LINDERMEIER & PARTNER
Steuerberatungs GmbH

Persönliche Beratung mit Köpfchen

SteuerNews

Ausgabe | August 2026

Erhöhte Sachbezugs-Besteuerung von E-Firmenfahrzeugen geplant

Mit 1.1.2027 soll die steuerliche Begünstigung von Firmenfahrzeugen in Form von E-Autos eingeschränkt werden.

| mehr »

Änderungen bei Ertragsteuer und ImmoESt

Das Parlament hat das Budgetbegleitgesetz 2027–2028 beschlossen. Dabei wurden auch Änderungen im Bereich der Ertragsteuern und der Immobilienertragsteuer auf den Weg gebracht.

| mehr »

Umsetzung der Entgelttransparenzrichtlinie

Ziel der EU-Entgelttransparenzrichtlinie ist es, Gehaltsunterschiede sichtbarer und faire Bezahlung besser überprüfbar zu machen. Die konkrete Umsetzung in Österreich, die bis 07.06.2026 erfolgen hätte müssen, ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

| mehr »

Ferialjob, Pflichtpraktikum & Co

Viele Schüler und Studierende sammeln in den Sommerferien Berufserfahrung oder verdienen etwas dazu. Ob Ferialjob oder Pflichtpraktikum, macht dabei arbeits- und sozialversicherungsrechtlich einen Unterschied.

| mehr »

Kundentreueprogramm ist kein Gutschein

Viele Lieferanten bieten Treueprogramme an: Kundinnen und Kunden sammeln Punkte und können diese später gegen Waren oder Prämien einlösen. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte nun zu klären, ob solche Treuepunkte umsatzsteuerlich als Gutscheine gelten.

| mehr »

Zuflusszeitpunkt von handelbaren Aktienoptionen

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hatte zu klären, ob handelbare Aktienoptionen, die bereits vor Beginn des Dienstverhältnisses gewährt und zu einem fremdüblichen Preis erworben werden, als Vorteil aus dem Dienstverhältnis gelten und wann diese gegebenenfalls als zugeflossen gelten.

| mehr »

Abschaffung der Grundsteuerbefreiung in Wien

Das bisher in Wien gültige Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz wurde Anfang des Jahres aufgehoben, womit die darin geregelten Befreiungen enden.

| mehr »

Ausschüttungsfiktion bei Gesellschafterverrechnungskonten

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2027–2028 hat der Gesetzgeber eine neue Ausschüttungsfiktion für Gesellschafterverrechnungskonten eingeführt. Die neue Bestimmung ist erstmals auf Wirtschaftsjahre anzuwenden, die im Kalenderjahr 2027 enden.

| mehr »

Editorial

Sehr geehrte Klientin,
sehr geehrter Klient,

der August lädt dazu ein, den Sommer noch einmal bewusst zu genießen und neue Energie zu tanken. Wir hoffen, Sie konnten bereits erholsame Tage verbringen und die warme Jahreszeit genießen.

Auch in dieser Ausgabe informieren wir Sie wieder kompakt über aktuelle steuerliche Entwicklungen, wichtige Neuerungen sowie interessante Entscheidungen aus der Rechtsprechung.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und weiterhin einen schönen Sommer!

Mag. Christian Lindermeier und Team

Editorial

Sehr geehrte Klientin,
sehr geehrter Klient,

der August lädt dazu ein, den Sommer noch einmal bewusst zu genießen und neue Energie zu tanken. Wir hoffen, Sie konnten bereits erholsame Tage verbringen und die warme Jahreszeit genießen.

Auch in dieser Ausgabe informieren wir Sie wieder kompakt über aktuelle steuerliche Entwicklungen, wichtige Neuerungen sowie interessante Entscheidungen aus der Rechtsprechung.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und weiterhin einen schönen Sommer!

Mag. Christian Lindermeier und Team

Inhalt

Erhöhte Sachbezugs-Besteuerung von E-Firmenfahrzeugen geplant

Mit 1.1.2027 soll die steuerliche Begünstigung von Firmenfahrzeugen in Form von E-Autos eingeschränkt werden.

