



Ihre ganz persönlichen Steuertipps

## In dieser Ausgabe

- Betriebliche Immobilien privat weiterverwenden **1**
- Meldepflichten Plattformbetreiberinnen **2**
- Liebhabeiverordnung **2**
- Bauen für die Zukunft **3**
- Änderungen beim Dienstzettel **4**
- Neuerungen Körperschaftsteuer **4**

## Wenn ein Gebäude/eine Wohnung zuerst betrieblich genutzt und dann privat verwendet wird

Ein Betriebsgebäude, etwa eine Werkstätte einer Handwerkerin, kann durch die Veränderung im Lebenszyklus des Betriebes oder der Lebensumstände der Unternehmerin auch mal fortan privat weiterverwendet werden. Besonders, wenn es sich um eine sog. gemischte Nutzung des Gebäudes handelt: ein Teil ist gewerblich, ein anderer Teil ist Wohnfläche.

Gleiches kann für Eigentumswohnungen, die etwa für Zwecke von selbständigen Therapeutinnen, Pädagoginnen, Beraterinnen oder Ärztinnen benutzt werden, gelten. Denn auch diese gelten steuerlich als „Betriebsgebäude“. Auch die Vermietung ist steuerlich als Privatnutzung definiert.

Bisher galt diese Benutzungsänderung als „Entnahme“ aus dem Betriebsvermögen, mit der Konsequenz, dass der Wert des Grund und Bodens mit dem Anschaffungswert als steuerfrei galt, jedoch der Wert des Gebäudes mit dem Mehrwert der Liegenschaft als steuerpflichtig (Stichwort: Realisierung der stillen Reserven). Das hat neben einer allfälligen Steuerlast auch zu komplizierten Berechnungen und Nachweisen der Aufteilung des Wertes der Liegenschaft bei der „Entnahme“ geführt.

Seit 1. Juli 2023 ist nun auch der Gebäudewert steuerfrei, also mit dem sog. Buchwert zu entnehmen. Damit ist der Übergang in die Privatnutzung von der Einkommensteuer vollkommen befreit und die Steuerpflichtige kann diesen Schritt je nach Notwendigkeit unbelastet durchführen.

Dazu noch drei Hinweise:

1. Investitionen in das Gebäude oder Errichtungskosten der letzten 20 Jahre sind auf ihre Vorsteuer zu untersuchen. Die noch nicht abgelaufenen Zwanzigstel der Vorsteuer sind bei Entnahme nachzusteuern.
2. Die nunmehrige Privatliegenschaft unterliegt bei einer späteren Veräußerung der Immobilienertragsteuer.
3. Bei Aufgabe des Betriebes – etwa bei Pensionierung – kann die Unternehmerin einen Antrag auf Aufwertung des Gebäudewerts stellen.

(Marina Polly)

Sämtliche Artikel dieser Ausgabe sind in erweiterter Form sowie versehen mit weiterführenden Links auf unserer Website [www.pollysteuerfrei.at](http://www.pollysteuerfrei.at) abrufbar.

IMPRESSUM:  
Herausgeberin und Medieninhaberin:  
Mag. Marina Polly  
Wirtschaftstreuhanderin  
Krongasse 8/6, 1050 Wien  
Tel: 586 79 90 - 0 Fax: DW 18  
E-Mail: [mail@pollysteuerfrei.at](mailto:mail@pollysteuerfrei.at)  
Internet: [www.pollysteuerfrei.at](http://www.pollysteuerfrei.at)  
Blattlinie: Klienteninformation

## Editorial

Liebe Klientin, lieber Klient,

im laufenden Jahr 2024 sind einige Änderungen zu berichten, die sich auch auf die Steuerpflicht 2023 auswirken. So z.B. Neuerungen bei betrieblichen Grundstücken oder die geringere Körperschaftsteuer. Für das aktuelle Jahr ist für sie als Dienstgeberin die neue Dienstzettel-Regelung interessant und Vermieterinnen werden bei Bedarf auf die neue Liebhabeiverordnung zurückgreifen können. Dauerthemen wie Ökologie & Steuern und Digital-Commerce haben wir auch für Sie aufbereitet.

