

Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen
für Österreich von EY

Real Estate Tax Update

Inhalt

- 01 Derzeitiger Stand der Steuerreform
- 02 VwGH: Keine USt-Kleinunternehmerbefreiung für ausländische Vermieterin einer in Österreich gelegenen Immobilie
- 03 VwGH: Kein Eigenverbrauch für unentgeltliche Übertragungen ins öffentliche Gut
- 04 VwGH: Unschädlicher Grundstückstausch einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung
- 05 BFG: Grunderwerbsteuerrechtliche Qualifikation diverser gemeinsam mit dem Grundstück erworbener Sachen als Zugehör
- 06 KStR-Wartungserlass zur Zinsschranke - Detaillierte Ausführungen zum Zinsbegriff
- 07 OGH: Mietzinsbefreiung wegen pandemiebedingter Betretungsverbote

Die Ökosoziale Steuerreform im Ministerialentwurf

Am 15. Dezember 2021 hat der Ministerrat die Regierungsvorlage zum Bundesgesetz der ökosozialen Steuerreform 2022 beschlossen. Sie soll bis 2025 eine Entlastung von 7,8 Mrd. Euro bringen.

Senkung des Körperschaftsteuertarifs

Der Körperschaftsteuersatz soll schrittweise gesenkt werden. Für das Jahr 2023 soll dieser von 25 % auf 24 % reduziert werden. Ab dem Jahr 2024 beträgt die Körperschaftsteuer dann 23 %, was aus einer nochmaligen Reduktion um einen Prozentpunkt resultiert. Die betragliche Grenze für die Sofortabschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern wird ab 2023 von € 800 auf € 1.000 erhöht.

Weiters wird ein Investitionsfreibetrag iHv 10 % eingeführt, welcher sich um 5 % erhöht, wenn die Investitionen dem Bereich der Ökologisierung zugeordnet werden können. Dieser kann bei der Anschaffung oder Herstellung von Wirtschaftsgütern des abnutzbaren Anlagevermögens geltend gemacht werden. Immobilien sind hierbei ausgenommen.

Reduzierung der CO₂-Emissionen

Durch die Einführung einer CO₂-Bepreisung soll der Emissionsverbrauch bis 2025 mit bis zu € 55 pro Tonne besteuert werden. Um private Haushalte zu entlasten wird ein Klimabonus bis zu € 200 eingeführt. Weiters soll die Eigenstrom-Befreiung für erneuerbare Energie erweitert werden.

Eine mögliche Verlagerung von emissionsintensiver Industrie in Drittländer mit weniger strengen Emissionsauflagen („Carbon Leakage“) soll durch eine Härtefallregelung vermieden werden.

VwGH: Keine USt-Kleinunternehmerbefreiung für ausländische Vermieterin einer in Österreich gelegenen Immobilie

VwGH 7.5.2021, Ra 2020/15/0115

Der VwGH hat in seinem Erkenntnis entschieden, dass die Vermietung einer in Österreich gelegenen Wohnung dann nicht „im Inland betrieben wird“, wenn die zentralen Verwaltungshandlungen im Ausland vorgenommen werden und aus diesem Grund nicht zur USt-Kleinunternehmerbefreiung berechtigen.

Sachverhalt

Die in Italien ansässige Revisionswerberin (natürliche Person) erzielte Umsätze aus der Vermietung ihrer in Österreich gelegenen Eigentumswohnung. Im Rahmen der Umsatzsteuererklärung machte die Revisionswerberin für die im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Umsätze die Kleinunternehmerbefreiung geltend, da die Leistungen gemäß § 3a Abs. 9 UstG 1994 in Österreich erbracht seien und folglich sie ihr Unternehmen nach § 6 Abs. 1 Z 27 UStG idF des AbgÄG 2016 im Inland betreibe.

Die Umsätze aus der Vermietung wurden vom Finanzamt als umsatzsteuerpflichtig behandelt. Die Beschwerde der Revisionswerberin wurde vom Finanzamt mit Beschwerdevorentscheidung abgewiesen. Die Revisionswerberin beantragte daraufhin deren Vorlage an das BFG.

Das BFG gab der Beschwerde keine Folge. Als Begründung führte das BFG an, dass die Kleinunternehmerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 27 UStG mangels Sitzes der wirtschaftlichen Tätigkeit im Inland nicht zur Anwendung gelangt. Die Steuerpflichtige erhob gegen die Erkenntnis des BFG außerordentliche Revision.

