

Wien, 8. April 2022

Klienteninformation 1/2022

Inhaltsverzeichnis

1 STEUERLICHE NEUERUNGEN 2021 UND 2022	1
2 UPDATE CORONA-UNTERSTÜTZUNGEN 2022.....	7
3 AKTUELLES ZUR PERSONALVERRECHNUNG 2022.....	10
4 SPLITTER – IMMOBILIENRECHT.....	12
5 HÖCHSTGERICHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN.....	14

1 STEUERLICHE NEUERUNGEN 2021 und 2022

Am 20.1.2022 wurde die ökosoziale Steuerreform 2022 vom Nationalrat beschlossen. Bis auf kleine Änderungen wurden die gesetzlichen Neuerungen, wie in der letzten Ausgabe beschrieben, umgesetzt. Sie finden hier eine zusammenfassende Darstellung, geordnet nach dem jeweiligen Zeitpunkt des Inkrafttretens. Über die erst 2023 in Kraft tretenden Änderungen berichten wir in einer der nächsten Ausgaben.

NEUERUNGEN FÜR DIE VERANLAGUNG 2021

1.1 Entlastung von Geringverdiennern und Pensionisten¹

Im Ministerialentwurf war ursprünglich die Senkung der Krankenversicherungsbeiträge für geringe Einkommen vorgesehen (detailliert dargestellt in der letzten Ausgabe). Um Geringverdiener bereits im Rahmen der Veranlagung 2021 zu entlasten, wurde stattdessen **der Verkehrsabsetzbetrag** von bisher € 400 **auf € 650 angehoben**. Gleichzeitig kommt die **Einschleifregelung** künftig erst bei einem **Einkommen von € 16.000 bis € 24.500** zur Anwendung (bisher € 15.500 bis € 21.500). Zusätzlich soll für Arbeitnehmer im Rahmen der Veranlagung auch eine höhere SV-Rückerstattung möglich sein: **Bis zu 55% bestimmter Werbungskosten** können erstattet werden, max € 400 (bei Anspruch auf Pendlerpauschale € 500), der **SV-Bonus** wird von bisher € 400 **auf € 650 angehoben**.

¹ § 33 Abs 5 Z 3, Abs 6 Z 2 und 3, Abs 8 Z 2 und 3 iVm § 124b Z 393 EStG.

Für Pensionisten werden ebenfalls bereits ab der Veranlagung 2021 sowohl der **Pensionistenabsetzbetrag** von € 600 **auf € 825** als auch der **erhöhte Pensionistenabsetzbetrag** von € 964 **auf € 1.214 angehoben**. Ebenso werden die Beträge der Pensionseinkünfte, für die die Einschleifregelungen anzuwenden sind, erhöht. Im Rahmen der Veranlagung können künftig bei der **SV-Rückerstattung bis zu 80% der SV-Beiträge bzw maximal € 550 erstattet** werden (bisher 75% bzw € 300).

1.2 Gewinne aus Schulderlässen werden von der Verlustvortragsgrenze ausgenommen²

Die bisherige 75%ige Verlustvortragsgrenze entfällt für Gewinne aus Schuld nachlässen. Damit soll die Entschuldung von Unternehmen steuerlich erleichtert werden, wenn ausreichend Verlustvorträge vorhanden sind.

NEUERUNGEN SEIT 1.1.2022

1.3 Senkung der zweiten Tarifstufe bei der Einkommensteuer³

Ab 1.7.2022 wird der Einkommensteuersatz für Einkommensteile **über € 18.000 bis € 31.000 von 35% auf 30% gesenkt**. Die unterjährige Absenkung des Steuersatzes wird durch einen Mischsteuersatz berücksichtigt. Der **Mischsteuersatz von 32,5%** ist rückwirkend bereits **ab 1. Jänner 2022 anwendbar**. Wenn die Einkommensteuer (Lohnsteuer) durch Abzug erhoben wird, hat der Arbeitgeber für Lohnzahlungszeiträume, die nach dem 31. Dezember 2021 enden, für seine Arbeitnehmer eine **Aufrollung bis spätestens 31. Mai 2022** durchzuführen.

1.4 Essensgutscheine⁴

Die Steuerbefreiung für Essensgutscheine von € 8 wurde nunmehr gesetzlich geregelt und gilt ab dem Kalenderjahr 2022 nicht mehr nur für Mahlzeiten, die in einer Gaststätte konsumiert werden, sondern auch für solche, die zwar von einer Gaststätte oder einem Lieferservice zubereitet bzw. geliefert, aber beispielsweise in der Wohnung des Arbeitnehmers (etwa im Homeoffice) konsumiert werden. Weiterhin nicht von der Begünstigung umfasst sind Mahlzeiten, die nicht von einer Gaststätte oder einem Lieferdienst zubereitet werden (zB von Supermärkten zubereitete und von einem Lieferservice zugestellte Mahlzeiten) sowie Lebensmittellieferungen.

1.5 Erhöhung Familienbonus Plus und Kindermehrbetrag⁵

Der **Familienbonus Plus** wird ab 1.7.2022 für Kinder bis 18 Jahre von € 125 **auf € 166,68 monatlich** angehoben. Das entspricht einer jährlichen Anhebung von € 1.500 auf € 2.000. Für **Kinder ab 18 Jahre** erfolgt eine Anhebung von € 41,68 auf **monatlich € 54,18** (jährliche Anhebung von € 500 auf € 650).

Für **Niedrigverdiener**, die nicht oder nur teilweise in den Genuss des Familienbonus kommen, wird der **Kindermehrbetrag auf bis zu € 350** (im Jahr 2022) **bzw € 450** (im Jahr 2023) angehoben. Der Betrag von € 350 bzw € 450 verringert sich wie bisher einschleifend

² § 8 Abs 4 Z 2 lit b iVm § 26c Z 82 KStG.

³ § 33 Abs 1 iVm § 124b Z 390 EStG.

⁴ § 3 Abs 1 Z 17 iVm § 124b Z 377 EStG.

⁵ § 33 Abs 3a Z 1 und Abs 7 iVm § 124b Z 392 und 394 EStG.

um die tarifmäßige Einkommensteuer. Ab einer Tarifsteuer von € 350 (2023: € 450) steht kein Kindermehrbetrag mehr zu. Unverändert steht der Kindermehrbetrag nur zu, wenn ein Kind iSd § 106 Abs 1 EStG im gemeinsamen Haushalt lebt. Für jedes weitere Kind erhöht sich der Kindermehrbetrag um weitere € 350 bzw € 450.