Eine interessante Lektüre und für den Herbst viel Erfolg und Gelingen wünscht Ihnen

Mag. Marina Polly



Ihre Steuerberatung

# Meldepflichten für Plattformbetreiberinnen

Mit 01.01.2023 ist in Österreich das Digitale Plattformen-Meldepflichtgesetz (DMPG) in Kraft getreten, das umfassende Meldepflichten für Plattformbetreiberinnen vorsieht, wobei bestimmte Informationen automatisch zwischen den EU-Mitgliedstaaten ausgetauscht werden.

Das DMPG erfasst digitale Plattformbetreiberinnen mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich. Als Plattform gilt jede Software, Webseite oder Anwendung, die es Anbieterinnen (Verkäuferinnen) ermöglicht, mit Kundinnen (Nutzerinnen der Plattform) in Verbindung zu treten und relevante Tätigkeiten über diese Plattform auszuüben. Wenn eine einzelne Anbieterin in ihrem eigenen Onlineshop unter ihrem eigenen Namen auf eigene Rechnung etwas verkauft, wird dieser Onlineshop nicht als Plattform im Sinne des DMPG eingestuft.

**Relevante Tätigkeiten** im Rahmen des DMPG sind:

- Der Verkauf von körperlichen Waren (in Abgrenzung zu digitalen Inhalten wie z.B. Kryptowährungen)
- Die Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen
- Persönliche Dienstleistungen, die von natürlichen Personen on- oder offline erbracht werden
- Die Vermietung von Verkehrsmitteln (auch landwirtschaftliche Fahrzeuge)

Die Verträge zwischen der Verkäuferin und der Plattform müssen elektronisch über die Plattform abgeschlossen werden und auch die Zahlung muss über diese erfolgen. Zahlungen in bar oder per Überweisung stellen keine relevanten Tätigkeiten im Sinne des DMPG dar. Meldepflichtige Plattformbetreiberinnen müssen sich innerhalb eines Monats

nach Beginn der Tätigkeit registrieren.

## Meldepflichtige Daten

Plattformbetreiberinnen müssen folgende Daten von jeder Verkäuferin erheben und spätestens bis Jänner des folgenden Kalenderjahres elektronisch an das Finanzamt übermitteln – allerdings sind Warenverkäuferinnen nur dann erfasst, wenn sie mehr als 30 Verkäufe und eine 2.000 € übersteigenden Vergütung pro Jahr aufweisen:

- Persönliche Daten der Verkäuferin (Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer)
- Ansässigkeitsstaaten der Verkäuferin
- die pro Quartal bezahlten und gutgeschriebenen Vergütungen
- die pro Quartal einbehaltenen Steuern, Gebühren und Provisionen
- bei Vermietung und Verpachtung müssen zusätzliche Informationen im Zusammenhang mit der betreffenden Immobilie angegeben werden (u.a. Anschrift, Grundbucheintrag)

Plattformbetreiberinnen müssen Informationen über Verkäuferinnen seit 31.01.2024 melden.

Bei Verstößen sieht das DPMG hohe Geldstrafen vor. Bei grober Fahrlässigkeit können die Strafen bis zu 100.000 € und bei Vorsatz bis zu 200.000 € betragen.

*(Lilian Levai-Dalbauer)*

# Neuerungen in der Liebhabereiverordnung

Am 27. März 2024 wurde die Liebhabereiverordnung (LVO) aktualisiert. Die LVO legt bestimmte Betrachtungszeiträume fest, in deren Rahmen eine Prognoserechnung aufgestellt werden muss, um zu beurteilen, ob eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei bei der Vermietung und Verpachtung von Immobilien vorliegt. Dieser Betrachtungszeitraum für den geplanten Totalüberschuss der entgeltlichen Gebäudeüberlassung („große Vermietung“) sowie bei der Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten („kleine Vermietung“) wurde mit der Aktualisierung der LVO um jeweils fünf Jahre verlängert. Die Betrachtungszeiträume sind nunmehr die folgenden und gelten für alle Vermietungen, deren Betrachtungszeitraum nach dem 31.12.2023 beginnt:

### Große Vermietung (§ 2 Abs. 3 LVO)

- 30 (statt bisher 25) Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung
- höchstens 33 (statt bisher 28) Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben)

### Kleine Vermietung (§2 Abs. 4 LVO)

- 25 (statt bisher 20) Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung
- höchstens 28 (statt bisher 23) Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben)

Bei der kleinen Vermietung können etwaige Vorsteuern aus der Anschaffung, Herstellung und Renovierung sowie aus den laufenden Kosten nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn eine Einkunftsquelle und keine Liebhaberei vorliegt. Außerdem können steuerliche Verluste nur dann mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn keine Liebhaberei vorliegt – dies gilt für die große und die kleine Vermietung.

Eine weitere Änderung durch die Aktualisierung der LVO betrifft Wertänderungen von Grund und Boden. Bislang war es bei der Ermittlung des Gesamtüberschusses im außerbetrieblichen Bereich sowohl bei der kleinen als auch der großen Vermietung unzulässig, Veräußerungsgewinne miteinzubeziehen. Mit der Änderung ist diese Regelung durch die Streichung des letzten Satzes aus § 3 Abs. 1 LVO entfallen.

*(Lilian Levai-Dalbauer)*



## Bauen für die Zukunft

Am 20.3.2024 wurde vom Nationalrat ein Konjunkturpaket für den Wohnbau beschlossen. Eine wesentliche steuerliche Maßnahme ist die befristete Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) im Neubau. Um diese beanspruchen zu können, müssen Wohngebäude dem klimaaktiv Gebäudestandard in Bronze entsprechen. Weiters gibt es bei Sanierungsmaßnahmen verbesserte Abschreibemöglichkeiten, einen Ökozuschlag sowie die Abschaffung von Nebengebühren.

### Beschleunigte AfA

Für Wohngebäude, die nach dem 31.12.2023 und vor dem 1.1.2027 fertiggestellt werden, kann in den ersten drei Jahren die dreifache AfA geltend gemacht werden. Bei Anwendung der beschleunigten AfA besteht unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme immer die volle Jahres-AfA. Da der reguläre AfA-Satz bei Wohngebäuden 1,5% beträgt, können in den ersten drei Jahren jeweils 4,5% der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden, wobei die Halbjahresabschreibungsregelung nicht angewendet wird. Die höhere Abschreibung reduziert in den ersten Jahren die Gewinne und somit die Steuerbelastung. Da die Abschreibungsdauer dadurch verkürzt wird, kommt es nach erfolgter Abschreibung zu einem gegenläufigen Effekt. Dies gilt nur für Wohngebäude, die zumindest dem Gebäudestandard Bronze entsprechen. Konkret umfasst der Kriterienkatalog folgende vier Bereiche:

- Standort: Hier sind Infrastrukturangebote und umweltfreundliche Mobilität am Standort ebenso wichtig wie das Thema Mikroklima und Grünraum.
- Energie und Versorgung: Niedriger Energiebedarf, weniger CO<sup>2</sup>-Emissionen und ein geringerer Primärenergieeinsatz als in Standardbauten sind für das Erreichen von hochwertiger Qualität maßgeblich.
- Baustoffe und Konstruktion: Die Verwendung umweltschonender Materialien wird belohnt.
- Komfort und Raumluftqualität: Sommertauglichkeit, die Verwendung emissionsarmer Baustoffe im Innenausbau und eine optimierte Tageslichtversorgung führen zu überdurchschnittlicher Behaglichkeit und guter Raumluftqualität.

Die Bewertung der Gebäude nach dem klimaaktiv Kriterienkatalog erfolgt in drei Qualitätsstufen:

- BRONZE: Gebäude, die alle Muss-Kriterien erfüllen.
- SILBER: Gebäude, die alle Muss-Kriterien erfüllen und mindestens 750 Punkte erreichen.
- GOLD: Gebäude, die alle Muss-Kriterien erfüllen und mindestens 900 Punkte erreichen.