Zukünftig ist laut den geplanten Maßnahmen des Finanzministeriums auch für solche Elektro-Firmenautos, die privat genutzt werden können, beim Dienstnehmer steuerlich ein Sachbezug anzusetzen. Durch einen im Vergleich zum regulären Sachbezug reduzierten Sachbezugswert sollen die ökologischen Anreize jedoch erhalten bleiben, weshalb für das erste Jahr 2027 ein **betraglich moderater Einstieg geplant** ist.

Bislang sind Elektro-Firmenfahrzeuge mit der Möglichkeit zur Privatnutzung steuerlich besonders attraktiv, da für diese Fahrzeuge mit einem CO2-Ausstoß von null Gramm pro Kilometer ein Sachbezugswert von null anzusetzen ist. Für Arbeitnehmer fallen daher weder Lohnsteuer noch Sozialversicherungsbeiträge für die private Nutzung des Fahrzeugs an.

Steuerpflichtiger Sachbezug

Im Rahmen des Budgets 2027-2028 plant die Bundesregierung nun eine Anpassung. Künftig soll auch für Elektro-Firmenautos ein steuerpflichtiger Sachbezug gelten, der wie folgt gestaffelt eingeführt werden soll:

- Im Kalenderjahr 2027 ist ein Sachbezugswert von 0,375% der Anschaffungskosten des Kraftfahrzeugs (einschließlich Umsatzsteuer und Normverbrauchsabgabe), **maximal € 180 monatlich**, anzusetzen.

- Ab dem Kalenderjahr 2028 beträgt der Sachbezugswert 0,625% der Anschaffungskosten des Kraftfahrzeugs (einschließlich Umsatzsteuer und Normverbrauchsabgabe), **maximal € 300 monatlich**.

Ist ein Sachbezug anzusetzen, fällt auch Umsatzsteuer an, sofern der Arbeitgeber für das überlassene Fahrzeug zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt war. Der angesetzte Sachbezugswert gilt dabei als Bruttobemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer. Die Änderungen sollen ab Jänner 2027 gelten und sind für sämtliche vom Arbeitgeber zur Privatnutzung überlassene Kfz mit einem CO2-Ausstoß von Null anzuwenden.

Fazit
Elektro-Firmenautos sollen zwar ab 2027 einen Teil ihrer bisherigen steuerlichen Vorteile verlieren, **bleiben gegenüber Firmenautos mit einem Verbrennungsmotor jedoch weiterhin begünstigt**. Der geplante Sachbezug fällt deutlich niedriger aus als jener für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor, der - abhängig vom CO2-Ausstoß - derzeit 1,5% bzw. 2% der tatsächlichen Anschaffungskosten inklusive Umsatzsteuer und NoVA beträgt und mit maximal € 720 bzw. € 960 pro Monat gedeckelt ist.

Die für die genannten Regelungen relevante Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge (Sachbezugswerteverordnung) wurde bislang noch nicht entsprechend dieser geplanten Änderungen novelliert, es bleibt somit abzuwarten, wie der genaue Verordnungstext lauten wird.

Inhalt

Änderungen bei Ertragsteuer und ImmoESt

Das Parlament hat das Budgetbegleitgesetz 2027–2028 beschlossen. Dabei wurden auch Änderungen im Bereich der Ertragsteuern und der Immobilienertragsteuer auf den Weg gebracht.

Einschränkung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrags

Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2026 und vor dem 1.1.2030 beginnen, **wird der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag auf Realinvestitionen beschränkt**. Investitionen in Wertpapiere jeglicher Art – einschließlich des Bundesschatzes – sind in diesem Zeitraum daher nicht mehr begünstigt. Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2029 beginnen, kann der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag wieder für Wertpapierinvestitionen in Anspruch genommen werden.