Bislang stand der Kindermehrbetrag nur dann zu, sofern der Steuerpflichtige für den Alleinerzieher- oder Alleinverdienerabsetzbetrag berechtigt war. Künftig steht dieser auch dann zu, wenn eine (Ehe-)Partnerschaft vorliegt, bei der zwar beide Partner Einkünfte erzielen, aber die darauf entfallende Tarifsteuer bei beiden jeweils weniger als € 450 beträgt. **Voraussetzung** ist jedoch auch, dass

- vom **Steuerpflichtigen zumindest 30 Tage im Kalenderjahr steuerpflichtige aktive Erwerbseinkünfte** (betriebliche Einkünfte oder Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) erzielt werden, wobei Einkünfte in Höhe von € 0 oder auch ein Verlust in den genannten Einkünften diesem Erfordernis entsprechen, oder
- **ganzjährig Kinderbetreuungsgeld oder Pflegekarenzgeld bezogen** wird.

Die **bisherigen Ausschlusskriterien** für den Kindermehrbetrag **entfallen**. Dazu gehörten der Bezug von Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe und Leistungen aus der Grundversorgung oder Mindestsicherung an mindestens 30 Tagen.

1.6 Neuer Sonderausgabenabatbestand für thermisch-energetische Sanierung und Heizkesseltausch⁶

Ausgaben für die **thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden** (zB Austausch einzelner Fenster) sowie Ausgaben für den **Austausch eines auf fossilen Brennstoffen basierenden Heizungssystems** gegen ein klimafreundliches System (zB Fernwärme) können pauschal als Sonderausgaben in Abzug gebracht werden. Dabei sind **nur private Ausgaben** (keine Betriebsausgaben oder Werbungskosten) zu berücksichtigen. Unschädlich ist es, wenn eine Eigentümergemeinschaft (zB § 18 WEG) die Sanierungsmaßnahmen in Auftrag gibt. Zusätzlich können sowohl für die thermisch-energetische Sanierung als auch für den Heizkesseltausch direkte Förderungen beantragt werden.

Folgende Voraussetzungen müssen für die Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzugs vorliegen:

- Für die Ausgaben wurde eine **Förderung des Bundes** gemäß 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes **ausbezahlt**.
- Die **erforderlichen Förderdaten** werden **übermittelt** und automatisch von der Abgabenbehörde im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt.
- Im Falle einer **thermisch-energetischen Sanierung** müssen die getätigten Ausgaben (nach Abzug sämtlicher Förderungen) einen Betrag von **€ 4.000 übersteigen**, beim **Austausch eines fossilen Heizungssystems € 2.000**. Der Förderungswerber hat im Zuge der Beantragung der Förderung bereits zu bestätigen, dass diese Beträge (voraussichtlich) überschritten werden.

Im Kalenderjahr der Auszahlung der Förderung und in den **folgenden vier Kalenderjahren** werden (ohne Antrag und weiteren Nachweis) im Falle einer **thermisch-energetischen Sanierung € 800**, beim **Austausch eines fossilen Heizungssystems € 400** pauschal

⁶ § 18 Abs 1 Z 10 iVm § 124b Z 388 EStG.

berücksichtigt. Insgesamt werden damit über fünf Jahre verteilt **€ 4.000 bzw € 2.000 als Sonderausgaben** berücksichtigt.

Weitere begünstigte Maßnahmen innerhalb des fünfjährigen Berücksichtigungszeitraums führen nicht zu einem weiteren Pauschalabzug in diesem Zeitraum, sondern zu einer **Verlängerung des Berücksichtigungszeitraums auf zehn Jahre**.

Die Regelung gilt erstmals für das Veranlagungsjahr 2022, sofern die **beantragten Förderungen in der zweiten Jahreshälfte 2022** (nach dem 30.6.2022) **ausbezahlt** werden und das zugrunde liegende **Förderansuchen nach dem 31.3.2022 eingebbracht** wurde.

1.7 Arbeitsplatzpauschale oder das „Homeoffice-Pauschale für Selbständige“⁷

Ab der Veranlagung 2022 kann die **Nutzung der privaten Wohnung** bei der Erzielung **betrieblicher Einkünfte in pauschaler Form** abgesetzt werden. Mit dem Arbeitsplatzpauschale wird die betriebliche Komponente von **wohnraumbezogenen Aufwendungen des Steuerpflichtigen**, wie zB Strom, Heizung, Beleuchtung oder die AfA, berücksichtigt. Aufwendungen, die nicht wohnraumspezifisch sind, sondern ein betriebliches „Arbeitsmittel“ betreffen, sind vom Arbeitsplatzpauschale nicht erfasst (insbesondere Computer, Drucker, Kopierer); sie bleiben weiterhin **neben dem Pauschale abzugsfähig**. Die Berücksichtigung des Pauschales setzt voraus, dass dem Steuerpflichtigen Ausgaben aus der Nutzung der Wohnung erwachsen; es muss sich aber **nicht um den Hauptwohnsitz** handeln. Folglich steht ein **Pauschale nicht zu**, wenn dem Steuerpflichtigen **keine Aufwendungen erwachsen**, weil er die Möglichkeit hat, eine Wohnung zur Ausübung seiner betrieblichen Tätigkeit unentgeltlich zu nutzen.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Arbeitsplatzpauschales ist, dass

- dem Steuerpflichtigen zur Ausübung der betrieblichen Tätigkeit (bezogen auf den jeweiligen Betrieb) **kein anderer ihm zurechenbarer Raum zur Verfügung** steht **und**
- vom Steuerpflichtigen auch **keine Aufwendungen für ein steuerlich anerkanntes Arbeitszimmer⁸** geltend gemacht werden (in diesem Fall wird die betriebliche Nutzung der Wohnung bereits durch den Abzug der Kosten für das Arbeitszimmer angemessen berücksichtigt). Dies gilt auch dann, wenn das Arbeitszimmer einer anderen Einkunftsquelle zuzuordnen ist.

Das **Arbeitsplatzpauschale beträgt** in Abhängigkeit von der Höhe zusätzlicher aktiver Erwerbseinkünfte

- **€ 1.200**, wenn die **Einkünfte aus einer anderen aktiven Erwerbstätigkeit**, für die dem Steuerpflichtigen außerhalb der Wohnung ein anderer Raum zur Verfügung steht, **nicht mehr als € 11.000 betragen**. „Einkünfte aus einer aktiven Erwerbstätigkeit“ liegen bei einem aktiven Dienstverhältnis oder einer aktiven betrieblichen Tätigkeit vor. Pensionseinkünfte oder Einkünfte aus Vermögensverwaltung bleiben außer Betracht. Mit dem Arbeitsplatzpauschale von € 1.200 werden sämtliche nutzungsbedingte Aufwendungen berücksichtigt, sodass **daneben keine wohnungsspezifischen Aufwendungen absetzbar** sind.

