

An die  
Mitgliedsgemeinden des  
OÖ Gemeindebundes

20.10.2021 /sap /01  
Ingrid Lidl  
T +43 732 70 93-230  
F +43 732 70 93-817

### **Erfahrungsbericht Hotline 3. Quartal 2021**

Im nachstehenden Erfahrungsbericht werden folgende Themen behandelt:

- Befreiung von der Immobilienertragsteuer bei behördlichen Maßnahmen
- Steuerliche Besonderheiten im Zusammenhang mit Elektromobilität
- Eckpunkte der geplanten Steuerreform
- Erstreckung der Firmenbuchfristen

#### **1 Befreiung von der Immobilienertragsteuer bei behördlichen Maßnahmen**

Der Immobilienertragsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaftsvermögen. Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 30 %. Bei Grundstücksverkäufen durch Körperschaften (zB aus dem Hoheitsbereich der Gemeinde) gilt hingegen ein Steuersatz von 25 %. Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer ist der tatsächliche Veräußerungsgewinn, dh der Verkaufspreis abzüglich Anschaffungs- und Herstellungskosten der Liegenschaft. Bei sog Altgrundstücken besteht uU die Möglichkeit eine pauschale Besteuerung anzuwenden.

Nach § 30 Abs 2 Z 4 EStG sind reine **Grundstückstausche** (Tauschvorgänge ohne Ausgleichszahlung) **im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland von der Immobilienertragsteuer befreit**. Umfasst sind neben den durch die geltenden Vorschriften ausgelösten Vorgängen auch jene Fälle, bei denen das öffentliche Interesse bzw die behördliche Maßnahme anderweitig dokumentierbar ist, zB durch entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse.

Diese Befreiungsbestimmung des § 30 Abs 2 Z 4 EStG war kürzlich auch Thema einer höchstgerichtlichen Entscheidung:

Mit dem Erkenntnis vom 19.3.2021 (GZ Ro 2019/13/0022) hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) festgehalten, dass auch ein **Grundstückstausch zwischen Privatpersonen, der durch die Errichtung einer öffentlichen Straße verursacht worden** ist (zu kleine Baugrundstücke nach öffentlichen Grundabtretungen), unter die Befreiung nach § 30 Abs 2 Z 4 EStG fällt. Im gegenständlichen Fall haben die Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland beigetragen. Dieses Kriterium ist insbesondere dann erfüllt, wenn relevanten

öffentlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt der besseren Bebaubarkeit gedient wird. Diese wurden durch eine Maßnahme der Gemeinde (Erschließung des in Bauland umgewidmeten Bereichs durch die Errichtung einer Straße) in Gang gesetzt, womit nach Ansicht des VwGH das öffentliche Interesse an diesen Maßnahmen hinreichend dokumentiert wird. Dementsprechend erfolgt dieser Grundstückstausch noch „im Rahmen“ der ihm zugrundeliegenden behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland und ist somit von der Immobilienertragsteuer befreit.

## **2 Steuerliche Besonderheiten im Zusammenhang mit Elektromobilität**

Immer mehr Arbeitgeber möchten die Mobilität ihrer Mitarbeiter fördern, indem sie ihnen die Nutzung von **Elektroautos** (E-Autos) oder **Elektrofahrrädern** (E-Bikes) anbieten. Die steuerlichen Besonderheiten sollen daher in der Folge kurz erläutert werden. Aus Vereinfachungsgründen werden in den folgenden Ausführungen nur rein elektrisch angetriebene Fahrzeuge (CO<sub>2</sub>-Emissionswert von 0 Gramm pro Kilometer) abgehandelt.

### **2.1 Umsatzsteuer**

#### **a) Anschaffung eines E-Fahrzeuges durch einen Unternehmer**

Für die Anschaffung eines E-Fahrzeuges steht der **Vorsteuerabzug** grundsätzlich nach den allgemeinen Bestimmungen des § 12 UStG zu (§ 12 Abs 2 Z 2a UStG). Gemeinden sind jedoch nur insoweit zum Vorsteuerabzug berechtigt, als das jeweilige Fahrzeug **unternehmerisch genutzt** wird (zB Verwendung im Bauhof oder im Rahmen der Kläranlage). Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist zudem das Vorliegen einer zumindest 10 %igen unternehmerischen Nutzung.

