

Dr. Hans-M. Slawitsch
Steuerberatung GmbH

8020 Graz, Strauchergasse 16 - Tel. 0316 / 71 29 45 Fax 50
WT-Code: 807255 UID: ATU75530828 FN528968w
www.slawitsch.at E-Mail: kanzlei@slawitsch.at

Graz, 28.10.2025
Sl/Sm

Beratung aktuell Nr. 2/2025

Die Steuergesetzgebung im heurigen Jahr war geprägt von der budgetären Situation einerseits und dem geringen Wirtschaftswachstum andererseits. Aus ersterem Grund wurden erhebliche Verschärfungen im Bereich der Grunderwerbsteuer für Gesellschaften eingeführt, die Immobilien besitzen. Der zweite Grund führte unter anderem zu einer Erhöhung des Investitionsfreibetrages und zumindest zur Beibehaltung ertragssteuerlicher Begünstigungen für Gebäudeinvestitionen.

1. Grunderwerbsteuer bei gesellschaftsrechtlichen Veränderungen

Die Grunderwerbsteuer auslösende Vereinigung der Anteile an einer Gesellschaft in einer Hand gilt nunmehr bereits ab einem Anteilsbesitz von 75% (vorher 95%) als bewirkt. Außerdem werden auch mittelbare Beteiligungen bei der Berechnung der 75%-Grenze berücksichtigt.

Ebenso wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn mindestens 75% der Gesellschafter wechseln und zwar in einem Zeitraum von sieben Jahren. Für sogenannte Immobiliengesellschaften kommt erschwerend hinzu, dass die 3,5%ige Grunderwerbsteuer vom Verkehrswert zu berechnen ist. Siehe dazu auch unser Sonderrundschreiben vom 13.05.2025.

Die mit 01.07.2025 in Kraft getretene Neuregelung ist derart komplex, dass Anteilsübertragungen im Zusammenhang mit Gesellschaften, die – und sei es nur mittelbar – an Grundstücken beteiligt sind, einer genauen Überprüfung des jeweiligen Einzelfalles bedürfen.

2. Besondere Abschreibung von Wohngebäuden

Schon seit einigen Jahren besteht die Möglichkeit, für Gebäudeinvestitionen im ersten Abschreibungsjahr die dreifache Abschreibung in Anspruch zu nehmen, im zweiten Jahr die zweifache und erst ab dem dritten Jahr die „normale“ gesetzliche Abschreibung.

Für Wohngebäude, die in den Jahren 2024 – 2026 fertiggestellt werden, kann in allen ersten drei Abschreibungsjahren die dreifache Abschreibung geltend gemacht werden, wenn das Wohngebäude zu mindestens dem sogenannten „Gebäudestandard Bronze“ nach dem „Klimaaktiv Kriterienkatalog“ entspricht. Es müssen mindestens die „Klimaaktiv Basiskriterien“ erfüllt werden. Dies gilt sowohl bei Vermietung als auch im betrieblichen Bereich. Nähere Informationen unter:

https://www.klimaaktiv.at/fileadmin/Bibliothek/Publikationen/2020_Kriterienkatalog_Bauen_Sanieren_Wohnbau.pdf

3. Fünfzehntel Absetzung

Im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können Sanierungsmaßnahmen, die Herstellungsaufwand darstellen, auch dann auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden, wenn hierfür eine Förderung des Bundes gem. dem dritten Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes ausbezahlt wird oder plausibilisiert wird, dass die inhaltlichen Voraussetzungen für die Zuerkennung einer Förderung vorliegen.

Die Plausibilisierung kann durch einen Ziviltechniker oder ein Ingenieur-Büro bzw. einen allgemein gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen, jeweils mit einschlägigem Fachgebiet oder durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH erfolgen. Bei Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen von höchstens € 50.000,00 kann die Plausibilisierung durch den Steuerpflichtigen selbst erfolgen: Dabei ist glaubhaft zu machen, dass die Voraussetzungen für die Gewährung einer Förderung zum Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung erfüllt waren.

4. Öko-Zuschlag bis 31.12.2025

Für Aufwendungen für thermisch-energetische Sanierungen (z.B. Gebäudedämmung, Austausch von Fenstern oder Außentüren, Dach- oder Fassadenbegrünung) oder für den Ersatz eines fossilen Heizsystems durch ein klimafreundliches Heizsystem gibt es bei Gebäuden, soweit diese zu Wohnzwecken überlassen werden, einen Öko-Zuschlag in Höhe von 15% der Aufwendungen. Dieser Zuschlag kann als zusätzlicher steuerlicher Abzugsposten neben der Summe der Aufwendungen für die genannten Maßnahmen geltend gemacht werden.