⁷ § 4 Abs 4 Z 8 und § 17 Abs 1 und 3a EStG iVm § 124b Z 378 EStG.

⁸ § 20 Abs 1 Z 2 lit d EStG.

→ **€ 300**, wenn der Steuerpflichtige **Einkünfte aus einer anderen aktiven Erwerbstätigkeit** von **mehr als € 11.000** erzielt, für die ihm außerhalb der Wohnung ein anderer Raum zur Verfügung steht.

Neben dem Arbeitsplatzpauschale von € 300 sind **Aufwendungen für ergonomisch geeignetes Mobiliar** (zB Schreibtisch, Drehstuhl, Beleuchtung) bis zu einem Betrag von **€ 300** sinngemäß zum Werbungskostenabzug⁹ ohne das Erfordernis von zumindest 26 Homeoffice-Tagen abzugsfähig. Stehen derartige Ausgaben auch mit Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit in Zusammenhang, sind sie zur Gänze entweder als Werbungskosten oder als Betriebsausgaben zu berücksichtigen; eine **Aufteilung** hat zu **unterbleiben**.

Mit Abänderungsantrag vom 30.12.2021 wurde beschlossen, dass das **Arbeitsplatzpauschale** auch im Rahmen der **Basispauschalierung gemäß § 17 Abs 1 EStG** und der **Kleinunternehmerpauschalierung** gemäß § 17 Abs 3a EStG als **zusätzliche Betriebsausgabe** geltend gemacht werden darf.¹⁰

Das Arbeitsplatzpauschale ist der Höhe nach jeweils auf ein **zwölf Monate umfassendes Wirtschaftsjahr** bezogen. Wird die betriebliche Tätigkeit nicht ganzjährig ausgeübt, ist eine **Aliquotierung** vorzunehmen. Für jeden (vollen oder angefangenen) Monat, in dem die Tätigkeit ausgeübt wird, steht als Pauschale der jeweilige Zwölftelbetrag zu (dh € 100 oder € 25). Die Aliquotierungsregelung gilt auch, wenn die Voraussetzungen für das Pauschale während des Jahres wegfallen (zB wenn die Tätigkeit in einen Raum außerhalb der Wohnung verlagert wird oder wenn ein steuerlich anerkanntes Arbeitszimmer benutzt wird). Werden mehrere betriebliche Tätigkeiten ausgeübt, steht das **Arbeitsplatzpauschale nur einmal zu**, wobei das Arbeitsplatzpauschale nach dem Verhältnis der Betriebseinnahmen der betroffenen Betriebe aufzuteilen ist. Entsteht durch die **Inanspruchnahme des Arbeitsplatzpauschales** ein **Verlust**, ist dieser **vortragsfähig**.

1.8 Degressive AfA – keine Maßgeblichkeit für ein weiteres Jahr¹¹

Die befristete Möglichkeit der Inanspruchnahme der degressiven AfA unabhängig vom Unternehmensrecht wird um ein weiteres Jahr **bis Ende 2022 verlängert**.

1.9 Erhöhung Grundfreibetrag beim Gewinnfreibetrag¹²

Der Grundfreibetrag beim Gewinnfreibetrag wird **von 13% auf 15% erhöht**. Der **steuerfreie Grundfreibetrag**, für den kein Investitionserfordernis besteht, beträgt daher **zukünftig bis zu € 4.500**. Für über den Grundfreibetrag iHv € 30.000 hinausgehende Gewinne bleiben die Stufen und Prozentsätze unverändert. Der **Höchstbetrag** für den GFB erhöht sich somit von € 45.350 auf **€ 45.950**.

1.10 Steuerfreie Gewinnbeteiligung für Mitarbeiter¹³

Ab dem 1.1.2022 ist die **Beteiligung von Mitarbeitern am Gewinn bis zu einem Betrag von € 3.000 pa steuerfrei**. Die Begünstigung steht nur dann zu, wenn sie allen

⁹§ 16 Abs 1 Z 7a lit a EStG.

¹⁰§ 17 Abs 1 und 3a EStG idF BGBl I 2021/227.

¹¹§ 124b Z 356 EStG.

¹²§ 10 Abs 1 und 2 iVm § 124b Z 385 EStG.

¹³§ 3 Abs 1 Z 35 iVm § 124b Z 383 EStG.

Arbeitnehmern oder bestimmten Gruppen von Arbeitnehmern gewährt wird. Dies kann auch aufgrund einer innerbetrieblichen Vereinbarung erfolgen, nicht jedoch aufgrund einer Regelung einer lohngestaltenden Vorschrift.

Die Begünstigung beträgt pro Arbeitnehmer jährlich bis zu € 3.000. Dabei ist es möglich, an die für das jeweilige Unternehmen passende, **objektivierbare Erfolgsgröße** (zB Umsatz, Deckungsbeitrag, Betriebsergebnis) **anzuknüpfen**; allerdings besteht eine absolute Deckelung mit einer Gewinngröße. Betriebswirtschaftlich sinnvoll und praktikabel erscheint hier nach den Erläuterungen, die Heranziehung des EBIT des Vorjahres, das aus der unternehmensrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet werden kann. Unternehmen, die keinen unternehmensrechtlichen Jahresabschluss aufstellen, können bei **Bilanzierung auf die entsprechenden steuerlichen Werte** abstellen; bei **Einnahmen-Ausgaben-Rechnern** wird an den **Vorjahresgewinn** angeknüpft. Für Konzerne soll alternativ die Heranziehung des Konzern-EBIT bei sämtlichen Konzernunternehmen möglich sein.

Insoweit die **jeweils maßgebliche Grenze überschritten** wird, ist die **Zuwendung steuerpflichtig (Haftung des Arbeitgebers)** hinsichtlich der Lohnsteuer, die auf den zu Unrecht steuerfrei belassenen Teil der Zuwendung entfällt). Beim Arbeitgeber ist die gewährte Gewinnbeteiligung Teil der Personalkosten und als **Betriebsausgabe abzugsfähig**. Pro Jahr kann neben der steuerfreien Gewinnbeteiligung von bis zu € 3.000 auch eine steuerfreie Kapitalbeteiligung von ebenfalls bis zu € 3.000 gewährt werden.

Die steuerfreie Gewinnbeteiligung ist **nicht** von den **Lohnnebenkosten** (Sozialversicherung, DB, DZ und KommSt) **befreit**.

1.11 Besteuerung von Kryptowährungen¹⁴

Bisher wurden Gewinne aus der Veräußerung von Kryptowährungen nur innerhalb der einjährigen Spekulationsfrist besteuert. **Ab dem 1.3.2022** werden die Einkünfte aus Kapitalvermögen um Einkünfte aus Kryptowährungen (§ 27b EStG) erweitert. Zu diesen Einkünften sollen zukünftig **laufende Einkünfte aus Kryptowährungen** („Früchte“) und **Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen** zählen.

