



ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : **12/2025**

AUS DEM INHALT

*Hauptwohnsitzbefreiung:
Aufteilung in steuerbefreite und steuerpflichtige Flächen*

Landwirtschaftliche Nebentätigkeiten und Kleinunternehmengrenze

Hälftesteuersatz für die Abfindung einer Firmenpension

Geplante gesetzliche Neuerungen

*Steuergeheimnis:
Abschaffung der Amtverschwiegenheit*

OPTIMISMUS ALS BEWUSSTE ENTSCHEIDUNG

Wenn man sich die großen Themen der letzten Jahre vor Augen führt, kann man den Eindruck bekommen, der Kollaps stehe kurz bevor. Klimakrise, Kriege, Staatsverschuldung, Inflation, Wirtschaftsflaute, Polarisierung – die Liste ließe sich fortsetzen. Auf den ersten Blick gibt es wenig Anlass zur Hoffnung: Regierungen wirken angesichts der Herausforderungen oft überfordert, notwendige Reformmaßnahmen lassen auf sich warten.

Blickt man allerdings ein paar Jahrzehnte zurück, kann man sehen, dass es auch in der Vergangenheit riesige Herausforderungen gegeben hat. Auch damals gab es Pessimisten, die wussten, dass diese Welt keine Zukunft hat. Recht behalten haben andere – die Optimisten, die daran gearbeitet haben, die Probleme zu lösen, die mutig und nicht verzagt nach vorne geblickt haben.

Ein bisschen Optimismus tut uns allen gut. Man kann sich auch bewusst dafür entscheiden – vielleicht gerade in der Vorweihnachtszeit. Damit machen wir anderen eine Freude, vor allem aber auch uns selbst.

— DEZEMBER —

Die Partner der ECA Beratergruppe

HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG: AUFTEILUNG IN STEUERBEFREITE UND STEUERPFLICHTIGE FLÄCHEN

Wer eine Immobilie verkauft, die als Hauptwohnsitz diente, darf den Gewinn steuerfrei stellen, zumindest bis zu einer bestimmten Grundstücksgröße. Doch was passiert, wenn das Grundstück größer ist oder unterschiedliche Widmungen aufweist?

Gewinne aus der Veräußerung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung inklusive dazugehörigem Grund und Boden sind steuerfrei, wenn die Immobilie dem Verkäufer als Hauptwohnsitz gedient hat. Dafür muss der Verkäufer die Wohnung bzw. Liegenschaft entweder seit der Anschaffung bis zur Veräußerung mindestens zwei Jahre durchgehend oder innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz bewohnt haben und den Hauptwohnsitz im Zuge der Veräußerung aufgeben. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist hinsichtlich des Grund und Bodens laut der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) auf eine Fläche von 1.000 m² beschränkt.

Sachverhalt

Für einen Liegenschaftsverkauf stand die Hauptwohnsitzbefreiung dem Grunde nach zu. Die Liegenschaft bestand aus zwei Grundstücken derselben Einlagezahl. Auf Grundstück 1 mit Gebäude befand sich der Hauptwohnsitz, Grundstück 2 bestand aus einem kleineren Teil Bauland und sonst überwiegend aus Garten bzw. Grünland. Die Eigentümerin nahm an, dass das gesamte Bauland und nur ein kleiner Teil der Grünfläche in die 1.000 m² Hauptwohnsitzbefreiung fallen. Das Finanzamt befreite zwar den auf Grundstück 1 entfallenden Gewinn gänzlich, stellte aber für die Verteilung der verbleibenden steuerfreien Fläche auf das Verhältnis von Grün- und Baulandfläche am Grundstück 2 ab.

Entscheidung des Bundesfinanzgerichts (BFG)

Das BFG bestätigte die Sichtweise des Finanzamts. Wenn ein Grundstück oder mehrere zusammenhängende Grundstücke teilweise als Bau- und teilweise als Grünland gewidmet sind, ist die steuerfreie Fläche nach dem Verhältnis dieser Widmungen zu ermitteln. Maßgeblich ist eine typisierte Durchschnittsbetrachtung, nicht die individuelle Nutzung, die Lage oder die Bebauung des Grundstücks. Selbst wenn ein Teil des Gartens kaum nutzbar ist oder das Bauland an das Wohnhaus grenzt, bleibt diese Verhältnismethode bestehen.