Rechtliche Situation

Art 281 iVm 283 Abs 1 lit c MwStSyst-RL eröffnet den Mitgliedstaaten die Möglichkeit, den in ihrem Hoheitsgebiet ansässigen Kleinunternehmen eine Mehrwertsteuerbefreiung mit Verlust des Vorsteuerabzugs zu gewähren, schließt diese Möglichkeit aber hinsichtlich der in anderen Mitgliedstaaten ansässigen Kleinunternehmen aus (EuGH 26.10.2010, *Schmelz*, C-97/09, Rn 51). Die Umsetzung der Richtlinienregelung erfolgte in § 6 Abs 1 Z 27 UStG.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits im Erkenntnis vom 31. Jänner 2019, Ra 2017/15/0034, zu der Frage, ob ein im Ausland ansässiger Unternehmer für die Umsätze aus der Vermietung einer in Österreich gelegenen Wohnung die Mehrwertsteuerbefreiung für Kleinunternehmer geltend machen kann, geäußert.

In diesem Erkenntnis wird ua ausgeführt, dass nach der EuGH-Judikatur (EuGH 6. 10. 2011, *Stoppelkamp*, C-421/10 , Rn 26 bis 36) ein Steuerpflichtiger dann ein im Ausland ansässiger Steuerpflichtiger ist, wenn er den Sitz seiner wirtschaftlichen Tätigkeit im Ausland hat. Aus diesem Erkenntnis ergibt sich bereits, dass die Ansässigkeit iSd Art 283 Abs 1 lit c der MwStSystRL nicht auf den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Unternehmers abstellt, sondern auf den Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit. Laut EuGH soll dadurch verhindert werden, dass Steuerpflichtige die in mehreren Mitgliedstaaten tätig sind, der Besteuerung ihrer Tätigkeit durch Verweis auf die lokal geltenden Kleinunternehmerbefreiungen entgehen können, auch wenn ihre Tätigkeit in ihrer Gesamtheit den Kleinunternehmerumfang objektiv überschreiten würde.

Entscheidung des VwGH

Die erhobene außerordentliche Revision wies der VwGH als unzulässig zurück, da die BFG Entscheidung den Bestimmung gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 UStG und den unionsrechtlichen Vorgaben entsprach und der Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit der Revisionswerberin als maßgeblich erachtet wurde.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung und des BFG liegt eine Ansässigkeit im Inland und damit verbunden die Anwendbarkeit der USt-Kleinunternehmerbefreiung nur vor, wenn die Vermietungstätigkeit auch vom Inland aus betrieben wird.

Der Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit lag im vorliegenden Fall im Ausland (Italien), weil Sachverhaltselemente, die belegen, dass wesentliche Entscheidungen zur Leitung des Unternehmens im Inland getroffen werden, durch die Revisionswerberin nicht vorgebracht werden konnten.

VwGH: Kein Eigenverbrauch für unentgeltliche Übertragungen ins öffentliche Gut

VwGH 8. 9. 2021, Ro 2020/15/0011

Bislang konnte der Vorsteuerabzug für Aufwendungen aus der Errichtung öffentlicher Straßenanlagen (zB Zufahrtstraßen, Kreisverkehre), sofern diese im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Umsätzen standen (bspw Einkaufszentren), geltend gemacht werden. Durch die Übertragung in das öffentliche Eigentum wurde jedoch eine fiktive Lieferung (Entnahme-Eigenverbrauch) iSd § 3 Abs 2 TS 3 UStG unterstellt. Der Vorsteuerabzug wurde somit im Ergebnis damit wieder neutralisiert und somit zum Kostenfaktor.

Basierend auf der jüngsten EuGH-Rechtsprechung (EuGH 16.9.2020, C-528/19) vollzieht der VwGH nunmehr den erwarteten Judikaturwandel in Österreich. Errichtungen von Straßen im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Umsätzen führen künftig nicht mehr zum Vorliegen eines Eigenverbrauchs iSd § 3 Abs 2 TS 3 UStG (sofern im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Umsätzen).