Zu den laufenden Einkünften aus Kryptowährungen gehören einerseits **Entgelte** (insbesondere zinsähnliche Gegenleistungen) **für die Überlassung von Kryptowährungen** (zB Lending), andererseits aber auch der Erwerb von Kryptowährungen durch einen technischen Prozess, bei dem Leistungen zur Transaktionsverarbeitung zur Verfügung gestellt werden (zB Mining). Die **realisierten Wertsteigerungen von Kryptowährungen** erfassen die Veräußerung und den Tausch.

Für Einkünfte aus Kryptowährungen kommt der **besondere Steuersatz von 27,5%** zur Anwendung. Dies gilt unabhängig davon, ob Entgelte aus der Überlassung von Kryptowährungen von einem Kreditinstitut gewährt werden. Der **besondere Steuersatz kommt dann nicht zur Anwendung**, wenn die zugrundeliegenden Überlassungsverträge in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht öffentlich angeboten werden.

Die Regelungen zum **Verlustausgleich** beim Kapitalvermögen (§ 27 Abs 8 EStG) werden um die Einkünfte aus Kryptowährungen erweitert. Das bedeutet, dass auch bei Einkünften aus Kryptowährungen (bei Anwendung des besonderen Steuersatzes) eine **Verlustverrechnung**

¹⁴ §§ 27, 27a, 27b, 93, 94, 95, 96, 97 iVm § 124b Z 384 EStG.

mit anderen sondersteuersatzbegünstigten Kapitaleinkünften (ausgenommen Sparbuchzinsen und Stiftungszuwendungen) möglich ist.

Der **Abzug von Werbungskosten** ist – wie bei der Veräußerung von Grundstücken – bei Anwendung des Regelsteuersatzes iZm Einkünften aus Kryptowährungen **zulässig**. Ebenso können – anders als beim restlichen Kapitalvermögen im außerbetrieblichen Bereich – **Anschaffungsnebenkosten** (zB Tradinggebühren) angesetzt werden.

Die Regelungen treten mit **1.3.2022 in Kraft** und sind erstmals auf Kryptowährungen anzuwenden, die **nach dem 28.2.2021 angeschafft wurden** und folglich im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch spekulationsverfangen sind. Erfolgte die **Anschaffung vor dem 1.3.2021**, unterliegen diese als „**Altvermögen**“ nicht der neuen Besteuerungssystematik, die Besteuerung erfolgt nach den bisherigen Regelungen (Steuerfreiheit nach einjähriger Spekulationsfrist). Für laufende Einkünfte im Zeitraum von 1.1.2022 bis 28.2.2022 hat der Steuerpflichtige ein Wahlrecht, diese bereits nach den neuen Regelungen (Sondersteuersatz, Verlustausgleich etc) zu erklären. Die **Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug** für Einkünfte aus Kryptowährungen **gilt erstmals für Kapitalerträge, die nach dem 31.Dezember 2023 anfallen**. Für in den Kalenderjahren 2022 und 2023 anfallende Kapitalerträge kann freiwillig Kapitalertragsteuer einbehalten werden.

1.12 Verkürzung des Vorsteuer-Berichtigungszeitraums bei Mietkauf:¹⁵

Im Falle einer **nachträglichen Übertragung einer Wohnung in das Wohnungseigentum** aufgrund eines Anspruchs nach § 15c des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kommt es **nach zehn Jahren zu keiner Vorsteuerberichtigung** mehr. Die Verkürzung soll die Eigentumsbildung fördern und zu einer Kostensenkung führen. Die Regelung tritt **mit 1.4.2022 in Kraft** und ist auf **Übertragungen** in das Wohnungseigentum anwendbar, die **nach dem 31.3.2022** ausgeführt werden. Damit einhergehend verkürzt sich auch die **Aufbewahrungsfrist** in diesen Fällen **von 22 Jahren auf 12 Jahre**.

2 UPDATE CORONA-UNTERSTÜTZUNGEN 2022

Aufgrund der anhaltenden Umsatzeinbußen von Unternehmen, welche auf die erneute Ausbreitung von Covid-19 zurückzuführen sind, hat die EU-Kommission Ende November 2021 den bestehenden Beihilferahmen neuerlich ausgeweitet. So wurde die Obergrenze für Zuschüsse von bisher € 1,8 Mio auf € 2,3 Mio angehoben. Ebenfalls wurde der finanzielle Rahmen für Zuschüsse auf „ungedeckte Fixkosten“ (in Österreich Verlustersatz) von € 10 Mio auf € 12 Mio erhöht.

Diese Erhöhung des EU Beihilferahmens führte in Österreich zur Anpassung der Verordnung des Verlustersatzes II, für den bereits der neuen Höchstbetrag zur Anwendung gelangt. Die Zuschussinstrumente Verlustersatz I, FKZ 800 sowie Ausfallsbonus I und II wurden hingegen nicht geändert. Hier sind weiterhin die bereits bekannten Höchstgrenzen von 1,8 Mio bzw 10 Mio anzuwenden.

2.1 Ausfallsbonus III¹⁶

Voraussetzung für die Beantragung eines Ausfallsbonus für November und/oder Dezember 2021 war ein Umsatzausfall von mindestens 30% im jeweiligen Betrachtungszeitraum

¹⁵ § 12 Abs 10 und § 18 Abs 10 iVm § 28 Abs 57 UStG.

¹⁶ BGBl II 2021/518 vom 2.12.2021

(Kalendermonat) im Vergleich zum jeweiligen Vergleichsmonat 2019. Ab Jänner 2022 ist ein Umsatzrückgang von mindestens 40% erforderlich, wobei für Jänner und Februar 2022 jeweils die Monate des Jahres 2020 als maßgeblicher Vergleichszeitraum heranzuziehen sind.

Der Ausfallsbonus III ist **monatlich mit € 80.000 gedeckelt** und muss mindestens € 100 betragen. Der Bezug von Kurzarbeitsbeihilfe kann den Ausfallsbonus aufgrund der Deckelung noch verringern.

Die Höhe der **Ersatzrate** ist von der Branchenzugehörigkeit des Unternehmens abhängig und beträgt **zwischen 10% und 40%**¹⁷.