Allerdings gilt auch für rein elektrisch betriebene PKW die „**Angemessenheitsgrenze**“ nach § 20 Abs 1 Z 2 lit b EStG, sodass ein **uneingeschränkter Vorsteuerabzug** nur insoweit zusteht, als die **Anschaffungskosten** des Fahrzeuges den Betrag von **EUR 40.000,00 nicht übersteigen**.

Für den **Erwerb einer E-Ladestation** steht der Vorsteuerabzug nach den allgemeinen Bestimmungen des § 12 UStG zu, somit bei Vorliegen einer unternehmerischen Nutzung durch die Gemeinde. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist eine derartige Ladestation als „Tankstelle“ zu qualifizieren (UStR Rz 1949).

Die **Kosten für den laufenden Betrieb** (zB Strom) eines E-Fahrzeuges berechtigen grundsätzlich ebenfalls zum Vorsteuerabzug entsprechend dem unternehmerischen Nutzungsausmaß. Bei Fahrzeugen, bei denen die Anschaffungskosten über EUR 40.000,00 liegen und daher entsprechend zu kürzen sind, ist jedoch eine Minderung bzw ein Ausschluss des Vorsteuerabzuges für laufende Betriebskosten denkbar, wenn aufgrund der gehobenen Ausstattung des Fahrzeuges tatsächlich höhere Kosten (zB Service, Reparatur) anfallen.

## **b) Überlassung eines E-Fahrzeuges an Mitarbeiter**

Wird dem Arbeitnehmer ein Fahrzeug auch für private Zwecke zur Verfügung gestellt, liegt grundsätzlich ein umsatzsteuerpflichtiger Sachbezug vor, sofern für das Fahrzeug ein Vorsteuerabzug zusteht.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung (UStR Rz 672) können bei (unentgeltlichen) Überlassungen aus Vereinfachungsgründen als **Bemessungsgrundlage** die **Lohnsteuer-Sachbezugswerte** herangezogen werden. Gemäß §§ 4 und 4b Sachbezugswerteverordnung ist für Kfz, mit einem CO<sub>2</sub>-Emissionswert von 0 Gramm pro Kilometer sowie für Elektrofahräder ein **Sachbezugswert von Null** anzusetzen. Dementsprechend entsteht keine umsatzsteuerliche Belastung. Wird das E-Fahrzeug/ Fahrrad kostenlos den Mitarbeitern zur Verfügung gestellt, dann ist insbesondere ein Nachweis für eine zumindest 10 %ige unternehmerische Verwendung zu führen. Die Fahrt zwischen Wohnung und Arbeitsstätte gilt dabei nicht als Dienstfahrt. E-Fahrzeuge/ Fahrräder, die ausschließlich einem Dienstnehmer für private Zwecke überlassen werden, fehlt diese Voraussetzung und berechtigen somit die Gemeinde nicht zum Vorsteuerabzug.

Wird hingegen für die Privatnutzung eine (monatliche) Nutzungsgebühr vom Arbeitnehmer eingehoben, liegt ein Leistungsaustausch vor. Dieser Leistungsaustausch kann unter bestimmten Umständen der Umsatzsteuer unterliegen, wobei die konkreten Gegebenheiten im Einzelfall zu prüfen sind.

### **2.2 Lohnsteuer für private Nutzung?**

Besteht für einen Arbeitnehmer die Möglichkeit, ein arbeitgebereigenes Fahrzeug mit einem CO<sub>2</sub>-Emissionswert von 0 Gramm pro Kilometer für private Fahrten sowie für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte zu benutzen, ist ein Sachbezugswert von Null anzusetzen (§§ 4, 4b Sachbezugswerteverordnung). Vor diesem Hintergrund ergibt sich durch die private Nutzung **keine Lohnsteuer- und Sozialversicherungspflicht**.