Neuer progressiver Körperschaftsteuertarif ab 2028

Ab dem Jahr 2028 wird ein progressiver Körperschaftsteuertarif eingeführt. Grundsätzlich bleibt der bisherige Steuersatz von 23% bestehen. **Für jenen Einkommensteil, der € 1 Mio. übersteigt, erhöht sich der Steuersatz jedoch auf 24%**. Die Neuregelung gilt sowohl für unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften als auch für beschränkt steuerpflichtige ausländische Körperschaften.
Für beschränkt steuerpflichtige inländische Körperschaften bleibt der Steuersatz hingegen unverändert bei 23%. Zusätzlich wird für unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften ein Progressionsvorbehalt eingeführt. Dadurch werden Einkünfte, die aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerbefreit sind, bei der Ermittlung des anzuwendenden Körperschaftsteuersatzes berücksichtigt.
Für **Unternehmensgruppen** wird der progressive Steuertarif auf das gesamte veranlagte Gruppeneinkommen angewendet. Der Steuersatz von 23% steht somit nur bis zu einem Gruppeneinkommen von € 1 Mio. zur Verfügung – unabhängig davon, aus wie vielen Unternehmen die Unternehmensgruppe besteht.

Erhöhung bei Immobilienertragsteuer

Mit dem Budgetbegleitgesetz wurde auch eine Erhöhung der Immobilienertragsteuer bei der Veräußerung von Altvermögen nach dem 31.12.2026 beschlossen. Betroffen sind Immobilien, die zum 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangen waren. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die vor dem 31.3.2002 angeschafft wurden. Der Steuersatz von 30% bleibt unverändert. Durch die Anpassung der pauschalen Anschaffungskosten kommt es jedoch zu einer höheren effektiven Steuerbelastung.

Bisher wurden bei Grundstücken des Altvermögens fiktiv 86% des Veräußerungserlöses als Anschaffungskosten angesetzt. Daraus ergab sich eine effektive Steuerbelastung von 4,2% des Veräußerungserlöses. Für Grundstücksveräußerungen nach dem 31.12.2026 werden die pauschalen Anschaffungskosten von 86% auf 80% reduziert. Dadurch erhöht sich die effektive Steuerbelastung auf 6%.
Bei der Veräußerung von Altvermögen, das nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet wurde, sofern diese Umwidmung nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erfolgt ist, wird der pauschale Ansatz der Anschaffungskosten von 40% auf 30% des Veräußerungserlöses gesenkt. Dadurch steigt die effektive Steuerbelastung von 18% auf 21%. Wurde ein Grundstück nach dem 31.12.2024 umgewidmet, ist darüber hinaus der bereits mit dem Budgetbegleitgesetz 2025 eingeführte Umwidmungszuschlag in Höhe von 30% zu berücksichtigen. In diesen Fällen erhöht sich die effektive Steuerbelastung von bisher 23,4% auf 27,3%.

Inhalt

Umsetzung der Entgelttransparenzrichtlinie

Ziel der EU-Entgelttransparenzrichtlinie ist es, Gehaltsunterschiede sichtbarer und faire Bezahlung besser überprüfbar zu machen. Die konkrete Umsetzung in Österreich, die bis 07.06.2026 erfolgen hätte müssen, ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Neben der Pflicht zur geschlechtsneutralen Stellenausschreibung erhalten Stellenbewerber das Recht auf Information über das vorgesehene Einstiegsentgelt für die betreffende Stelle sowie über die einschlägigen Bestimmungen des anwendbaren Kollektivvertrags. Arbeitgeber dürfen Bewerber nicht nach ihrer Entgeltentwicklung in laufenden oder früheren Beschäftigungsverhältnissen befragen. Aktiv beschäftigte Arbeitnehmer haben künftig das Recht, das Durchschnittsentgelt ihrer Vergleichsgruppe – aufgeschlüsselt nach Geschlecht – zu erfahren.