FRIST:	Ausfallsbonus III	Vergleichszeitraum	beantragbar ab	beantragbar bis
	Jänner 2022	Jänner 2020	10.2.2022	9.5.2022
	Februar 2022	Februar 2020	10.3.2022	9.6.2022
	März 2022	März 2019	10.4.2022	9.7.2022

NEU: Im Rahmen der Antragstellung ist nunmehr auch zu bestätigen, dass über das Unternehmen oder dessen geschäftsführende bzw verwaltungsstrafrechtlich verantwortliche Organe keine Geldstrafe oder ersatzweise Freiheitsstrafe aufgrund einer im **Betrachtungszeitraum** begangenen Verwaltungsübertretung gem § 8 Abs 3 COVID-19 Maßnahmengesetz (Einhaltung Betretungsverbot) oder aufgrund von **mindestens zwei** durch die **Unterlassung von Einlasskontrollen** im Betrachtungszeitraum **begangener Verwaltungsübertretungen rechtskräftig** verhängt worden ist. Diese Voraussetzung **gilt für den Ausfallsbonus III und den Verlustersatz II und III.**

2.2 Verlustersatz II

Der Verlustersatz II umfasst den Zeitraum **Juli bis Dezember 2021**, wobei jedes Kalendermonat als eigener Betrachtungszeitraum gilt. Die Beantragung des Verlustersatzes II ist für max 6 Betrachtungszeiträume möglich. Die einzelnen Betrachtungszeiträume, für die ein Antrag auf Gewährung des Verlustersatzes II gestellt wird, müssen zeitlich zusammenhängen. Voraussetzung für die **Möglichkeit der Inanspruchnahme** eines Verlustersatz II ist ein **Umsatzrückgang von 50%** im Vergleich zum selben Zeitraum des Jahres 2019.

Wie eingangs erwähnt, wurde der beihilfenrechtliche Höchstbetrag auf € 12 Mio angehoben. Die Umsetzung in Österreich erfolgte im Dezember 2021 im Rahmen der Änderung der VO zum Verlustersatz II¹⁸. Im Rahmen des Verlustersatzes II können nunmehr **Zuschüsse bis zu € 12 Mio** gewährt werden, wobei Zuschüsse des Verlustersatzes I auf den Höchstbetrag anzurechnen sind.

2.3 Verlustersatz III

Die VO zum Verlustersatz III wurde am 23.12.2021¹⁹ kundgemacht. Der Verlustersatz III steht wie angekündigt für den Zeitraum **Jänner bis März 2022** zu. Voraussetzung ist ein **Umsatzrückgang von 40% im ausgewählten Zeitraum**, wobei Anträge für bis zu maximal drei zusammenhängende Betrachtungszeiträume gestellt werden können.

¹⁷ Details siehe Anhang II zur VO Ausfallsbonus III.

¹⁸ BGBl II 2021/583 vom 23.12.2021

¹⁹ BGBl II 2021/582 vom 23.12.2021

Grundsätzlich werden **70%** des ermittelten **Verlustes ersetzt**. Für Klein- oder Kleinstunternehmen²⁰ beträgt die Ersatzrate 90%. Zu beachten ist, dass bei der Beurteilung, ob ein **Klein- oder Kleinstunternehmen** vorliegt, **auch die Daten verbundener bzw. Partnerunternehmen einzubeziehen** sind.

Ab dem 10.4.2022 kann die Auszahlung der zweiten Tranche beantragt werden. Der Antrag auf Auszahlung der zweiten Tranche ist **bis spätestens 30.9.2022** zu stellen. Im Zuge der Beantragung der zweiten Tranche bzw bis spätestens 30.9.2022 hat auch die Endabrechnung zu erfolgen.

FRIST: Tranche 2 – ab 10.April bis 30.September 2022 inkl Endabrechnung

2.4 Härtefallfonds²¹

Der Härtefallfonds wurde im Rahmen der Phase 4 für Zeiträume bis zum 31.3.2022 verlängert. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses aus dem Härtefallfonds ist ein Umsatzerholgang von 30% im November und Dezember 2021 und 40% im Jänner, Februar und März 2022.

Die Ersatzrate beträgt **80%** des Nettoeinkommensentgangs zzgl € 100. Der Zuschuss aus dem Härtefallfonds ist mit **€ 2.000 pro Kalendermonat** (Betrachtungszeitraum) gedeckelt. Anspruchsberechtigte erhalten für die Lockdown-Monate November und Dezember 2021 **mindestens € 1.100, ab Anfang 2022 dann mindestens € 600**.

FRIST: bis 2.Mai 2022

2.5 Neuerung Zuschüsse Bestandszinsen / Mieten

Wie in unserer letzten Ausgabe angekündigt, liegen nunmehr höchstgerichtliche Entscheidungen zur Zahlung von Mieten im Zeitraum behördlicher Betretungsverbote vor. In den beiden aktuell vorliegenden Urteilen sprach sich der OGH gegen die Zahlung eines Mietzinses aus, sollte es aufgrund behördlicher Betretungsverbote zu einer gänzlichen Unbenutzbarkeit des Bestandsobjektes gekommen sein.

Anlässlich dieser höchstgerichtlichen Entscheidungen wurden Ende des Jahres 2021 neue Rahmenbedingungen²² für mögliche Rückforderungen von Zuschüssen, welche auf Bestandszinsen im Zeitraum behördlicher Betretungsverbote beruhen, geschaffen. So wurde gesetzlich geregelt, dass **Rückforderungen** anteiliger finanzieller Maßnahmen insoweit **zu erfolgen haben, als sie die betragliche Grenze von € 12.500 pro Kalendermonat und begünstigtem Unternehmen überschreiten** und das Bestandsobjekt infolge des behördlichen Betretungsverbotes tatsächlich nicht nutzbar war. Bei Unternehmen, deren **Zuschüsse auf Bestandszinsen** die betragliche Grenze von € 12.500 nicht überschreiten, soll eine Rückzahlung erst dann erfolgen, wenn der Mieter bzw Pächter den Bestandszins gänzlich oder teilweise vom Vermieter bzw Verpächter zurückerhalten hat.

Für den Umfang der Auszahlung von Zuschüssen auf Bestandszinsen und für die Höhe einer allfälligen Rückforderung ist die **tatsächliche Nutzbarkeit des Bestandsobjektes** in jenen Zeiträumen, in welchen das begünstigte Unternehmen direkt von einem behördlichen

²⁰ iSD Anhang II der AGVO.

²¹ BMF – GS/VB 2021-0.840.042 vom 30.11.2021.

²² ABBAG-Gesetz, BGBl I 2021/228 vom 30.12.2021.

Betretungsverbot betroffen war, maßgeblich. Diese tatsächliche Nutzbarkeit **kann auch auf der Grundlage des dem Bestandsobjekt zuzurechnenden Umsatzausfalles berechnet werden.**

2.6 Sonstige Covid-19 bezogene Sonderregelungen

Zulagen und Bonuszahlungen, die aufgrund der COVID-19-Krise bis zum Februar 2022 für das Kalenderjahr 2021 **zusätzlich geleistet werden**, sind bis zu einem Betrag von € 3.000 pro Mitarbeiter steuerfrei.