Im konkreten Fall ist von den 1.000 m² zunächst die Fläche für das als Hauptwohnsitz dienende Einfamilienhaus abzuziehen, da dieses jedenfalls befreit ist. Die verbleibenden steuerbefreiten Quadratmeter werden proportional mit Grün- und Bauland des Grundstücks 2 befüllt. Der Rest der veräußerten Bau- und Grünfläche des Grundstücks 2 ist zu besteuern.

> Fazit:

Die Hauptwohnsitzbefreiung gilt nur für Flächen bis zu 1.000 m², unabhängig von der tatsächlichen Nutzung. Besteht die Liegenschaft aus unterschiedlich gewidmeten oder unterschiedlich wertvollen Flächen, ist eine Aufteilung im Verhältnis der Widmungen vorzunehmen und bleibt der anteilig auf diese 1.000 m² entfallende Wert steuerfrei. Der Rest unterliegt der Immobilienertragsteuer.



LANDWIRTSCHAFTLICHE NEBENTÄTIGKEITEN UND KLEINUNTERNEHMER-GRENZE

Mit 1.1.2025 wurde die Umsatzgrenze für die Anwendung der Kleinunternehmerregelung von EUR 35.000,00 netto auf EUR 55.000,00 brutto angehoben. Die Änderung betrifft auch Land- und Forstwirte mit Nebentätigkeiten.

Bleibt der Brutto-Umsatz eines Unternehmers im laufenden und im vorangegangenen Jahr unter EUR 55.000,00, gilt der Unternehmer als Kleinunternehmer. Das bedeutet, dass keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden muss, aber auch keine Vorsteuer abgezogen werden kann. Die Grenze von EUR 55.000,00 gilt unternehmensübergreifend, sodass alle Umsätze eines Unternehmers – egal, ob er diese in einem Gewerbebetrieb, in der Land- und Forstwirtschaft, einer selbständigen Tätigkeit oder Vermietung und Verpachtung erzielt – zusammengerechnet werden.

Nur bestimmte Umsätze bzw. Hilfsgeschäfte, wie Geschäftsveräußerungen, bleiben bei der Berechnung der Grenze unberücksichtigt. Grundsätzlich zählen zu diesen Umsätzen auch pauschalierte Umsätze aus Land- und Forstwirtschaft, wobei der für die Kleinunternehmergegrenze relevante Jahresumsatz mit 150 % des Einheitswertes angesetzt wird.

> Fazit:

So kann ein umsatzsteuerlich pauschalierter Land- und Forstwirt mit einem angenommenen Einheitswert von EUR 50.000,00 für weitere Umsätze aus anderen Tätigkeiten, z. B. eine Wohnungsvermietung, die Kleinunternehmerbefreiung nicht in Anspruch nehmen.

HÄLFTESTEUERSATZ FÜR DIE ABFINDUNG EINER FIRMENPENSION

Wird einem selbständigen Geschäftsführer die Option auf Kapitalabfindung anstelle einer zugesagten laufenden Alterspension eingeräumt, so muss er diese Option am Tag der Betriebsaufgabe ausüben, um etwaige ertragsteuerliche Begünstigungen geltend machen zu können.

Ein Alleingesellschafter und Geschäftsführer einer GmbH wurde am Tag der Vollendung seines 62. Lebensjahres („Erreichen des Pensionsalters“) von seiner Geschäftsführerfunktion abberufen. Dabei wurde ihm anstelle einer zugesagten Alterspension die Option auf eine einmalige Kapitalabfindung eingeräumt. Diese Option übte er aber erst zu einem späteren Zeitpunkt aus. In seiner Einkommensteuerklärung machte er dennoch den Hälftesteuersatz geltend. Das Finanzamt wies die begünstigte Besteuerung ab.

Beurteilung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)

Der VwGH stellte fest, dass der Geschäftsführer aufgrund seiner Abberufung eine Betriebsaufgabe verwirklicht hat und ein sich dabei allenfalls ergebender Übergangs- bzw. Aufgabegewinn der Progressionsermäßigung (Hälftesteuersatz) unterliegen kann. Im Rahmen des Übergangsgewinns wäre die entstandene Forderung zum Stichtag der Betriebsaufgabe zu bilanzieren gewesen.