Gleiches Entgelt bei gleicher oder gleichwertiger Arbeit

Anhand objektiver, geschlechtsneutraler und (falls vorhanden) mit den Arbeitnehmervertretern vereinbarter Kriterien sollen Arbeitnehmer beurteilen können, ob sie sich im Hinblick auf den Wert ihrer Arbeit in einer vergleichbaren Situation befinden. Dazu müssen Arbeitgeber geschlechtsneutrale Stellenbewertungs- und -klassifizierungssysteme einführen bzw. Kategorien von Arbeitnehmern definieren, die gleiche oder gleichwertige Arbeit verrichten, wodurch ein transparentes Vergütungssystem gewährleistet werden soll.

Bezifferung des relevanten Entgelts

Für Zwecke der Entgelttransparenz und Vergleichbarkeit muss das relevante Entgelt entsprechend definiert und beziffert werden. Im Arbeitsrecht besteht kein einheitlicher Entgeltbegriff, sondern wird als Entgelt jede Art von Leistung des Arbeitgebers verstanden, die dem Arbeitnehmer als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung seiner Arbeitskraft gewährt wird. Während die ziffernmäßige Definition z.B. des jährlichen Grundgehalts, von Zulagen, (variablen) Barvergütungen oder Sachleistungen in der Regel gut möglich sein wird, kann die **Bewertung von Aktienoptionen, Pensionszusagen, Dienstwägen, Krankenversicherungen, privaten medizinischen Leistungen oder Lebensversicherungen** unter Umständen zu Problemen führen.

Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Entgelttransparenz-Richtlinie

Mangels gesetzlicher Umsetzung der Richtlinie sind derzeit nur die in der Richtlinie vorgesehenen Instrumente bei Rechtsverletzungen, wie etwa Schadensersatzansprüche rückwirkend für 3 Jahre oder angemessene Sanktionen und Geldbußen, bekannt. Die nationale Gesetzwerdung bleibt abzuwarten.

Berichtspflichten für Dienstgeber

Abhängig von der Beschäftigtenanzahl müssen Dienstgeber, beginnend ab 2027 für Unternehmen ab 250 Beschäftigten, in regelmäßigen Abständen Berichte über das geschlechtsspezifische Entgeltgefälle erstellen und zugänglich machen. Nach der Richtlinie bestehen für Unternehmen mit weniger als 100 Beschäftigten zwar keine Berichtspflichten, ob Österreich dennoch auch für solche Betriebe Berichtspflichten vorsehen wird, bleibt abzuwarten.

Inhalt

Ferialjob, Pflichtpraktikum & Co

Viele Schüler und Studierende sammeln in den Sommerferien Berufserfahrung oder verdienen etwas dazu. Ob Ferialjob oder Pflichtpraktikum, macht dabei arbeits- und sozialversicherungsrechtlich einen Unterschied.

Bei **Ferialarbeitern/Ferialangestellten** handelt es sich um Schüler oder Studenten, die während der Ferien im Rahmen eines klassischen Dienstverhältnisses Geld verdienen wollen, wobei diese Arbeit gegen Entgelt nicht als Pflichtpraktikum von der Schule bzw. Hochschule gefordert wird. Ferialarbeiter oder Ferialangestellte unterliegen der persönlichen Arbeitspflicht, sind organisatorisch in den Betrieb eingegliedert und an Weisungen gebunden, und verwenden die Betriebsmittel des Arbeitgebers.

Für diese Beschäftigten gelten **dieselben arbeitsrechtlichen Bestimmungen wie für andere Arbeitnehmer.** Sie müssen vor Arbeitsbeginn zur Pflichtversicherung angemeldet werden und haben Anspruch auf kollektivvertragliche Entlohnung (inklusive Sonderzahlungen), Urlaub sowie Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall. Dauert das Dienstverhältnis länger als einen Monat, sind außerdem Beiträge zur betrieblichen Vorsorge abzuführen.