Im Rahmen der Änderung des COVID-19-Zweckzuschussgesetzes²³ wurde gesetzlich verankert, dass **außerordentliche Zuwendungen, welche für die medizinische oder nichtmedizinische Betreuung von Patienten oder für die im unmittelbaren Umfeld von betreuten Patienten verrichteten Reinigungsdienste** gewährt werden, bis zur Höhe von € 2.500 pro Bezieher von allen bundesgesetzlichen Abgaben befreit sind und nicht als Entgelt für Zwecke der Bemessung der Sozialversicherung gelten. Voraussetzung ist, dass die außerordentlichen Zuwendungen im Zeitraum von 1.Juni 2021 bis 31.Dezember 2021 ausgezahlt wurden.

Eine analoge Bestimmung wurde für **außerordentliche Zuwendungen an das Betreuungs-, Pflege- und Reinigungspersonal** im Pflegefondsgesetz aufgenommen.

3 AKTUELLES ZUR PERSONALVERRECHNUNG 2022

Im laufenden Jahr sind einige Neuerungen in der Personalverrechnung in Kraft getreten. So auch die im Wartungserlass 2021²⁴ zu den Lohnsteuerrichtlinien eingearbeiteten Änderungen. Über das Homeoffice-Pauschale²⁵ und das Öffi-Ticket²⁶ wurde in der letzten Ausgabe ausführlich berichtet. Im Folgenden finden Sie eine Zusammenstellung der für die Praxis wichtig erscheinenden Themen und aktuelle Werte.

3.1 Besonderheiten beim Öffi-Ticket

Beim Zusammenspiel von **Pendlerpauschale** und Öffi-Ticket ist in räumlicher Hinsicht darauf zu achten, ob das zur Verfügung gestellte Öffi-Ticket den gesamten Arbeitsweg abdeckt. **Für die nicht umfasste Wegstrecke steht ein Pendlerpauschale zu.** Dies ist mit dem fiktiven Pendlerpauschale des gesamten Arbeitswegs begrenzt. Wird dem Arbeitnehmer für mehr als 50% seiner Arbeitstage im Monat ein Öffi-Ticket zur Verfügung gestellt, das auch den Arbeitsweg umfasst, dann steht kein Pendlerpauschale zu.

Eine **erlaubte Bezugsumwandlung**²⁷ liegt vor, wenn der Arbeitgeber bisher einen Fahrtkostenzuschuss für ein öffentliches Verkehrsmittel für die Strecke zwischen Wohnung und Arbeitsstätte gezahlt hat und statt dessen nun ein Öffi-Ticket zur Verfügung stellt.

3.2 Fahrtenbuch

Für die Berücksichtigung von Fahrtkosten in Höhe des amtlichen Kilometergeldes muss der Steuerpflichtige Nachweise führen, die die **Kontrolle des beruflichen Zwecks und die**

²³ BGBI I 2021/227 vom 30.12.2021.

²⁴ Erlass BMF vom 20.12.2021, 2021-0.834.943, BMF-A V 2021/176.

²⁵ Rz 277 ff LStR idF Wartungserlass 2021.

²⁶ Rz 750a ff LStR idF Wartungserlass 2021.

²⁷ Rz 750g LStR idF Wartungserlass 2021.

zurückgelegte Fahrstrecke erlauben. In Rz 290 der LStR wurde ergänzt, dass neben einem Fahrtenbuch dafür **auch Belege und Unterlagen sowie elektronische Aufzeichnungen, die diese Merkmale enthalten, zur Nachweisführung geeignet** sind.

3.3 Berufswohnsitz

Basierend auf einer VwGH-Entscheidung wurden die Begriffe Familienwohnsitz und Berufswohnsitz präzisiert. Der **Familienwohnsitz** im Sinne der Pendlerverordnung liegt dort, wo ein Steuerpflichtiger seine engsten persönlichen Beziehungen (zB Familie, Freundeskreis) und einen eigenen Hausstand hat. Ein Hausstand ist eine Wohnung, die den Lebensbedürfnissen entspricht. Ein Zimmer bei den Eltern oder ein WG-Zimmer erfüllen diese Voraussetzung nicht. Der Berufswohnsitz muss hingegen für die Anerkennung der Aufwendungen der doppelten Haushaltsführung kein eigener Hausstand sein. Der **Berufswohnsitz** kann neben einer (Miet-)Wohnung auch ein (Untermiet-)Zimmer oder eine im Rahmen einer Wohngemeinschaft mit anderen Personen als einem Ehepartner oder Lebensgefährten benutzte Wohnung sein.

3.4 Geldstrafen

Der Ersatz einer Geldstrafe, die über den Arbeitnehmer wegen einer in Ausübung seines Dienstes begangenen Verwaltungsübertretung verhängt wurde, ist steuerpflichtiger Arbeitslohn. Dies liegt dann nicht vor, wenn das **Strafmandat direkt an den Arbeitgeber** erfolgt und diese Verkehrsstrafe über ihn verhängt und auch von ihm bezahlt wurde²⁸.

3.5 Kontrollsechstel

Die Versteuerung der sonstigen Bezüge (13. und 14.Gehalt, Prämien) mit den attraktiven festen Steuersätzen ist vom Arbeitgeber bei Auszahlung des letzten laufenden Bezuges im Kalenderjahr zu kontrollieren und ggf aufzurollen und nachzuversteuern. In den LStR wurde nun klargestellt, dass eine **Aufrollung auch zu Gunsten des Arbeitnehmers**²⁹ vorzunehmen ist. Wurden im laufenden Kalenderjahr weniger sonstige Bezüge als das Kontrollsechstel mit festen Steuersätzen versteuert, hat der Arbeitgeber **ab dem Jahr 2021** den nicht ausgeschöpften Differenzbetrag auf das Kontrollsechstel durch Aufrollung neu zu berechnen.

3.6 Sachbezug für Dienstautos

Basierend auf den CO₂-Emissionswerten nach dem WLTP-Messverfahren kommen bei Erstzulassung in 2022 folgende Sachbezugswerte zum Ansatz:

Sachbezug	Fahrzeugtyp	CO ₂ -Wert im Zeitpunkt der Erstzulassung nach WLTP	max pm
2%	alle PKW und Hybridfahrzeuge	2021: über 138 g/km 2022: über 135 g/km	€ 960
1,5%	ökologische PKW und Hybridfahrzeuge	2021: bis 138 g/km 2022: bis 135 g/km	€ 720
0%	Elektroautos	0 g/km	€ 0

²⁸ Rz 659 LStR idF Wartungserlass 2021.

