

An die
Mitgliedsgemeinden des
OÖ Gemeindebundes

02.07.2026 /anw /01
Aleksandar Kondic
T +43 732 70 93-2712
F +43 732 70 93-2817

OÖ Gemeindebund Erfahrungsbericht

1. Halbjahr 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

im vorliegenden Erfahrungsbericht werden nachstehende Themen behandelt:

- Gesetzesvorhaben: Budgetbegleitgesetz 2027-2028
 - Änderungen im Bereich der Immobilienbesteuerung
 - Erhöhung der Abzugsteuer für Leitungsrechte
 - Änderung des Körperschaftsteuertarifs
- Aktuelle Judikatur
 - BFG: Umsatzsteuerpflicht für Personalverwaltungsleistungen einer Gemeinde für andere Gemeinden
 - EuG: Unternehmereigenschaft einer KÖR im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit
- BMF-Auskünfte
 - Änderung in Zusammenhang mit Steuerschuld kraft Rechnungslegung
 - Umsatzsteuerliche Behandlung von Vorteils- bzw. Freizeitkartenmodellen

□ □ □

1 Gesetzesvorhaben: Budgetbegleitgesetz 2027-2028

Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2027-2028, welches sich aktuell noch im parlamentarischen Verfahren befindet, sind u. a. nachstehende gemeinderelevante Anpassungen in den Steuergesetzen vorgesehen:

1.1 Änderungen im Bereich der Immobilienbesteuerung

Seit dem 1. April 2012 unterliegen **Grundstücksveräußerungen** von Körperschaften öffentlichen Rechts, und daher auch von Gemeinden, grundsätzlich einer Ertragsteuerpflicht. Man unterscheidet dabei zwischen **Neuvermögen und Altvermögen**. Grundstücke, die nach dem 31. März 2012 entgeltlich erworben wurden, gelten als Neuvermögen.

Der tatsächliche Veräußerungsgewinn (Erlös minus Anschaffungskosten) wird mit 23 % Körperschaftsteuer besteuert. Altvermögen sind hingegen Grundstücke bzw. Gebäude, die zum Stichtag 31. März 2012 nicht steuerverfänglich waren (insbesondere bei entgeltlichem Erwerb vor dem maßgeblichen Stichtag und Zuordnung zum Hoheitsvermögen). Um eine komplizierte Ermittlung der historischen Anschaffungskosten zu vermeiden, kann in diesem Fall der Veräußerungsgewinn pauschal mit einem fixen Prozentsatz vom Verkaufserlös ermittelt werden.

Aktuell wird bei **Altvermögen** davon ausgegangen, dass ein Großteil des Verkaufserlöses auf die ursprünglichen Anschaffungskosten entfällt. In Umwidmungsfällen, in denen ein Grundstück nach dem 31. Dezember 1987 erstmals in Bauland umgewidmet wurde, werden bislang die Anschaffungskosten im Allgemeinen mit 40 % angesetzt (§ 30 Abs. 4 Z 1 EStG); der fiktive Veräußerungsgewinn beträgt somit 60 %, was eine effektive Steuerlast von 13,8 % des Verkaufserlöses ergibt (vor Berücksichtigung eines eventuellen Umwidmungszuschlags für Widmungen nach dem 31. Dezember 2024). In allen anderen Fällen wurden die Anschaffungskosten bis jetzt pauschal mit 86 % des Erlöses angesetzt (§ 30 Abs. 4 Z 2 EStG). Daraus ergibt sich ein fiktiver Veräußerungsgewinn von 14 %. Bei einem Steuersatz von 23 % führt das zu einer effektiven Steuerbelastung von 3,22 % des Verkaufserlöses.

Durch das Budgetbegleitgesetzes 2027-2028 sollen die Prozentsätze für die pauschalen Anschaffungskosten ab dem 1. Jänner 2027 abgesenkt werden, was folglich den zu versteuernden Veräußerungsgewinnanteil entsprechend erhöht.

Bei **Umwidmungsfällen von Altvermögen** soll der Prozentsatz für die Anschaffungskosten von 40 % auf 30 % sinken. Die Folge daraus ist, dass der fiktive Veräußerungsgewinn von 60 % auf 70 % steigt. Die effektive **Steuerbelastung erhöht sich von 13,8 % auf 16,1 % des Verkaufserlöses**. In allen **anderen Fällen** von Altvermögen, soll der Prozentsatz von 86 % auf 80 % sinken. Folglich steigt der fiktive Veräußerungsgewinn von 14 % auf 20 %. Die effektive **Steuerbelastung erhöht sich damit von 3,22 % auf 4,6 % des Verkaufserlöses**.