Pflichtpraktikum ohne Bezahlung

Anders verhält es sich bei einem Pflichtpraktikum ohne Bezahlung. Pflichtpraktikanten sind Schüler oder Studenten, die als **Ergänzung zu ihrer schulischen Ausbildung** ein vorgeschriebenes Praktikum in einem Betrieb absolvieren. Hier steht der Ausbildungs- und Lernzweck im Vordergrund. Die Pflichtpraktikanten arbeiten weder in persönlicher noch wirtschaftlicher Abhängigkeit und erhalten weder Geld- noch Sachbezüge. Deshalb besteht keine Pflicht zur Anmeldung bei der Sozialversicherung. Über die gesetzliche Unfallversicherung für Schüler und Studierende sind sie dennoch abgesichert.

Erhalten Pflichtpraktikanten für ihre Tätigkeit ein **Taschengeld** (Geld- oder Sachbezüge), **ändert sich die rechtliche Situation**. In diesem Fall besteht Lohnsteuerpflicht und eine Anmeldung zur Sozialversicherung ist erforderlich. Dauert das Praktikum länger als einen Monat, müssen auch Beiträge zur betrieblichen Vorsorge abgeführt werden. Besteht zudem Anspruch auf eine kollektivvertragliche Entlohnung, handelt es sich um ein reguläres Dienstverhältnis.

Hotel- und Gastgewerbe

Besondere Regelungen gelten im Hotel- und Gastgewerbe. Praktika können dort **ausschließlich im Rahmen eines Dienstverhältnisses** absolviert werden. Praktikanten haben daher jedenfalls Anspruch auf eine Bezahlung gemäß der jeweils gültigen kollektivvertraglichen Bestimmungen.
Auch in der **Land- und Forstwirtschaft** werden Praktika grundsätzlich als Dienstverhältnis durchgeführt. In Ausnahmefällen kann ein Volontariat vereinbart werden. In solchen Fällen sollte jedoch vorab mit der jeweiligen Schule abgeklärt werden, ob der Ausbildungszweck erfüllt wird und das Praktikum angerechnet werden kann. Die Höhe der Praktikumsentschädigung richtet sich nach dem Kollektivvertrag des jeweiligen Bundeslandes.
Wer somit einen Sommerjob oder ein Pflichtpraktikum absolvieren möchte, sollte vor Beginn genau prüfen, welche Beschäftigungsform vorliegt. Davon hängen nicht nur die Entlohnung und eine allfällige Sozialversicherungspflicht, sondern auch wichtige arbeitsrechtliche Ansprüche ab.

Kundentreueprogramm ist kein Gutschein

Viele Lieferanten bieten Treueprogramme an: Kundinnen und Kunden sammeln Punkte und können diese später gegen Waren oder Prämien einlösen. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte nun zu klären, ob solche Treuepunkte umsatzsteuerlich als Gutscheine gelten.

Konkret ging es um einen schwedischen Händler, der Haarpflege- und Schönheitsprodukte vertreibt und ein Kundentreueprogramm einführen möchte. Kunden können kostenlos teilnehmen und erhalten für jeden Einkauf Treuepunkte, die bei späteren Einkäufen zum Erwerb ausgewählter, regelmäßig wechselnder Produkte eingelöst werden können. Die Produkte haben in der Regel einen Wert von höchstens € 50 und unterliegen unterschiedlichen Umsatzsteuersätzen. Jedem im „Punkteshop“ angebotenen Produkt ist ein Punktewert zugeordnet, der einem Gegenwert von etwa 2% bis 10% der ursprünglichen Einkäufe entspricht. Die Punkte sind weder in Geld umtauschbar noch entgeltlich erwerbbar, sie sind personenbezogen und nicht übertragbar. Die Einlösung erfolgt ausschließlich gegen Treuepunkte innerhalb von zwei Jahren. Der EuGH verneinte das Vorliegen eines Gutscheines.