Die Bewertungskategorie Energie und Versorgung spielt mit 550 Punkte eine zentrale Rolle, die Gewichtung der anderen Bewertungskategorien nimmt 150 Punkte ein. Bei Sanierungsmaßnahmen ist der Aufwand für die Herstellung eines Gebäudes auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes abzuschreiben. Das Gesetz sieht be-



reits jetzt eine beschleunigte AfA auf 15 Jahre für gewisse Herstellungsaufwendungen vor. Die beschleunigte AfA wird ausgedehnt auf Aufwendungen, die nach dem 31.12.2023 anfallen und für die eine Förderung des Bundes gemäß dem 3. Abschnitt des Umweltfördergesetzes ausbezahlt wird.

### Ökozuschlag

Für zu Wohnzwecken vermietete Gebäude steht der Ökozuschlag zu. Für thermisch-energetische Sanierung und Austausch eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem gibt es die Möglichkeit für die Jahre 2024 und 2025 15% der Investition als fiktiven steuerlichen Aufwand geltend zu machen.

### Abschaffung von Nebengebühren

Von 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 werden die Grundbucheintragungs- und die Pfandrechteintragungsgebühr für Immobilien bis zu einem maximalen Kaufpreis von 2 Mio. € ausgesetzt und ist als Freibetrag bis zu einer Grenze von 500.000 € ausgestaltet. Voraussetzung ist, dass der bisherige Wohnsitz für zumindest fünf Jahre aufgegeben wird und der Hauptwohnsitz in der neuen Immobilie für mindestens fünf Jahre begründet wird.

### Wohnbauförderungsdarlehen

Die Bundesregierung stellt den Bundesländern Mittel zur Verfügung, damit diese im Rahmen der Wohnbauförderung Darlehen bis zu 200.000 € mit einer Maximalverzinsung von 1,5% p.a. an natürliche Personen vergeben können. Die Förderdarlehen können eine Maximaldauer von 30 Jahren haben und in den Jahren 2024 und 2025 zum Neubau oder Sanierung von Wohnbauten von den Ländern vergeben werden.

### Zweckzuschüsse für Wohnbauförderung

Weiters stellt der Bund den Ländern Zweckzuschüsse für Wohnbauförderung iHv 1.000 Mio. € zur Verfügung.

(Renate Schneider)



# Änderungen beim Dienstzettel

Seit 28.03.2024 gelten für Neueintritte bzw. neu auszustellende Dienstzettel und Dienstverträge von **echten und freien Dienstnehmerinnen** neue Mindestinformationen, über die jede Arbeitgeberin der Arbeitnehmerin unterrichten muss aufgrund der Umsetzung des Art 4 der neuen EU-Transparenz-RL (RL 2019/1152).

Gem. § 2 AVRAG hat die Arbeitgeberin der Arbeitnehmerin unverzüglich nach Beginn des Arbeitsverhältnisses eine schriftliche Aufzeichnung über die wesentlichen Rechte und Pflichten aus dem Arbeitsvertrag auszuhändigen. Die Aufzeichnungen können entweder schriftlich in Form eines Dienstvertrages oder mündlich mit einer Niederschrift der wesentlichen Punkte in Form eines Dienstzettels erfolgen. Der Dienstzettel dient in diesem Zusammenhang als Beweisurkunde, dessen Unterschrift lt. OGH lediglich die Übernahme durch die Arbeitnehmerin, aber nicht deren inhaltliche Bestätigung bescheinigt.