Sachverhalt

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt errichtete der Steuerpflichtige Straßen zur Erschließung von gewerblichen Grundstücksflächen in einem Gewerbegebiet. Die gewerblichen Grundstücksflächen wurden anschließend umsatzsteuerpflichtig veräußert und die Flächen mit den Straßen wurden nach deren Fertigstellung in das öffentliche Gut übertragen. Dazu wurde in der Vorinstanz (BFG 10.12.2019, RV/5101938/2017) der Vorsteuerabzug gewährt, gleichzeitig jedoch basierend auf der bisherigen Rechtsprechung des VwGH eine fiktive Lieferung (Entnahme-Eigenverbrauch) iSd § 3 Abs 2 TS 3 UStG angenommen. Dadurch wurde der Vorsteuerabzug de facto durch die fiktive Lieferung wieder neutralisiert.

Entscheidung des VwGH

Ebenso wie nach der Rechtsprechung des EuGH liegt auch im vorliegenden Sachverhalt ein Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde und dem Steuerpflichtigen vor. Die wesentliche Leistung, die von der Gemeinde für die Verwertung der Liegenschaft zu erbringen ist, ist die Änderung der Flächenwidmung.

Der VwGH führt daher aus, dass eine solche Änderung der Flächenwidmung ein einseitiger Hoheitsakt ist und nicht als Gegenleistung der Gemeinde für die Übertragung in das öffentliche Eigentum dienen kann. Folglich liegt keine Lieferung iSd § 3 Abs 1 UStG vor, weil damit kein Rechtsverhältnis begründet wird, in dessen Rahmen gegenseitige Leistungen ausgetauscht werden. Außerdem kann auch keine Eigenverbrauch iSd § 3 Abs 2 TS 3 UStG angenommen werden. Die Eigenverbrauchsbesteuerung verfolgt das Ziel, un versteuerten Endverbrauch zu vermeiden.

Für die Geltendmachung des Vorsteuerabzuges verlangt der VwGH jedenfalls einen direkten und unmittelbaren Zusammenhang zwischen Eingangs- und steuerpflichtigen Ausgangsleistung des Steuerpflichtigen. Für das Vorliegen einer fiktiven Lieferung müssen die entsprechenden Leistungen - im Einklang mit der Rsp des EuGH - für die wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmers genutzt werden und dürfen nicht über das erforderliche Maß hinausgehen. Ferner müssen die getätigten Kosten kalkulatorisch im Preis der steuerpflichtigen Ausgangsumsätze des Unternehmens enthalten sein.

Bezüglich der Straßen führt der VwGH aus, dass deren Errichtung für den objektiv erforderlich waren, um eine (steuerpflichtige) Verwertung der Grundstücke überhaupt zu ermöglichen. Die Arbeiten wurden somit für die wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmers genutzt. Es war auch nicht erkennbar, dass die Leistungen über das Erforderliche hinausgegangen sind. Selbst ohne gesonderte Weiterverrechnung dieser Kosten an Grundstückserwerber gehören die in Verbindung stehenden Eingangsleistungen zu den Kostenelementen der vom getätigten Ausgangsumsätze. Somit liegt laut VwGH auch keine steuerpflichtige unentgeltliche Zuwendung vor (fiktive Lieferung iSd § 3 Abs 2 TS 3 UStG).

VwGH: Unschädlicher Grundstückstausch einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung

VwGH 07.09.2021, Ro 2020/15/0024-4

Gem § 5 Z 10 KStG sind Bauvereinigungen („GBV“), welche nach dem WGG als gemeinnützig anerkannt sind, grundsätzlich von der unbeschränkten Steuerpflicht befreit, soweit sich ihre Tätigkeiten auf die in § 7 Abs 1 bis 3 WGG genannten Tätigkeiten beschränkt. Liegt keine in § 7 Abs 1 bis 3 WGG genannten Tätigkeiten, unterliegt die Bauvereinigung ab Aufnahme der Tätigkeit der unbeschränkten Steuerpflicht. Dies gilt grundsätzlich selbst dann, wenn die Tätigkeit nach § 7 Abs 4 WGG und eine Zustimmung der Landesregierung erfolgt ist und sofern unabhängig davon kein positiv erledigter Ausnahmescheid nach § 6a Abs 2 KStG seitens der Abgabenbehörde vorliegt.

Sachverhalt

Gegenständlich wollte eine GBV einen - nicht mehr für die Errichtung einer Wohnanlage geeigneten - unbebauten Grundstücksteil verkaufen, bedingt mit dem Ankauf eines für die Errichtung einer Wohnanlage geeigneten Grundstückes.

