schwierigen Nachvollziehbarkeit muss bei einem vorzeitigen Verkauf der Liegenschaft der Nachweis erbracht werden, dass die Vermietung nicht im Vorhinein auf einen begrenzten Zeitraum geplant war, sondern sich die Beendigung erst nachträglich durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten, ergeben hat. Unter Unwägbarkeiten sind unvorhergesehene Ereignisse und Umstände zu verstehen, auf die der Steuerpflichtige keinen bzw wenig Einfluss hat, wozu es grundsätzlich bereits sehr umfangreiche Rechtsprechung gibt. Nicht darunter fallen typische Vermietungsrisiken. Im Gegensatz dazu ist die vorzeitige Beendigung der Vermietung bei Nichterlangung einer Förderung (selbst wenn darauf kein Rechtsanspruch besteht), nach Ansicht des BFG eine solche Unwägbarkeit. Das BFG teilte die Ansicht des Finanzamtes nicht und gab der Beschwerde statt. Es wurde Amtsrevision erhoben und der weitere Verlauf des Verfahrens bleibt abzuwarten.

## EuGH zur USt-Organschaft, C-141/20 (Norddeutsche Diakonie)

Ein Urteil des EuGH sowie ein Vorabentscheidungsantrag an den EuGH durch den deutschen BFH stellen das bisherige Verständnis in Deutschland und Österreich zur Behandlung von Innenumsätzen zwischen Mitgliedern einer umsatzsteuerlichen Organschaft in Frage.

Nach derzeitiger Rechtslage werden Organgesellschaften schon aufgrund ihrer Zugehörigkeit zur Organschaft als hinreichend unselbständig angesehen, um nicht als Unternehmer iSd UStG zu qualifizieren. Abgestellt wird dabei pauschal auf die im Gesetz normierten Eingliederungskriterien. Aufgrund dessen werden Innenumsätze der Organschaft als nicht steuerbare Vorgänge behandelt.

Im Urteil der Rechtsprechung Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie (C-141/20) hat der EuGH nun aber festgehalten, dass ein Organmitglied, trotz Erfüllung bestimmter Eingliederungskriterien, sehr wohl selbstständig tätig und folglich als

Unternehmer angesehen werden kann. Die Behandlung hängt jeweils von den Umständen des Einzelfalles ab.

Im genannten Urteil geht der EuGH darüber hinaus nicht explizit auf die Behandlung von Innenumsätzen von Organmitgliedern ein. Genau diese Frage richtet nun der BFH in seinem Vorabentscheidungsantrag an den EuGH. Der BFH vertritt darin die Meinung, dass Innenumsätze als steuerbar einzustufen sind. Dabei argumentiert er, dass die durch die Organschaftsregelung beabsichtigte Verwaltungsvereinfachung entsprechend der Rechtsprechung des EuGH nicht zu einer Gefährdung des Steueraufkommens führen dürfe.

Dies ist immer dann relevant, wenn der jeweilige Leistungsempfänger selbst nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Betroffen sind davon insbesondere Banken oder Versicherungen. Die Organschaft wurde, basierend auf der bisherigen Praxis, als Instrument genutzt, um die Kostenwirksamkeit der Umsatzsteuer innerhalb der Leistungskette zu reduzieren. Dies gilt vergleichbar auch für die Immobilienwirtschaft.

Dies wurde im Schrifttum kritisch aufgenommen. Dabei wird insbesondere auf eine Aussage des EuGH im selben Urteil, wenngleich zu einer anderen Vorlagefrage, verwiesen. Darin hält der EuGH fest, dass alle Steuerpflichtigen innerhalb einer Organschaft sowohl nach außen als auch nach innen als ein Steuerpflichtiger auftreten. Daraus leiten Kommentatoren ab, dass Organgesellschaften zwar grundsätzlich selbstständig, aber nicht mehr als eigenständige Steuerpflichtige auftreten können. Demzufolge können Innenumsätze einer Organschaft keine steuerbaren Leistungsvorgänge sein, weil eine Organschaft als ein Steuerpflichtiger auftritt und somit an sich selbst leistet. Ein Leistungsvorgang würde hingegen voraussetzen, dass es sowohl einen Leistenden als auch einen Leistungsempfänger gibt. Nach Ansicht dieser Kommentatoren soll dies der EuGH bei Organgesellschaften aber nicht als erfüllt ansehen.

Zum genannten Vorabentscheidungsantrag des BFH steht der Schlussantrag des Generalanwalts noch aus. Es bleibt also der weitere Verfahrenslauf und das Urteil des EuGH abzuwarten.