Die Änderungen sollen für Veräußerungen gelten, bei denen das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) nach dem 31. Dezember 2026 abgeschlossen wird. Es kommt dabei nicht auf den tatsächlichen Zufluss des Geldes an, sondern auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

1.2 Erhöhung der Abzugsteuer für Leitungsrechte

Gemeinden erhalten manchmal Entschädigungszahlungen von Energieversorgungsunternehmen oder Telekommunikationsanbietern dafür, dass sie Leitungen (z.B. Strom, Internet) über gemeindeeigene Grundstücke verlegen dürfen. Sofern diese Zahlungen einem **körperschaftsteuerlich relevanten Betrieb gewerblicher Art (BgA) zuzurechnen sind**, unterliegen diese gemäß § 24 Abs. 7 KStG einer Abzugsteuer durch die auszahlende Stelle. Daneben besteht eine Abzugsteuerverpflichtung u. a. für **Gebietskörperschaften**, Wassergenossenschaften und **Wasserverbände** für die Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Abwehr von Hochwasserschäden durch Retentionsflächen, Retentionsanlagen sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten (**Hochwasserschutzanlagen**).

Bisher betrug dieser Abzugsteuersatz für natürliche Personen gem. § 107 Abs. 5 EStG 10 % und für juristische Personen gem. § 24 Abs. 7 Z 1 KStG 7,5 % der geleisteten Zahlungen. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht vor, den Steuersatz von 7,5 % auf 7,75 % zu erhöhen. Die Änderung tritt mit 1. Jänner 2028 in Kraft. Sie ist auf alle Zahlungen für Leitungsrechte bzw. für Hochwasserschutzanlagen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2027 geleistet werden.

Zahlungen i. Z. m. der Einräumung von Leitungsrechten auf Grundstücken, welche dem Hoheitsbereich zuzuordnen sind, unterliegen weiterhin keiner Steuerbelastung.

1.3 Änderung des Körperschaftsteuertarifs

Die wesentliche Neuerung ist, dass der bisher lineare Steuersatz von einem progressiven Körperschaftsteuertarif abgelöst wird. Der Basissatz bleibt grundsätzlich bei 23 %. Der **erhöhte Satz von 24 %** kommt für Gewinnanteile **ab EUR 1 Million** zur Anwendung.

Die Neuregelung gilt für unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften (**körperschaftsteuerpflichtiger BgA**) sowie für beschränkt steuerpflichtige Körperschaften erster Art. Für beschränkt Steuerpflichtige der zweiten Art (im Hoheitsbereich, wie etwa bei Grundstücksverkäufen sowie bei Kapitalvermögen) soll der Steuersatz weiterhin unverändert linear bei 23 % bleiben. Die Änderung tritt voraussichtlich mit 1. Jänner 2028 in Kraft.

2 Aktuelle Judikatur

2.1 BFG: Umsatzsteuerpflicht für Personalverwaltungsleistungen einer Gemeinde für andere Gemeinden

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat im Erkenntnis vom 28. April 2025 (RV/1100196/2022) eine **Umsatzsteuerpflicht für interkommunale Kooperationen bestätigt**. Im zugrunde liegenden Fall schloss eine Vorarlberger Stadtgemeinde ab dem Jahr 2012 mit umliegenden Gemeinden privatrechtliche Kooperationsvereinbarungen ab. Im Rahmen eines eigens dafür eingerichteten „Kompetenzzentrums“ (KPZ) übernahm die Stadtgemeinde für die Vertragspartner definierte Aufgaben der Personalverwaltung und Personalverrechnung. Für diesen Aufwand stellte sie den teilnehmenden Gemeinden pauschale Aufwandsentschädigungen pro abgerechneten Dienstnehmer in Rechnung, ohne jedoch Umsatzsteuer auszuweisen.

Das Finanzamt für Großbetriebe qualifizierte diese Tätigkeiten nach einer Außenprüfung als Betrieb gewerblicher Art und unterwarf die Entgelte der 20 %igen Umsatzsteuer. Die betroffene Gemeinde legte dagegen Beschwerde ein, da sie von einer nicht steuerbaren Leistungsvereinigung bzw. einer unionsrechtlich steuerbefreiten Kooperation ausging und eine Wettbewerbsverzerrung zu Lasten privater Anbieter verneinte.