Hintergrund dafür war, dass auf dem unbebauten Grundstücksteil - wie anfänglich von der GBV geplant - von der Gemeinde kein weiterer Bau einer Wohnanlage mehr bewilligt werden sollte. Deshalb wurde von der Gemeinde angeregt, die GBV möge den unbebauten Teil des Grundstückes an eine der Gemeinde unterstehende Genossenschaft abtreten, wofür die GBV im Gegenzug ein anderes für den Wohnungsbau geeignetes Grundstück erhält.

Die GBV hat diesbezüglich einen positiven Zustimmungsbescheid der Landesregierung gem § 7 Abs 4 WGG eingeholt. Weiters hat die GBV vor Aufnahme der Tätigkeit einen Feststellungsantrag gem § 6a Abs 3 KStG eingereicht und in eventu den Erlass eines Ausnahmescheides gem § 6a Abs 2 KStG beantragt.

Entscheidung des VwGH

Im abweisenden Erkenntnis gegen die Revision des Finanzamtes stimmt der VwGH diesem zwar grundsätzlich zu, dass die Veräußerung von unbebauten Grundstücken größeren Umfangs im Allgemeinen nicht dem zulässigen Geschäftskreis gem § 7 Abs 1 bis 3 WGG zuzuordnen ist. Vorliegend war die Veräußerung aber derart eng mit dem Erwerb eines anderen Grundstückes und der Errichtung einer äquivalenten Wohnanlage verbunden, dass der Vorgang in wirtschaftlicher Betrachtung einem Grundstückstausch gleichzuhalten ist.

Dies auch deshalb, weil der Aufsichtsrat der GBV dem Verkauf des unbebauten Teils des Grundstückes nur unter der Bedingung zugestimmt hat, dass dieser erst mit einem rechtskräftigen Baubescheid für das Wohnbauprojekt auf dem neu zu erwerbenden Grundstück zustande kommt. Weiters wurde der GBV für den Fall, dass das zu verkaufende Grundstück in Zukunft doch für den Wohnbau genutzt werden soll, ein Rückkaufsrecht zum wertgesicherten Verkaufspreis eingeräumt.

Folglich war der Tausch zwecks Errichtung von Wohnungen zu den Rechtsgeschäften iSd § 7 Abs 1a WGG zu zählen, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung von Bauten und Anlagen im üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen.

Resümee

Die vorgebrachte Begründung des Finanzamtes stützte sich auf den Bescheid der zuständigen Landesregierung. Laut Landesregierung handle es sich um keine Tätigkeit, die auf die Erfüllung der dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens gerichtet ist und war daher nach § 7 Abs 4 WGG zustimmungspflichtig.

Wie die vorliegende VwGH-Entscheidung zeigt, ist dies jedoch für das abgabenrechtliche Verfahren nicht ausschlaggebend. Vielmehr betont der VwGH, dass die Abgabenbehörde bei der Einstufung als befreiungsschädliches Geschäft nicht an einen davor ergangenen Zustimmungsbescheid der Landesregierung in einem Verfahren nach § 7 Abs 4 WGG gebunden ist. Die Feststellung, ob ein bestimmtes Geschäft einer GBV unter § 7 Abs 1 bis 3 WGG fällt oder nicht, ist sowohl von der zuständigen Abgabenbehörde als auch von der zuständigen Landesregierung unabhängig voneinander zu treffen und kann daher auch zu widersprüchlichen Ergebnissen führen (so bereits VwGH 27.08.1998, 93/13/0037). Das erscheint konsequent, weil für einen nach § 7 Abs 4 WGG positiv erledigten Zustimmungsbescheid besteht selbst dann keine Beschwerde, wenn die eigentlich korrekte Einstufung nach § 7 Abs 1 bis 3 WGG vorzunehmen wäre und damit (bei unveränderten gemeinnützigkeitsrechtlichen Folgen für die GBV) bei Bindungswirkung eine korrekte steuerliche Einstufung er gar nicht möglich wäre.

BFG: Grunderwerbsteuerrechtliche Qualifikation diverser gemeinsam mit dem Grundstück erworbener Sachen als Zugehör

BFG RV/6100463/2020

Das BFG verweist dabei zunächst darauf, dass gemäß § 2 Abs 1 GrEStG die Frage, was als Zugehör des Grundstückes zu gelten, sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts bestimmt. Demnach fallen unter den in § 294 ABGB verwendeten Begriff „Zugehör“ nach hA neben dem Zuwachs und die Bestandteile bei zusammengesetzten Sachen auch als Zubehör die Nebensachen. Diese sind zwar nicht (selbständiger oder unselbständiger) Bestandteil einer Hauptsache. Allerdings sind sie entweder durch Gesetz oder dem Eigentümer dazu bestimmt worden, dem dauerhaften Gebrauch der Hauptsache zu dienen.