Der Geschäftsführer hätte daher die eingeräumte Option auf Kapitalabfindung mit Eintritt der betrieblich festgelegten Voraussetzung (Erreichen des 62. Lebensjahrs) ausüben und bilanzieren können. Er übte die Option jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt aus, weshalb im Zeitpunkt der Betriebsaufgabe die Forderung noch gar nicht entstanden war. Hätte er das Optionsrecht am Stichtag ausgeübt, wäre die Forderung entstanden und Teil des Aufgabegewinns gewesen. Die Anwendung des Hälftesteuersatzes wurde somit wegen der zu späten Options-Ausübung verweigert.

> Fazit:

Bei der Inanspruchnahme des Hälftesteuersatzes für eine Pensionsabfindung im Rahmen einer Betriebsaufgabe ist mit einer strengen Überprüfung aller relevanten Voraussetzungen zu rechnen. Jede Abweichung davon birgt das Risiko des Verlusts der Begünstigung. Eine verspätete Ausübung der Abfindungsoption hat im Anlassfall die Anwendung des Hälftesteuersatzes vereitelt.

GEPLANTE GESETZLICHE NEUERUNGEN

Mit dem geplanten Abgabenänderungsgesetz 2025 (AbGÄG 2025) sollen die bestehenden Vorschriften an aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen und europäische Vorgaben angepasst, die Verwaltung vereinfacht und Steuergerechtigkeit sowie Rechtssicherheit gestärkt werden.

Für Unternehmen wie auch für Privatpersonen lohnt es sich, frühzeitig einen Blick auf die wichtigsten geplanten Neuerungen zu werfen und mögliche Handlungsoptionen zu prüfen.

- Grundsätzlich ist für den Fall der unentgeltlichen Übertragung eines vermieteten Wirtschaftsgutes (insbesondere eines Gebäudes) die Absetzung (AfA) des Rechtsvorgängers fortzusetzen. Wurde ein unentgeltlich übertragenes Gebäude vom Übergeber allerdings vor dem 1.4.2012 letztmalig zur Erzielung von Einkünften genutzt, können laut AbGÄG 2025 im Falle einer erneuten Vermietung dieses Gebäudes durch den Rechtsnachfolger die (in der Regel höheren) fiktiven Anschaffungskosten als AfA-Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

- Das steuerfreie Freiwilligenpauschale für ehrenamtliche Tätigkeiten kann derzeit nicht gleichzeitig mit pauschalen Reiseaufwandsentschädigungen an Sportler, Schiedsrichter und Sportbetreuer ausbezahlt werden. Hier soll es ab 1.1.2026 insofern eine Verbesserung geben, als für diesen Ausschluss des steuerfreien Freiwilligenpauschales bei gleichzeitigem Bezug von pauschalen Reiseaufwandsentschädigungen eine monatsweise Betrachtung gelten soll. Es kann dann monatlich zwischen den beiden Varianten gewechselt werden. Die Jahreshöchstbeträge von EUR 1.000,00 (kleines Freiwilligenpauschale) bzw. EUR 3.000,00 (großes Freiwilligenpauschale) sollen dafür aliquot gekürzt werden.

- Da eine Überförderung durch eine pauschale Berücksichtigung von Fahrtkosten im Zusammenhang mit Massenbeförderungsmitteln vermieden werden soll, können ab 1.1.2026 nur mehr die tatsächlichen Kosten bzw. die fiktiven Kosten für das günstigste Massenbeförderungsmittel, begrenzt mit den beim Arbeitnehmer im Kalenderjahr tatsächlich angefallenen Kosten, vom Arbeitgeber steuerfrei ersetzt bzw. vom Arbeitnehmer als Werbungskosten geltend gemacht werden.

- Das Finanzamt für Großbetriebe ist unter anderem für Betriebe zuständig, deren Umsatzerlöse eine bestimmte Schwelle überschreiten. Da aufgrund der erhöhten Inflation der vergangenen Jahre die Schwellenwerte für Bilanzsumme und Umsatzerlöse im Unternehmensgesetzbuch um 25 % erhöht wurden, soll nun auch die Umsatzgrenze für die Zuständigkeit des Finanzamts für Großbetriebe ab 1.1.2026 von EUR 10 Mio. auf EUR 12,5 Mio. angehoben werden. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf bereits zum 31.12.2025 beim Finanzamt für Großbetriebe anhängige Verfahren und Außenprüfungen.