²⁹ Rz 1193c LStR idF Wartungserlass 2021.

3.7 Sachbezug Firmenparkplatz

Mit Einführung des „Parkpickerls“ für alle Bezirke in Wien ab 1.3.2022 hat die kostenlose Parkmöglichkeit am Arbeitsort erhöhte Bedeutung gewonnen. Für die Zurverfügungstellung eines Parkplatzes in einer parkraumbewirtschafteten Zone ist für alle Fahrzeuge ein **Sachbezug von monatlich € 14,53** anzusetzen. Dies gilt also auch für E-Cars, ausgenommen natürlich in Gemeinden, in denen E-Fahrzeuge von der Parkgebühr befreit sind.

3.8 Übersicht nützlicher Werte für die Lohnverrechnung

Das Pendlerpauschale und der Pendlereuro bleiben unverändert. Hier die geltenden Werte:

kleines Pendlerpauschale in €			großes Pendlerpauschale in €	
Entfernung	jährlich	monatlich	jährlich	monatlich
2 km – 20 km	---	---	372	31
20 km – 40 km	696	58	1.476	123
40 km – 60 km	1.356	113	2.568	214
über 60 km	2.016	168	3.672	306

Der Pendlereuro beträgt € 2 / km einfacher Fahrtstrecke bei Anspruch auf das Pendlerpauschale.

Taggeld - Inland	Dauer > 3 Std bis 12 Std aliquot ein Zwölftel	€ 26,40
Nächtigungsgeld - Inland	pauschal anstelle Beleg für Übernachtung	€ 15,00

Km-Geld PKW / Kombi	Km-Geld Mitbeförderung	Km-Geld Motorrad	Km-Geld Fahrrad
€ 0,42	€ 0,05	€ 0,24	€ 0,38

4 SPLITTER – IMMOBILIENRECHT

Die WEG-Novelle 2022 bringt einige Änderungen für Immobilien und deren Verwaltung. Im Hinblick auf die praxisrelevantesten Änderungen haben wir Ihnen dazu eine Tour d'Horizon zusammengestellt.

4.1 Anhebung der Richtwert- und Kategoriemietzinse per 1.4.2022

Im Vorjahr wurden die Richtwert- und Kategoriemietzinsanpassungen, welche grundsätzlich per 1.4.2021 (gesetzlich alle zwei Jahre vorgesehen) eine Erhöhung erfahren sollten, auf 1.4.2022 verschoben. Mittlerweile wurden Richtwertmietzinse ab 1.4.2022 erhöht und die nächste darauffolgende Erhöhung findet per 1.4.2023 statt. Daher bleiben auch die **Sachbezugswerte für Dienstwohnungen**, die sich an den Richtwertmietzinsen orientieren, für das Jahr **2022 unverändert**. Ab dem Jahr 2023 kommt es daher zu Anpassungen.

4.2 Ende des coronabedingten Kündigungsschutzes

Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde ein umfangreicher Kündigungsschutz für coronabedingte finanzielle Engpässe bei Mietern eingeführt. Gemäß dieser Regelung dürfen Vermieter auf Grund von ausständigen Mietzinsen von Mietern für den Zeitraum 1.4.2020 bis 30.6.2020 allein wegen dieses Rückstands, den Mietvertrag nicht kündigen. Die gerichtliche Einforderung dieser Mietzinsrückstände wurde ebenfalls erst ab dem 31.3.2021 möglich gemacht. Dieser Kündigungsschutz **läuft nun per 30.6.2022 aus.**³⁰

4.3 Erhöhte Kosten bei Gas- oder Öl-Heizungen auf Grund der Steuerreform?

Mit der „ökosozialen“ Steuerreform 2022 wird der CO₂-Ausstoß künftig mit einer finanziellen Mehrbelastung „bestraft“. Ab 1.7.2022 soll pro Tonne CO₂ ein Preis von € 30 verrechnet werden. Obwohl diese Kosten von den Energielieferanten zu bezahlen sein werden, ist davon auszugehen, dass diese Kosten in irgendeiner Weise an die Konsumenten weitergegeben werden. Neben der CO₂-Bepreisung fördert der Staat den Austausch von klimaschädlichen Heizungsanlagen. Dabei werden die Kosten für die Umrüstung zu einer klimafreundlicheren Heizungsanlage vom Steuergesetzgeber im Rahmen der Sonderausgaben abzugsfähig gemacht (siehe Kapitel „Steuerliche Neuerungen 2021 und 2022“). Falls für Ihre Immobilie also eine klimabelastende Heizungsanlage in Betrieb ist, so könnte es vorteilhaft sein, einen Wechsel in Erwägung zu ziehen.

4.4 Erleichterung für Änderungen durch Eigentümer im WEG

In einer Wohnungseigentumsgemeinschaft können die Interessen der Parteien aus verschiedensten Gründen auseinanderklaffen. Das kann insbesondere dann ein Problem werden, wenn „verfeindete“ Eigentümer Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt durchführen wollen, die möglicherweise Auswirkungen auf die anderen Eigentümer haben (auch wenn diese ausschließlich positiv sind). In so einem Fall war nämlich bislang die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer einzuholen.³¹ Für gewisse Änderungen sieht das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nun in bestimmten Fällen eine Zustimmungsfiktion³² vor. Diese Fälle sind:

- behindertengerechte Ausgestaltung eines WEG-Objekts oder allgemeiner Teile der Liegenschaft
- der Einbau von einbruchsicheren Türen
- die Errichtung einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge, einer Photovoltaikanlage und von Beschattungsvorrichtungen, wenn diese sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen.

In diesen Fällen reicht es aus, wenn ein Wohnungseigentümer die anderen Eigentümer in Kenntnis setzt und keiner aktiv innerhalb von zwei Monaten Widerspruch einlegt. Damit die neue Zustimmungsfiktion auch umsetzbar ist, wird der Verwalter dazu verpflichtet, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer an einen Wohnungseigentümer weiterzugeben.³³

³⁰ §§ 1 und 17 Abs 2 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz.

³¹ § 16 Abs 2 WEG 2002 idF Novelle 2022.

³² § 16 Abs 5 WEG 2002 idF Novelle 2022.

³³ § 20 Abs 8 WEG 2002 idF Novelle 2022.