Unter Verweis auf entsprechende Judikatur des VwGH (VwGH 10.7.1957, 675/56) kommt es für das BFG dabei weder auf den subjektiven Widmungswillen des bisherigen Eigentümers noch auf die Absichten des Erwerbers an, sondern allein auf die Verkehrsauffassung an, somit auf die typische wirtschaftliche Verwendung von Gegenständen für Zwecke des Grundstücks.

Bei Kücheneinrichtungen, Beleuchtungskörper, einer Sauna geht das BFG davon aus, dass diese dem fortdauernden Gebrauch des Gebäudes, und nicht den persönlichen Bedürfnissen ihres Eigentümers dienen, weshalb von einer dauerhaften Widmung für Zwecke der Hauptsache auszugehen ist. Auch bei einer Einfriedung und einem in das Erdreich eingelassenem Schwimmbiotop geht das BFG infolge ihrer individuellen, an die Gegebenheiten des Grundstücks angepassten Fertigung von einer objektivierten Zweckwidmung zur fortdauernden Benützung des Grundstücks aus.

Weiters stellt eine Schließanlage für das BFG nach offenkundiger Verkehrsauffassung überhaupt einen wesensmäßigen Teil eines Gebäudes dar und ist nicht als Zugehör, sondern als Bestandteil des Grundstücks zu qualifizieren. An der grunderwerbsteuerlichen Behandlung ändert dies nichts.

Büroeinrichtung ist grundsätzlich als Zugehör des (Büro-)Gebäudes zu qualifizieren. Dasselbe gilt für eine Photovoltaikanlage, die zumindest auch der Energieversorgung des Gebäudes (Eigenbedarf) dient, worin das BFG eine objektivierte Zweckwidmung zur fortdauernden Benützung des Gebäudes erkennt. Auch die Stilllegung des Unternehmens oder der spätere Abbau bzw. die Erneuerung der Photovoltaikanlage durch den Erwerber ändert daran nichts. Es ist auch in diesen Fällen weder auf den subjektiven Widmungswillen des bisherigen Eigentümers noch auf die Absichten des Erwerbers, sondern ausschließlich auf die Verkehrsauffassung abzustellen.

KStR-Wartungserlass 2021 zur Zinsschranke nach § 12a KStG - Detaillierte Ausführungen zum Zinsbegriff

Der KStR-Wartungserlass 2021 beinhaltet eine Reihe von Neuerungen für die Konzern- und Unternehmensbesteuerung, welche auch für die Immobilienindustrie relevant sind. Im folgenden Beitrag wird der für die Zinsschranke maßgebliche Zinsbegriff und die diesbezüglichen Ausführungen in den KStR näher beschrieben.

Zinsen sind jegliche Vergütungen für Fremdkapital einschließlich sämtlicher Zahlungen für dessen Beschaffung sowie sonstige Vergütungen, die mit diesen Vergütungen und Zahlungen wirtschaftlich gleichwertig sind. Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Disagio oder Damnum sind vom Zinsbegriff erfasst. Durch die ausdrückliche Einbeziehung von Zahlungen für die Beschaffung von Fremdkapital sind vom Zinsbegriff für Zwecke der Zinsschranke insbesondere auch Geldbeschaffungskosten erfasst, womit der Zinsbegriff des § 12a Abs. 3 KStG etwa über den engen Zinsbegriff in § 11 Abs. 1 Z 4 KStG hinausgeht.

Von einer Erfüllung des Zinsbegriffes für Zwecke der Zinsschranke ist auch dann auszugehen, wenn ein Wirtschaftsgut angeschafft und der Kaufpreis nicht nur kurzfristig - dh. grundsätzlich über ein Jahr - gestundet oder eine Ratenzahlung vereinbart wird. In diesem Fall ist die über den Barwert hinausgehende Zinskomponente des Kaufpreises bzw. der einzelnen Rate beim Schuldner als Zinsaufwand und beim Gläubiger als Zinsertrag zu erfassen.