## Angaben für inländische Dienstverhältnisse

1. Wahlrecht der **Dienstnehmerin zur händischen oder elektronischen Übergabe.**
2. Ein Dienstzettel ist auch für **Arbeitsverhältnisse, die weniger als ein Monat betragen**, auszustellen
3. **Jede Änderung** ist der Arbeitnehmerin unverzüglich, spätestens jedoch **am Tag ihres Wirksamwerdens schriftlich mitzuteilen**, es sei denn die Änderung erfolgt durch Änderungen von Gesetzen und KV, ergibt sich aus einer dienstzeitabhängigen Vorrückung
4. **Erweiterung** der Mindestangaben:
  - a. Name und Anschrift der Arbeitgeberin
  - b. Name und Anschrift der Arbeitnehmerin
  - c. Beginn des Arbeitsverhältnisses
  - d. Bei befristeten Arbeitsverhältnissen das Ende der Befristung
  - e. Dauer der Kündigungsfristen, Kündigungstermin und **Hinweis auf das einzuhaltende Kündigungsverfahren**
  - f. Gewöhnlicher Arbeitsort bzw. Hinweis auf wechselnde Arbeitsorts, **Sitz des Unternehmens**
  - g. Allfällige Einstufung in ein generelles Schema
  - h. Vorgesehene Verwendung **und kurze Beschreibung** der zu erbringenden Arbeitsleistung
  - i. Betragsmäßige Höhe des Grundgehaltes/-lohnes, weitere Entgeltbestandteile (z.B. Sonderzahlungen), **Vergütung von Überstunden**, Fälligkeit und **Art der Auszahlung** des Entgeltes
  - j. Ausmaß des jährlichen Erholungsurlaubes
  - k. Vereinbarte tägliche und wöchentliche Normalarbeitszeit, **ggf. Angaben zu den Bedingungen für die Änderung von Schichtplänen**
  - l. Bezeichnung des anzuwendenden Kollektivvertrages und Hinweis auf das Aufliegen der Personalunterlagen
  - m. Name und Anschrift **des SV-Trägers** und der betrieblichen Vorsorgekasse
  - n. **Dauer und Bedingungen der vereinbarten Probezeit**
  - o. **Anspruch auf eine von der Arbeitgeberin bereitgestellte Fortbildung**

Bei einem Verstoß der neuen Regelungen ist mit einer Verwaltungsstrafe in Höhe von 100 – 436 €; im Wiederholungsfall (ab der 5. Arbeitnehmerin oder innerhalb von letzten 3 Jahren) bis zu 500 – 2.000 €) zu rechnen.

(Ines Polly)

## Änderungen ab 1. Jänner 2024 im Bereich der Körperschaftsteuer

### 1. Senkung des Mindest-Stammkapitals der GmbH

Zur Förderung von Unternehmensgründungen, KMUs und von Start-Ups wird das Mindeststammkapital von GmbHs generell auf 10.000 € abgesenkt. Die bisherige Verpflichtung der gründungsprivilegierten GmbHs innerhalb von 10 Jahren auf ein Stammkapital von 35.000 € aufzufüllen entfällt. Da für die Flexible Kapitalgesellschaft grundsätzlich die Regelungen des GmbH-Gesetzes gelten, kommt auch für die FlexCo ein Mindeststammkapital von 10.000 € zur Anwendung.

### 2. Senkung der Mindestkörperschaftsteuer für GmbH und FlexCo

Durch die Senkung des Mindeststammkapitals auf 10.000 € beträgt die Mindeststeuer für eine GmbH und FlexCo künftig nur noch 125 € pro Kalendervierteljahr (5% von 10.000 € = 500 € p.a.). Damit entfällt die Erhöhung der Mindest-KÖSt nach Ablauf von 5 Jahren und 10 Jahren seit Bestehen.

### 3. Senkung der Körperschaftsteuer

Bereits 2023 wurde die Körperschaftsteuer von 25% auf 24% reduziert. 2024 folgt nun die weitere Senkung der Körperschaftsteuer auf 23%. Für Körperschaften mit einem vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr 2023/2024 beträgt bei der Veranlagung 2024 der KÖSt-Satz für Einkommensteile aus dem Kalenderjahr 2023 24% und für Einkommensteile aus dem Kalenderjahr 2024 23%.

(Renate Schneider)