Voraussetzungen für einen Gutschein

Nach der Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie liegt ein Gutschein nur dann vor, wenn

- die **Verpflichtung** besteht, ihn als Gegenleistung oder Teil einer Gegenleistung für eine Lieferung von Gegenständen oder die Erbringung von Dienstleistungen anzunehmen, und
- die zu liefernden Gegenstände oder zu erbringenden Dienstleistungen oder die Identität der potenziellen Leistenden entweder auf dem Instrument selbst oder in den damit zusammenhängenden Unterlagen angegeben sind.

Laut EuGH war eine derartige Verpflichtung im geplanten Kundentreueprogramm nicht gegeben. Der Sachverhalt begründete keine Verpflichtung für den Unternehmer, die vorgelegten Punkte als Gegenleistung für eine Lieferung von Gegenständen anzunehmen. Die Punkte berechtigen ihren Inhaber lediglich, als Prämie zusätzliche Waren von geringem Wert zu erhalten, wenn der Inhaber sich zu einem erneuten Einkauf bei diesem Lieferanten entschließt.
Da eine der beiden Voraussetzungen für die Qualifikation bzw. Einordnung von Gutscheinen nicht erfüllt war, war auch das Kundentreueprogramm weder als Einzweck-Gutschein noch als Mehrzweck-Gutschein einzuordnen.

Tipp
Die Einrichtung eines Treuepunkteprogramms sollte im Vorfeld stets auch unter steuerlichen Gesichtspunkten sorgfältig geplant und geprüft werden, da sich daraus insbesondere umsatzsteuerliche Einordnungsfragen ergeben können. Eine frühzeitige steuerliche Analyse kann dabei helfen, Risiken zu vermeiden und die Gestaltung steueroptimal auszugestalten.

Inhalt

Zuflusszeitpunkt von handelbaren Aktienoptionen

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hatte zu klären, ob handelbare Aktienoptionen, die bereits vor Beginn des Dienstverhältnisses gewährt und zu einem fremdüblichen Preis erworben werden, als Vorteil aus dem Dienstverhältnis gelten und wann diese gegebenenfalls als zugeflossen gelten.

Der Revisionswerber war an der Neustrukturierung der Y-AG beteiligt. Aufgrund seiner besonderen Kenntnisse wurde ihm eine **Option** eingeräumt, die Dritten nicht zur Verfügung gestellt wurde. Die Option konnte von ihm jedoch jederzeit an Dritte weiterverkauft werden und war daher **uneingeschränkt handelbar**. Der Revisionswerber erwarb schlussendlich die Option zu einem fremdüblichen Preis. Anstelle der Übertragung der Aktien erhielt der Revisionswerber einen Barausgleich. Dieser wurde als Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der Lohnsteuer unterworfen.

Entscheidung der VwGH

Der VwGH folgte hinsichtlich der Frage des Zuflusszeitpunktes seiner ständigen Rechtsprechung und führte aus, dass ein Dienstnehmer durch die Einräumung eines solchen Aktienoptionsrechtes lediglich eine steuerlich unerhebliche Chance erlangt. Der in Geld messbare Vorteil aus der Option fließt dem Dienstnehmer erst mit der Ausübung der Option zu. **Entscheidend ist, ob die Option einem Dritten in der Ausgestaltung eingeräumt worden wäre; die Übertragbarkeit an Dritte spielt keine Rolle**.

Hinsichtlich des Vorteils aus dem Dienstverhältnis führte der VwGH aus: Entsprechend dem Umstand, dass dem Dienstnehmer durch die Einräumung der Option lediglich eine steuerlich unerhebliche Chance verschafft wird, ergibt sich der Vorteil aus dem Dienstverhältnis nicht bereits durch die Einräumung der Option, sondern erst durch den verbilligten Erwerb der Aktien auf Grund der Ausübung der Option. Handelt es sich um eine Option, die in dieser Ausgestaltung einem Dritten nicht eingeräumt worden wäre, sind die Konditionen des Entgelts für die Einräumung der Option nicht weiter relevant.