Auch Nebenkosten wie Provisionen und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Fremdkapitalaufnahme geleistet werden (zB Bearbeitungsgebühren, Verwaltungsprovisionen und -gebühren), sind vom allgemeinen Zinsbegriff für Zwecke der Zinsschranke erfasst. Auch Vorfälligkeitsentschädigungen, die für die vorzeitige Beendigung eines Darlehensvertrages geleistet (zB bei vorzeitiger Umschuldung von Immobilienprojekten) werden, sind als im Zusammenhang mit der Beschaffung von Kapital anfallende Zahlungen und daher als vom Zinsbegriff mitumfasst zu sehen.

Bereitstellungszinsen sind als wirtschaftlich gleichwertige Vergütungen ebenfalls vom allgemeinen Zinsbegriff erfasst.

Dasselbe gilt für vertragliche und gesetzliche Verzugszinsen. Aufwendungen im Zusammenhang mit unechtem Factoring und unechter Forfaitierung sind vom Zinsbegriff für Zwecke der Zinsschranke erfasst; das ist dann der Fall, wenn der Zessionar nicht das Ausfallrisiko der Forderung übernimmt. Der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und Einlösungsbetrag der Forderung stellt dann wirtschaftlich gesehen einen Zinsaufwand bzw. einen Zinsertrag dar. Auf- und Abzinsungen von langfristigen unverzinslichen oder niedrig verzinslichen Forderungen und Verbindlichkeiten, die in wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Zinskomponente enthalten, sind vom Zinsbegriff des § 12a Abs. 3 KStG ebenfalls erfasst.

Darüber hinaus sollen die aus Anti-BEPS-Richtlinie übernommene beispielhafte Aufzählung durch die KStR weiter präzisiert werden. Bei der beispielhaften Aufzählung handelt es sich Zinsaufwendungen, die jedenfalls von der Zinsschranke umfasst sind (siehe Rz 1309bc ff KStR). Hier wird u.a. ausgeführt, dass Zinsen iZm Beteiligungsdarlehen (zB Zahlungen in im Zusammenhang mit partiarischen Darlehen, echten stillen Beteiligungen, Gewinnschuld-verschreibungen und obligationenähnlichen Genussrechten) ebenfalls vom Zinsbegriff nach § 12a Abs. 3 KStG erfasst sind.

Abschließend enthalten die KStR eine Negativabgrenzung. Demnach sind nur Vergütungen für die Fremdkapitalaufnahme, nicht aber Vergütungen für die Fremdkapitalhingabe erfasst, weshalb Negativzinsen - zahler- und empfängerseitig - nicht vom Zinsbegriff des § 12a Abs. 3 KStG erfasst sind. Dies gilt auch für die Abzinsung langfristiger Rückstellungen.

OGH: Mietzinsbefreiung wegen pandemiebedingter Betretungsverbote

OGH, 3 Ob 78/21y, 21.10.2021

Der OGH hat sich seit Beginn der Pandemie nun erstmals zur Mietzinsbefreiung aufgrund eines behördlichen Betretungsverbots durch Covid-19 geäußert.

Gegenstand des Verfahrens war die Frage, ob die Mieterin eines Solarstudios verpflichtet war, den Mietzins für den Monat April 2020 zu bezahlen, obwohl sie das Geschäftslokal aufgrund behördlicher Anordnungen nicht benutzen konnte, da Kunden dieses nicht betreten durften. Der OGH verneinte diese Frage und stellte klar, dass gem. § 1104 ABGB kein Mietzins entrichtet werden muss, wenn das Bestandsobjekt wegen außerordentlicher Zufälle wie insbesondere „Feuer, Krieg oder Seuche“ gänzlich nicht genutzt werden kann. Der Klägerin war es auch nicht möglich, das Geschäftslokal teilweise zu nutzen. Ein bloßer Verbleib der Einrichtungsgegenstände stellt keine Nutzung zum vertraglich vereinbarten Zweck dar.

Bei seinen Aussagen hat der OGH jedoch nur festgehalten, dass es sich bei Covid-19 um eine Seuche handelt und somit die Bestimmungen gem. § 1104 ABGB zur Anwendung kommen, geht jedoch nicht auf die Vorgehensweise bei teilweiser Nutzung ein. Ebenfalls offen bleibt die Frage des Umgangs einer solchen Thematik bei Beantragung von Corona-Hilfsmaßnahmen wie dem Fixkostenzuschuss. Ersten Meldungen zufolge sind seitens der COFAG Rückforderungen geplant. Weitere Details zum Umfang bleiben abzuwarten.

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

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

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 Größ 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.

© 2021 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, Sterneckerstraße 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