Das **BFG** wies die Beschwerde in diesem Punkt ab, **bestätigte die Umsatzsteuerpflicht für die pauschalen Kostenersätze** und stufte das KPZ als wirtschaftlich selbständige Einrichtung, und in weiterer Folge als BgA ein. Dies wurde durch den eigenständigen Außenauftritt, auf Dauer angelegte Verträge, die Führung eines eigenen Verrechnungskreises im Haushalt sowie die kalkulatorische Bestimmung der Kostenersätze begründet.

Bezüglich der Wettbewerbsrelevanz und fehlenden Hoheitlichkeit hielt das BFG fest, dass die **Übernahme von Aufgaben der Personalverwaltung** und Lohnverrechnung **keine hoheitliche Tätigkeit** darstellt, die der öffentlichen Hand eigentümlich und vorbehalten wäre. Das Gericht stellte klar, dass für derartige Lohnverrechnungsleistungen sehr wohl ein privater Markt existiert (z. B. durch Steuerberater oder spezialisierte IT-Dienstleister).

Eine unionsrechtliche Steuerbefreiung für Kostengemeinschaften (Art. 132 Abs. 1 lit. f MwSt-RL bzw. die fehlerhafte innerstaatliche Umsetzung in § 6 Abs. 1 Z 28), auf die sich die Gemeinde berief, kam nach Ansicht des BFG nicht zum Tragen. Das Gericht urteilte, dass diese Befreiung einen eigenständigen, von seinen Mitgliedern verschiedenen Steuerpflichtigen (Zusammenschluss) voraussetzt. Das KPZ ist jedoch kein eigenes Rechtssubjekt, sondern lediglich eine Einrichtung der Trägergemeinde. Somit erbringt die Stadtgemeinde unmittelbar steuerpflichtige Leistungen an andere Gemeinden.

2.2 EuG: Unternehmereigenschaft einer KÖR im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit

Das Europäische Gericht (EuG) hat mit Urteil vom 25. Februar 2026 (Rs T-575/24, *Digipolis*) wesentliche Klarstellungen zur **umsatzsteuerlichen Behandlung interkommunaler Einrichtungen** getroffen. Gegenstand des Verfahrens war eine belgische juristische Person öffentlichen Rechts, die im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit Telematikdienstleistungen und Lieferungen von Computerhardware **an ihre Gründungsmitglieder** sowie an externe Dritte erbrachte. Zentrale Streitfrage war, ob die Leistungen an die Mitglieder als **nicht steuerbare „Leistungen an sich selbst“** zu qualifizieren seien.

Das EuG stellte klar, dass nach Art. 9 MwSt-RL jede Person steuerpflichtig ist, die selbständig eine nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeit gegen Entgelt ausübt. Unerheblich ist, ob Zahlungen lediglich der Kostendeckung dienen. Entscheidend sei das Vorliegen eines entgeltlichen Leistungsaustausches, der hier aufgrund der Tätigkeit gegenüber Dritten eindeutig vorlag. Damit nahm die Einrichtung am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil und war umsatzsteuerpflichtig.

Auch die organisatorische Einbindung – etwa durch Leitungsorgane, die aus Mitgliedervertretern bestehen – ändere daran nichts. Die Einrichtung sei als **eigenständige juristische Person** zu beurteilen, die im eigenen Namen handelt und wirtschaftliches Risiko trägt. Eine Umsatzsteuerbefreiung für Tätigkeiten im Rahmen der öffentlichen Gewalt (Art. 13 MwSt-RL) wurde ausgeschlossen. Dadurch konkretisiert das EuG die Abgrenzung zwischen öffentlicher Aufgabenwahrnehmung und steuerpflichtiger Marktteilnahme maßgeblich.

3 BMF-Auskünfte

3.1 Änderung in Zusammenhang mit Steuerschuld kraft Rechnungslegung

Wird eine Rechnung durch einen Unternehmer für eine Lieferung oder sonstige Leistung – aus welchen Gründen auch immer – mit einem überhöhten Umsatzsteuerausweis ausgestellt, führt dies grundsätzlich zu einer Umsatzsteuerschuld kraft Rechnung.

Um dies zu verhindern, ist eine Rechnungsberichtigung durch den Rechnungsaussteller (nicht Rechnungsempfänger) erforderlich, welche grundsätzlich dem Rechnungsempfänger auch zugehen muss.