Fazit

Der VwGH überrascht mit seinem Erkenntnis in zweierlei Hinsicht: Einerseits stützt er sich auf ältere Entscheidungen, die nicht handelbare Optionsrechte betrafen und überträgt deren Rechtsprechung auch auf handelbare Optionen, ohne dies näher zu begründen. Obwohl eine ausdrückliche gesetzliche Regelung fehlt, sprechen verschiedene Rechtsquellen dafür, dass zwischen handelbaren und nicht handelbaren Optionen unterschieden werden sollte.

Andererseits judiziert der VwGH, dass selbst der Erwerb der Option zu einem fremdüblichen Preis beim Dienstnehmer nur zu einer unerheblichen Chance führt. Dies erscheint systematisch fragwürdig, da mit dem Erwerb der Option zum fremdüblichen Preis bereits ein Anschaffungsgeschäft vorliegt. Ein geldwerter Vorteil entsteht dabei gerade nicht; spätere Wertsteigerungen wären vielmehr dem Privatvermögen zuzurechnen.

Folgt man dem Erkenntnis, so stellt der Gewinn aus der Veräußerung der Aktien bzw. Geschäftsanteile trotz Erwerb zu einem fremdüblichen Preis einen Vorteil aus dem Dienstverhältnis dar und wird der Lohnsteuer unterworfen. Im Gegensatz dazu würde ein Optionsrecht, welches auch Dritten zu einem fremdüblichen Preis angeboten wird, lediglich der Kapitalertragsteuer von 27,5% unterliegen.
Diese unterschiedliche Behandlung erscheint systematisch nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Es bleibt abzuwarten, ob der VwGH diese Rechtsprechung künftig fortführt oder sich künftig vertieft mit den gegen sie vorgebrachten systematischen Einwänden auseinandersetzt.

Inhalt

Abschaffung der Grundsteuerbefreiung in Wien

Das bisher in Wien gültige Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz wurde Anfang des Jahres aufgehoben, womit die darin geregelten Befreiungen enden.

Die Grundsteuer bezieht sich auf das Steuerobjekt Grundstück. Auf Grundlage des Einheitswertes legt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag fest, welcher dann an die Gemeinden übermittelt wird. Der von den Gemeinden eingehobene Jahresbetrag errechnet sich dann aus dem Steuermessbetrag multipliziert mit einem jeweils festgelegten Hebesatz.

Abgabenschuldner sind Eigentümer oder Berechtigte, wobei bei mehreren Eigentümern bzw. Berechtigten diese Gesamtschuldner sind. Die Grundsteuer wird - aufgrund bundesgesetzlicher Regelungen - jährlich von den Gemeinden eingehoben. Zeitlich befristet können durch Landesgesetze Grundsteuerbefreiungen (beschränkt auf Gebäudewerte) festgelegt werden.

Bisherige Grundsteuerbefreiung

Bis zum Februar 2026 war in Wien unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung von der Grundsteuer für bis zu 20 Jahre möglich. **Befreit wurden**

- wohnbaugeförderte Objekte (Wohnungen, Büros, Lokale)
- errichtete Wohnungen (Neu-, Zu-, Um-, Aufbauten oder Einbauten in bereits bestehende Baulichkeiten)
- errichtete Wohnheime

Nicht begünstigt waren hingegen unbebaute Grundstücke oder land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Begünstigt waren lediglich die Gebäude oder Gebäudeteile; Grund und Boden waren gemäß landesgesetzlicher Bestimmungen auch vor dem Februar 2026 in Wien grundsteuerpflichtig.

Restlaufzeit für bereits genehmigte Fälle

Seit dem 24.2.2026 können keine neuen Anträge auf Befreiung mehr beim Magistrat Wien gestellt werden. Alle vor der Aufhebung des Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1973 laufenden und noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren zur Gewährung einer zeitlichen Grundsteuerbefreiung bleiben bestehen. Ebenso können auch Unterlagen, welche zum Zeitpunkt der Antragstellung fehlten oder von der Behörde nachgefordert werden, weiterhin eingereicht werden. Die Restlaufzeit von 20 Jahren läuft bei bereits genehmigten Fällen für die volle Restlaufzeit.