- Folgende Änderung ist im Grunderwerbsteuergesetz hinsichtlich der Steuerschuldnerschaft geplant: Bei gleichzeitiger Verwirklichung der Anteilsvereinigung und des Gesellschafterwechsels soll künftig jene Person Schuldner der Grunderwerbsteuer sein, in deren Hand die Vereinigung der Anteile erfolgt. Liegt nur eine Anteilsvereinigung vor, soll die Gesellschaft Steuerschuldnerin bleiben.

- Im Umsatzsteuergesetz wird die aktuelle Judikatur des Europäischen Gerichtshofes zur Rechnungsberichtigung berücksichtigt: Wird in einer Rechnung an einen Endverbraucher (Privaten) die Umsatzsteuer falsch (insbesondere zu hoch) ausgewiesen, wird diese Umsatzsteuer vom Unternehmer nicht aufgrund der Rechnungslegung geschuldet. Im Gegensatz dazu soll bei Rechnungen an einen Unternehmer eine fälschlich ausgewiesene Umsatzsteuer weiterhin kraft Rechnung geschuldet werden, unabhängig davon, ob der empfangende Unternehmer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder nicht.

- Geplant ist die Ausweitung der Tabaksteuer und des Tabakmonopols auf neuartige Alternativprodukte sowie die allgemeine Anpassung der Steuersätze.

> Hinweis:

Die Gesetzgebung bleibt noch abzuwarten. Wir halten Sie in den kommenden Ausgaben darüber auf dem Laufenden.



STEUERBERATUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG
UNTERNEHMENSBERATUNG

> www.eca.at

Den ECA Monat finden Sie auch online auf unserer Homepage und Beiträge zu weiteren Themen auf unserer facebook-Seite /ECA.Beratergruppe

STEUERGEHEIMNIS: ABSCHAFFUNG DER AMTSVERSCHWIEGENHEIT

Das Amtsgeheimnis wurde abgeschafft und gleichzeitig die Informationsverpflichtung eingeführt. Auf das sogenannte Steuergeheimnis hat die Gesetzesänderung wohl wenig Auswirkung.

In der Bundesabgabenordnung wurde klargestellt, dass die Regelung auch für juristische Personen gilt. Die Offenlegung oder Nutzung von Daten ist nur unter bestimmten Bedingungen erlaubt, wie im Rahmen gesetzlicher Verfahren (z. B. Finanzstrafverfahren).

Darüber hinaus ist eine Weitergabe nur möglich, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder wenn sie aufgrund eines berechtigten Informationsbegehrens nach dem Informationsfreiheitsgesetz erfolgt. Aber auch hier gibt es Ausnahmen, um den Schutz von Steuergeheimnissen sicherzustellen. Die Pflicht der Finanzbehörden zur Vertraulichkeit über steuerliche Daten wird somit grundsätzlich beibehalten.

Ausschluss der Öffentlichkeit im Finanzstrafverfahren

Bisher konnte im Finanzstrafverfahren die Öffentlichkeit auf Wunsch des Beschuldigten – und ohne weitere Begründung – ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit entfällt künftig, wodurch eine Angleichung an das allgemeine Strafrecht erfolgt und eine ungerechtfertigte Sonderbehandlung von Finanzsträftern vermieden wird. Ein Ausschluss wird aber auch künftig möglich sein, wenn Umstände erörtert werden müssen, die unter die abgabenrechtliche Geheimhaltungspflicht fallen.

> Fazit:

Da solche Themen in der Regel im Rahmen eines Finanzstrafverfahrens behandelt werden, wird sich in der Praxis somit wohl nichts Wesentliches ändern.



Danke für die gute Zusammenarbeit

Danke für Ihr Vertrauen

Danke für Ihre Treue

Gerne möchten wir Sie auch im kommenden Jahr wieder zu Ihrer vollsten Zufriedenheit beraten.

Das ECA-Team wünscht Ihnen und Ihren Lieben ein erfülltes und gesundes neues Jahr 2026.



www.eca.at – Über 20 Standorte vom Bodensee bis zum Neusiedlersee.