## Begutachtungsentwurf zur Verordnung betreffend Nichtanwendung der Zinsschranke für Nicht-Klimaschädliche Infrastrukturprojekte (Nicht-Klimaschädliche Infrastrukturprojekte-VO)

Mit 01.01.2012 wurde in § 12a KStG eine Zinsschrankenregelung eingeführt, wonach der steuerliche Zinsabzug für einen Zinsüberhang (also Zinsaufwendungen, die die Zinserträge übersteigen) mit 30 % des steuerlichen EBITDA begrenzt wurde. Darüberhinausgehende Zinsbeträge können bis zu einem Maximalbetrag von 3 Millionen Euro abgezogen werden. Bei der Ermittlung des Zinsüberhangs bleiben Zinsaufwendungen für Darlehen außer

Ansatz, die nachweislich und ausschließlich zur Finanzierung langfristiger öffentlicher Infrastrukturprojekte innerhalb der EU von allgemeinem öffentlichem Interesse verwendet werden, wobei Atomkraftwerke und klimaschädliche Infrastrukturprojekte gesetzlich ausgenommen sind.

Nach Auffassung des BMF kommen insbesondere Infrastrukturprojekte für die Befreiung in Betracht:

- Verkehrsinfrastrukturprojekte, wie beispielsweise Eisenbahntrassen- und Gleisbau, Bahnhöfe und Güterterminals, Straßen- und Tunnelbau, Wasserstraßen und Häfen, Flughäfen;
- Energieversorgungsprojekte, wie beispielsweise Kanal-, Wasser-, Gas- oder Fernwärmenetz, Errichtung von Kraftwerken (ausgenommen Atomkraftwerke);
- Kommunikationsinfrastrukturprojekte wie beispielsweise Telefon- und Glasfaserleitungen;
- Umweltspezifische Einrichtungen wie beispielsweise Wasseraufbereitung oder Müllentsorgung;
- Krankenhäuser, Alters- und Pflegeheime;
- Bildungseinrichtungen (Schulen, Universitäten), Kindergärten, Bibliotheken, Museen;
- Verwaltungsgebäude wie beispielsweise Rathäuser und Botschaften.

Der Begutachtungsentwurf regelt nun, dass ein Infrastrukturprojekt zum Zweck der Zinsschrankenregelung nur dann nicht als klimaschädlich gilt, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Das Infrastrukturprojekt ist nicht für den Transport oder die Lagerung fossiler Brennstoffe bestimmt.
- Das Infrastrukturprojekt wird einer Klimaanpassungsprüfung im Sinne des Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 04.06.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates nach den geeigneten Verfahren zur Sicherung der Klimaverträglichkeit unterzogen, anhand der der Nachweis erbracht wird, dass sich durch das Infrastrukturprojekt die relativen Treibhausgasemissionen nicht erhöhen.

Die Verordnung über Nicht-Klimaschädliche Infrastrukturprojekte (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2139>) regelt für bestimmte Wirtschaftsbereiche (unter anderem auch für Infrastrukturprojekte wie beispielsweise Schienenverkehrs-, Straßen oder Flughafeninfrastruktur oder das „Baugewerbe und Immobilien“) technische Bewertungskriterien, anhand deren bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel leistet, und anhand deren bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet. Die Kriterien umfassen jene der EU-Taxonomie für die Beurteilung von nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten (Beitrag zum Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft,

Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme).

So ist beispielsweise für Neubauprojekte unter anderem zu prüfen, ob der Primärenergiebedarf (PEB), mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert liegt, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, ob das Gebäude die vorgegebenen Kriterien für eine nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen ermöglicht oder ob die Kriterien für die Wiederverwendung, das Recycling und eine sonstige stoffliche Verwertung von auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle vorbereitet ist.

Sofern bei der Ermittlung des Zinsüberhangs Zinsaufwendungen aus oben angeführten Infrastrukturprojekten außer Ansatz bleiben sollen, sieht der Verordnungsentwurf vor, dass der Steuerpflichtige ein Gutachten eines Sachverständigen iSd § 1 Abs 4 Nicht-Klimaschädliche Infrastrukturprojekte-VO einholen und der Körperschaftsteuererklärung anschließen muss, in dem glaubhaft gemacht wird, dass es sich um kein klimaschädliches Infrastrukturprojekt handelt.

Die Verordnung soll rückwirkend auf Wirtschaftsjahre anzuwenden sein, die nach dem 31.12.2020 beginnen.

# 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](mailto:ey.crm@ey.com).

## Real Estate Tax

Mag. Wolfgang Siller  
Telefon +43 1 211 70 1323  
[wolfgang.siller@at.ey.com](mailto:wolfgang.siller@at.ey.com)

Mag. Andreas Sauer  
Telefon +43 1 211 70 1625  
[andreas.sauer@at.ey.com](mailto:andreas.sauer@at.ey.com)

Dr. Gernot Ressler  
Telefon +43 1 211 70 1409  
[gernot.ressler@at.ey.com](mailto:gernot.ressler@at.ey.com)

Mag. Thomas Hölzl  
Telefon +43 1 211 70 1219  
[thomas.hoelzl@at.ey.com](mailto:thomas.hoelzl@at.ey.com)

Redaktion:  
Mag. Doris Frey  
Telefon +43 1 211 70 1417  
[doris.frey@at.ey.com](mailto: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](http://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](http://ey.com).

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent.

© 2023 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](http://ey.com/at)