Tipp
Grundsteuerbefreiungen sind in Österreich nicht einheitlich geregelt. Eine Prüfung der Regelungen der jeweiligen Gemeinde kann vor etwaigen Immobilienkäufen für Klarheit sorgen.

Inhalt

Ausschüttungsfiktion bei Gesellschafterverrechnungskonten

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2027–2028 hat der Gesetzgeber eine neue Ausschüttungsfiktion für Gesellschafterverrechnungskonten eingeführt. Die neue Bestimmung ist erstmals auf Wirtschaftsjahre anzuwenden, die im Kalenderjahr 2027 enden.

Künftig müssen Gesellschafter einer GmbH, die natürliche Personen sind, sämtliche gegen sie auf einem Verrechnungskonto ausgewiesenen **Forderungen der Gesellschaft spätestens bis zum Bilanzstichtag ausgleichen**. Alternativ kann die Forderung in eine fremdübliche Darlehensforderung umgewandelt werden.
Ein solches Darlehen muss den Grundsätzen für Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen entsprechen. Voraussetzung sind insbesondere eine schriftliche Vereinbarung, angemessene Sicherheiten, eine fremdübliche Laufzeit, eine angemessene Verzinsung sowie eine Bonitätsprüfung des Gesellschafters, die die Beteiligung des Gesellschafters an der Gesellschaft außer Acht lässt.

Ausschüttung bei fehlenden Maßnahmen

Erfolgt bis zum Bilanzstichtag weder ein Ausgleich der Verrechnungskontoforderung noch deren Umwandlung in eine fremdübliche Darlehensforderung, unterliegt der offene Betrag der **Ausschüttungsfiktion und damit der Kapitalertragsteuer**.
Die Beträge gelten mit dem auf den Bilanzstichtag folgenden Tag als offen an den Gesellschafter ausgeschüttet und als an diesem Tag zugeflossen. Für Zwecke der Kapitalertragsteuer sind die KESt-Anmeldung sowie die Abfuhr der Kapitalertragsteuer innerhalb einer Woche vorzunehmen.

Bagatellgrenze für qualifizierte beteiligte Gesellschafter

Für Gesellschafter, die unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt sind, gilt aus Praktikabilitätsgründen eine Bagatellgrenze von € 50.000. Hintergrund ist, dass bei qualifizierten Beteiligungen typischerweise eine höhere Anzahl an Transaktionen zwischen Gesellschafter und Gesellschaft erfolgt. Erst der diese Grenze übersteigende Betrag unterliegt der Ausschüttungsfiktion.

Fazit
Die neue Ausschüttungsfiktion führt zu einer deutlichen Verschärfung der steuerlichen Behandlung von Gesellschafterverrechnungskonten. Anlass für die Neuregelung ist die in der Praxis häufig zu beobachtende lockere Handhabung von Forderungen gegenüber Gesellschaftern, die oftmals zur Finanzierung der privaten Lebensführung genutzt wurden, ohne dass eine zeitnahe Rückzahlung erfolgte.
Besonders betroffen sind Kleingesellschafter, da die Regelung für sie bereits ab dem ersten Euro zur Anwendung kommt. Gesellschaften, Gesellschafter und ihre Berater sollten sich daher frühzeitig – jedenfalls vor dem jeweiligen Bilanzstichtag – mit den neuen Vorgaben auseinandersetzen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen setzen.

Inhalt

LINDERMEIER & Partner Steuerberatungs GmbH
6230 Brixlegg | Römerstraße 41 a
fon: +43 (0) 5337/62248 | fax: +43 (0) 5337/64922
e-mail: office@lindermeier.at

www.lindermeier.at

Inhalt

Impressum:

LINDERMEIER & Partner Steuerberatungs GmbH | 6230 Brixlegg | Römerstraße 41 a
fon: +43 (0) 5337/62248 | fax: +43 (0) 5337/64922 | e-mail: office@lindermeier.at

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!