Begünstigt sind dabei nur Maßnahmen in den Jahren 2024 und 2025 bzw. bei vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr 2024/25 und 2025/26. Diese steuerliche Begünstigung gilt nicht nur bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sondern auch im betrieblichen Bereich, sofern das Gebäude zu Wohnzwecken überlassen wird.

5. Gewinnfreibetrag

Der zu versteuernde Gewinn kann (außer bei Körperschaften, wie GmbHs) durch einen Gewinnfreibetrag vermindert werden, wenn in diesem Ausmaß:

- begünstigte Investitionen getätigt werden (abnutzbare, neuwertige körperliche Wirtschaftsgüter mit einer Nutzungsdauer von mindestens vier Jahren, nicht aber PKW und Kombi-KW) und / oder
- bestimmte Wertpapiere im Rahmen des Betriebsvermögens gekauft werden, insbesondere Inhaberschuldverschreibungen in Euro von Schuldern aus dem EU-Raum, wenn der Ausgabewert nicht niedriger ist als 90% des Nennbetrages (beim Wertpapierkauf sollte die Bank jedenfalls darauf hingewiesen werden, dass die Anschaffung zur Nutzung des Gewinnfreibetrages erfolgt).

Die genannten Wirtschaftsgüter müssen dann mindestens volle vier Jahre im Betriebsvermögen verbleiben.

Der Gewinnfreibetrag ist wie folgt gestaffelt:

für die ersten € 33.000,00 des Gewinnes	15 %
für die nächsten € 145.000,00 des Gewinnes	13 %
für die nächsten € 175.000,00 des Gewinnes	7 %
und für die nächsten € 230.000,00 des Gewinnes	4,5 %

Für die ersten € 33.000,00 des Gewinnes steht der Freibetrag automatisch zu, d.h. auch wenn keine Investitionen oder Wertpapierkäufe getätigt werden.

Die optimale Nutzung des Gewinnfreibetrages erfordert natürlich, den Gewinn des laufenden Jahres abzuschätzen, auf dieser Basis den Freibetrag zu berechnen und im erforderlichen Ausmaß geeignete Wertpapiere zu erwerben. Investitionen in Sachanlagen können auch zur Nutzung des Investitionsfreibetrages herangezogen werden (siehe dazu nächsten Punkt) und sind dann für den Gewinnfreibetrag nicht geeignet, was aber durch einen höheren Wertpapierkauf ausgeglichen werden kann. Für eine Einkommensvorschau und die Berechnung des Gewinnfreibetrages stehen wir natürlich gerne zur Verfügung und bitten Sie diesbezüglich um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Letzter Termin für Investitionen/Wertpapierkäufe ist (außer bei vom Kalenderjahr abweichendem Wirtschaftsjahr) für heuer der **31.12.2025**. Bei Investitionen kommt es

auf das Anschaffungsdatum an (in der Regel identisch mit dem Lieferdatum), bei Wertpapierkäufen auf das Valutadatum und die Verbuchung der Wertpapiere am Depot.

6. Investitionsfreibetrag

Seit 2023 kann für Investitionen bis zu € 1 Mio. jährlich zusätzlich zur Abschreibung als Betriebsausgabe ein Investitionsfreibetrag in Höhe von 10% geltend gemacht werden, bei klimafreundlichen Investitionen 15%. Für Investitionen in der Zeit vom 01.11.2025 bis 31.12.2026 wurde nun der Investitionsfreibetrag auf 20% bzw. bei klimafreundlichen Investitionen auf 22% erhöht. Voraussetzung ist eine Nutzungsdauer von mindestens vier Jahren, wobei gebrauchte, unkörperliche (die nicht den Bereichen Digitalisierung, Ökologisierung oder Gesundheit/Life-Science zuzuordnen sind) oder geringwertige Wirtschaftsgüter ausgeschlossen sind, ebenso Anlagen, die der Förderung, dem Transport oder der Speicherung fossiler Energieträger dienen.

Auch für Gebäude und PKW oder Kombi KW (ausgenommen mit CO₂ Emissionswert von null) steht kein Investitionsfreibetrag zu. Schließlich sind auch Investitionen ausgeschlossen, für die ein Gewinnfreibetrag geltend gemacht wird, weshalb es sinnvoll ist, den Gewinnfreibetrag vorrangig durch Wertpapierkauf zu nutzen, um für andere Investitionen gegebenenfalls den Investitionsfreibetrag geltend machen zu können.