4.5 Erleichterte Willensbildung der Eigentümergemeinschaft

Bei Verbesserungsmaßnahmen, die als Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gelten, musste die Mehrheit (Anteilmehrheit) der Wohnungseigentümer aktiv in Form eines Beschlusses zustimmen. Diese Regelung bleibt weiterhin aufrecht. Jedoch wird eine weitere Möglichkeit der Beschlussfassung geschaffen. Bei der neuen Variante kommt es für die Mehrheitsbildung nicht auf die Miteigentumsanteile, sondern auf die **qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen** an. Um diese Möglichkeit in Anspruch zu nehmen, müssen zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen) zustimmen und es müssen die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.³⁴

4.6 Mindestdotierung der Rücklage

Es war zwar immer schon gesetzlich vorgesehen, eine „angemessene“ Rücklage zur Vorsorge zu bilden, jedoch wurde die „Angemessenheit“ in der Praxis oft nicht richtig beurteilt und zu wenig eingehoben. Nun soll ein **gesetzliches Mindestmaß an € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche** eingehoben werden. Dieser Mindestsatz knüpft an den Kategoriebetrag der Wohnungskategorie D an und wird sich damit auch stetig erhöhen.³⁵

5 HÖCHSTGERICHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN

- **OGH: Weiterreichung des Fixkostenzuschusses an den Vermieter?**³⁶

In einer weiteren Entscheidung des OGH zur COVID-19-Mietzinsreduktion (hier: Kosmetiksalon in einem Einkaufszentrum) hat er weitgehend auf sein erstes Judikat³⁷ verwiesen und somit dem Mieter eine umfassende Mietzinsreduktion auf Grund von behördlichen Schließungen zuerkannt. In dieser Entscheidung hat sich der OGH erstmals mit der Weiterreichung eines Fixkostenzuschusses beschäftigt. Er hält ausdrücklich fest, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, einen erhaltenen Fixkostenzuschuss an den Vermieter weiterzureichen. Dies wird damit begründet, dass der Mieter gegenüber der COFAG einer Schadensminderungspflicht unterliegt, die die COFAG uU dazu berechtigt, auf die Mietzinsreduktion zu viel erhaltenen Fixkostenzuschuss zurückzufordern.

- **OGH: COVID-Kurzarbeit Behaltefrist – kein individueller Kündigungsschutz?**³⁸

Um COVID-19-Kurzarbeitsbeihilfen zu erhalten, muss im Vorfeld eine COVID-19-Sozialpartnervereinbarung abgeschlossen werden. In der ersten Sozialpartner-COVID-19-Kurzarbeitsvereinbarung findet sich eine Regelung, wonach Kündigungen erst nach Ablauf einer Behaltefrist ausgesprochen werden dürfen. Diese Behaltefrist hat allerdings keinen Einfluss auf die Wirksamkeit einer Kündigung innerhalb der Behaltefrist und bewirkt auch keinen individuellen Kündigungsschutz. Die Behaltefrist zielt auf die Aufrechterhaltung des Gesamtbeschäftigungsstandes im Unternehmen ab und bewirkt eine Wiederauffüllungspflicht dieses Beschäftigungsstands.

³⁴ § 24 Abs 4 WEG 2002 idF Novelle 2022.

³⁵ § 31 Abs 1 WEG 2002 idF Novelle 2022.

³⁶ OGH 25.11.2021, 3 Ob 184/21m.

³⁷ OGH 21.10.2021, 3 Ob 78/21y.

³⁸ OGH 22.10.2021, 8ObA 48/21y und 29.11.2021, ObA 50/21t.

- **VwGH: ImmoEST bei gemischten Schenkungen³⁹**

Im vorliegenden Fall wurde der Tochter eines Ehepaars ein Wohnhaus im Wert von € 800.000 mit der Verpflichtung geschenkt, ihren drei Geschwistern jeweils € 200.000 zu bezahlen (insgesamt also 75% des Wohnhauswerts). Im vorgelagerten Verfahren kam das BFG zu dem Ergebnis, es läge ein entgeltliches Geschäft vor, da die Gegenleistung gem Einkommensteuerrichtlinien über 50% des Werts der Immobilie liegt. Der VwGH distanzierte sich allerdings von dieser 50%-Grenze und knüpfte an seine frühere Rechtsprechung zu gemischten Schenkungen an. Demnach wird eine gemischte Schenkung erst ab einer Gegenleistung von mindestens 75% als entgeltlich angesehen. Im Ergebnis gab es in diesem Fall jedoch keine Änderung, da die Gegenleistung eben genau 75% des Wohnhauswertes betrug.

- **VwGH: Einkünftezurechnung beim Zuwendungsfruchtgenuss⁴⁰**

Wird für eine vermietete Eigentumswohnung unentgeltlich ein Zuwendungsfruchtgenussrecht eingeräumt, so muss der Fruchtgenussberechtigte, damit ihm die Einkunftsquelle zuzurechnen ist, Dispositionen über die Nutzung der Wohnung treffen bzw treffen können. Legt der Fruchtgenussberechtigte dem bisherigen Mieter lediglich ein identes Mietanbot für den bereits existierenden Mietvertrag, so reicht dies nicht für einen Übergang der steuerlichen Zurechnung der Einkünfte aus. Dass in diesem Fall auf Grund des MRG ein tatsächlich unkündbarer Mietvertrag vorliegt und dadurch auch nur sehr eingeschränkte Dispositionen vom Fruchtgenussberechtigten möglich wären, war in dieser Entscheidung nicht relevant.

- **VwGH: Nutzungsüberlassung von Luxusimmobilien an Gesellschafter⁴¹**

Werden Luxusimmobilien an Gesellschafter oder Familienmitglieder von Gesellschaftern zu einem fremdüblichen Mietzins vermietet, so liegt kein steuerneutrales Vermögen vor, welches zu einem Vorsteuerausschluss führt, selbst wenn die Luxusimmobilien auf die persönlichen Bedürfnisse des Gesellschafters (oder der Familienmitglieder) zugeschnitten sind und für die grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Ausschüttung an der Wurzel (verdeckte Ausschüttung) gegeben sind.

- **VwGH: Liegenschaftskauf und Option zur Steuerpflicht bei Geschäftsräumlichkeiten⁴²**

Im vorliegenden Fall hat der VwGH nunmehr erklärt, dass bestehende Mietverhältnisse in Folge eines Liegenschaftskaufs nach dem 31.8.2012, für Zwecke der Beurteilung einer Option zur Steuerpflicht gem § 6 Abs 2 UStG, auch nach dem 31.8.2012 begonnen haben (es wird demnach steuerlich ein neues Mietverhältnis fingiert). Der neue Eigentümer der Liegenschaft kann eine Option zur Steuerpflicht daher nur noch dann ausüben, wenn der Mieter selbst nahezu ausschließlich Umsätze ausführt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

³⁹ VwGH Ro 2020/15/0015 vom 16.11.2021.

⁴⁰ VwGH Ra 2021/15/0008 vom 20.10.2021.

⁴¹ VwGH Ra 2019/13/0041 vom 20.10.2021.

⁴² VwGH Ra 2019/13/0084 vom 20.10.2021.