Mit dem Abgabenänderungsgesetz 2025 wurde dies dahingehend geändert, dass die Steuerschuld kraft Rechnung nur mehr bei Rechnungslegung an Unternehmer besteht. Werden Rechnungen an Endverbraucher, die hinsichtlich der ihnen in Rechnung gestellten Umsatzsteuer nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, ausgestellt, ist die Steuerschuld kraft Rechnungslegung ausgeschlossen (vgl. § 11 Abs. 12 UStG). Bei Rechnungsausstellung an einen Unternehmer ist unverändert zur Vermeidung einer Steuerschuld kraft Rechnung eine Berichtigung notwendig. Unternehmer, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, gelten nicht als Endverbraucher.

Es bestehen mehrere Möglichkeiten der Rechnungsberichtigung, wie z. B. die Stornierung der ursprünglichen Rechnung und Ausstellung einer neuen Rechnung mit einer neuen Rechnungsnummer, Ausstellung einer Berichtigungsnote, in der auf die ursprüngliche Rechnung Bezug genommen wird und in der Berichtigungsnote die notwendigen Korrekturen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden, etc.

3.2 Umsatzsteuerliche Behandlung von Vorteils- bzw. Freizeitkartenmodellen

Das BMF behandelt in einer aktuellen Auskunft eine umsatzsteuerliche Problemstellung zu Vorteils- bzw. Freizeitkartenmodellen. Bei diesen Modellen gibt ein Kartenanbieter Karten an Kunden aus (z. B. Tourismusverband) und vereinnahmt dafür das Entgelt. Die Karten berechtigen den Kunden, verschiedene Leistungen bei teilnehmenden Leistungspartnern beispielsweise im Freizeit-, Kultur- oder Tourismusbereich in Anspruch zu nehmen. Die **Einlösung der Karte erfolgt somit nicht beim Kartenanbieter, sondern bei den jeweiligen Leistungspartnern**, die ihre Leistungen unmittelbar an den Kunden erbringen.

Die Besonderheit liegt darin, dass die Ausgabe der Karten und die Einlösung der Leistungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten und durch unterschiedliche Beteiligte erfolgen. Obwohl die **Leistungen schon erbracht werden, steht die genaue Verteilung der Erlöse noch nicht fest**. Die Einlösungen erfolgen bei den einzelnen Leistungspartnern, wenn der Kunde die konkrete Leistung, wie zum Beispiel einen Eintritt, tatsächlich abrufen. Die Leistungspartner rechnen ihre erbrachten Leistungen nicht sofort endgültig ab, sondern erhalten ihre Vergütung erst im Nachhinein über periodische Gutschriftenabrechnungen durch die Kartenanbieter.

Gegenstand der Anfrage an das BMF war die Frage, ob die Umsatzsteuerschuld beim jeweiligen Leistungspartner erst im Voranmeldungszeitraum der späteren Gutschriftenabrechnung entsteht, weil die genaue Höhe des Entgelts bei Einlösung der Karte durch den Kunden noch nicht feststeht.

Nach Ansicht des BMF ist die Bemessungsgrundlage in solchen Fällen mit Ausführung des Umsatzes zunächst **zu schätzen** und sobald die genaue Höhe des Entgelts feststeht, ist diese Schätzung nachträglich zu berichtigen. Das BMF sieht darin keine Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 16 UStG. Es geht vielmehr um die Korrektur eines Entgelts, das anfangs noch nicht genau bestimmbar war. Diese Korrektur kann in dem Voranmeldungszeitraum vorgenommen werden, in dem das Entgelt tatsächlich feststeht.

Bezüglich des **Zeitpunkts der Steuerentstehung** hält das BMF fest, dass die Umsatzsteuer **mit Ausführung der Leistung entsteht**, also bereits im Voranmeldungszeitraum, in dem der Leistungspartner die Leistung gegenüber dem Kunden erbringt. Die Rechnungsstellung oder die spätere Gutschriftsabrechnung ist für den Entstehungszeitpunkt der Steuerschuld irrelevant. Der entscheidende Punkt ist, ob der leistende Unternehmer nach Soll-Besteuerung (Entstehung mit Leistungszeitpunkt) oder Ist-Besteuerung (Entstehung mit Zahlungseingang) besteuert wird.

□ □ □

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen der Hotline-Vereinbarung mit dem OÖ Gemeindebund jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Sie können Ihre Anfragen zu abgabenrechtlichen, lohnverrechnungs- und sozialversicherungsrechtlichen Themen dabei unmittelbar an unser Büro richten.

□ □ □

Mit freundlichen Grüßen

Markus Achatz
Universitätsprofessor em.
und Steuerberater

Andrea Huber
Steuerberaterin