## **3 Eckpunkte der geplanten Steuerreform**

Seitens des BMF wurde ein erster Überblick über die Eckpunkte der geplanten ökosozialen Steuerreform veröffentlicht. Insbesondere sind nachstehende Eckpunkte bislang bekannt:

- Senkung der Lohn- und Einkommensteuerstufen (Verminderung der 2. Tarifstufe von 35 auf 30 Prozent ab 7/2022 bzw der 3. Tarifstufe von 42 auf 40 Prozent ab 7/2023);
- Senkung der Krankenversicherung für Arbeitnehmer, Selbständige, Landwirte sowie Pensionisten mit niedrigen und mittleren Einkommen (um 1,7 % bis zu einem monatlichen Bruttobezug von EUR 2.500,00 bzw bei Pensionisten bis zu einem monatlichen Bruttobezug von EUR 2.200,00 ab 7/2022);
- Mitarbeitererfolgsbeteiligung (steuerfrei bis EUR 3.000,00 ab 2022)
- Erhöhung des Familienbonus Plus (Anhebung von EUR 1.500,00 auf EUR 2.000,00 pro Kind und Jahr ab 7/2022);

- Senkung der Körperschaftsteuer von derzeit 25 % (stufenweise auf 24 % ab 2023 bzw 23 % ab 2024);
- Anhebung der Grenze für geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) von EUR 800,00 auf EUR 1.000,00 ab 2023;
- Ab Juli 2022 soll für selbst hergestellte und verbrauchte elektrische Energie, soweit sie aus einer erneuerbaren Energiequelle stammt, keine Elektrizitätsabgabe anfallen. Die bisherige Deckelung der Steuerbefreiung von 25.000 kWh jährlich soll daher für zB Kleinwasserkraftwerke, Biogas und Windenergie entfallen (so wie bereits heute für elektrische Energie aus Photovoltaikanlagen).
- Erhöhter Investitionsfreibetrag für ökologische Investitionen;
- Gewinnfreibetrag für Selbständige (erhöhter Grundfreibetrag von 15 % ab 2022);
- Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die sozial und wirtschaftlich verträglich umgesetzt werden soll; ua wird für Haushalte ein regionaler Klimabonus zur Abfederung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung eingeführt.
- Zusätzliche Finanzmittel sind für den Ausstieg aus Öl- und Gasheizungen und den Umstieg auf erneuerbare Energie vorgesehen (steuerliche Anreize in Form einer Sonderausgabe für Heizkesseltausch und thermische Sanierung, Förderungen für thermische Sanierung im mehrgeschossigen Wohnbau, etc);
- Für Lebensmittel, für die bereits jetzt eine Herkunftsangabe vorgeschrieben ist, soll künftig abhängig vom Herkunftsort, ein Preisaufschlag erfolgen, um den durch Transportwege verursachten Treibhausgasausstoß zu erfassen und zu bepreisen.
- Kryptowährungen (Klarstellung über Besteuerung).

Ein Gesetzesentwurf liegt derzeit noch nicht vor. Der weitere Gesetzwerdungsprozess im Parlament bleibt abzuwarten.

#### **4 Erstreckung der Firmenbuchfristen**

Die Frist zur Einreichung von Jahresabschlüssen beim Firmenbuch wurden durch das COVID 19-Gesetz **auf 12 Monate erstreckt**. Dies gilt für die Offenlegung von Jahresabschlüssen mit Bilanzstichtag **vor dem 1.1.2021**. Dementsprechend können Jahresabschlüsse mit dem Regelbilanzstichtag 31.12.2020 bis 31.12.2021 beim Firmenbuch eingereicht werden.

Für Ihre Fragen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Achatz  
Universitätsprofessor  
und Steuerberater

Andrea Huber  
Steuerberaterin