7. Zinsen für Steuernachzahlungen

Steuernachzahlungen aus Vorjahren werden ab dem 1. Oktober des jeweiligen Folgejahres verzinst, und zwar mit 2% über dem Basiszinssatz. Zu erwartende Steuernachzahlungen sollten daher – natürlich je nach individueller Finanzierungssituation – vorab durch entsprechende Widmung bei der Einzahlung entrichtet werden.

8. Freiwillige Zuwendungen an Dienstnehmer, Weihnachtsgeschenke

Weiterhin gilt der Grenzwert von € 186,-- für steuerfreie Sachgeschenke an Dienstnehmer. Geldzuwendungen sind demgegenüber generell steuer- und sozialversicherungspflichtig. Gehen die Sachgeschenke über bloße Aufmerksamkeiten (wie beispielsweise die Bereitstellung von Getränken am Arbeitsplatz) hinaus, besteht Umsatzsteuerpflicht bzw. vereinfachend ausgedrückt keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug!

Bei dieser Gelegenheit: Betriebsveranstaltungen (wie z.B. Betriebsausflüge) bleiben lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei, wenn der Aufwand jährlich € 365,-- pro

Arbeitnehmer nicht übersteigt. Abgesehen von steuerfreien Aufwandsersatzten (wie z.B. Kilometergeld) sind neben Weihnachtsgeschenken und Betriebsveranstaltungen im Wesentlichen noch Maßnahmen der Zukunftssicherung für Dienstnehmer steuerbegünstigt (z.B. die sogenannte "300,-- Polizze" bzw. Beiträge an Pensionskassen oder leistungsorientierte Pensionszusagen für Geschäftsführer und leitende Angestellte).

Mitarbeiterrabatte sind innerhalb großzügiger Grenzen steuer- und sozialversicherungsfrei und zwar dann, wenn der Rabatt im Vergleich zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr als 20 % beträgt oder - unabhängig davon - jährlich nicht mehr als € 1.000,-- ausmacht.

Prämien an Mitarbeiter: Ist das Urlaubs- und Weihnachtsgeld geringer als ein Sechstel der laufenden Jahresbezüge (z.B. weil Überstundenentgelte, steuerpflichtige Fahrtkostensätze und dergleichen nur 12x und nicht 14x ausgezahlt werden), so lässt sich das mit nur 6 % Lohnsteuer begünstigte "Jahressechstel" durch Auszahlung einer zusätzlichen Prämie besser ausnutzen. Prämien, die im Jahr 2025 einem oder mehreren Arbeitnehmer(n) aus sachlichen, betriebsbezogenen Gründen gewährt werden, sind für den einzelnen Arbeitnehmer bis € 1.000,00 steuerfrei, wenn es sich dabei um zusätzliche Zahlungen handelt, die üblicherweise bisher nicht gewährt wurden. Wird im Jahr 2025 eine steuerfreie Gewinnbeteiligung ausbezahlt (bis zu € 3.000,00 möglich), so ist die Gewinnbeteiligung nur insoweit steuerfrei, als sie gemeinsam mit der Mitarbeiterprämie den Betrag von € 3.000,00 pro Jahr nicht übersteigt.

9. Weihnachts- bzw. Werbegeschenke an Geschäftspartner

Unproblematisch sind typische Werbegeschenke ohne besonderen Wert mit Namensaufdruck des schenkenden Unternehmens (Kugelschreiber und dergleichen). Darüber hinaus ist zweierlei zu beachten:

- a) Weihnachtsgeschenke an Geschäftsfreunde werden von Finanzverwaltung und Rechtsprechung grundsätzlich als nicht abzugsfähige Repräsentationsausgaben behandelt. Auf jeden Fall sollte eine Liste der Empfänger vorliegen und der ausschließliche Werbecharakter offenkundig sein.
- b) Generell besteht für Werbegeschenke kein Vorsteuerabzug, außer es handelt sich um Gegenstände von geringem Wert (Richtschnur ca. € 40,00 pro Jahr und Kunde).

10. Widerruf des Verzichts auf die Kleinunternehmerregelung!

Ab dem heurigen Jahr wurde die Umsatzgrenze für die Anwendbarkeit der Kleinunternehmerregelung auf brutto € 55.000,00 erhöht. Wenn trotz Wegfall der Umsatzsteuer die erzielten Preise bzw. Mieten nicht reduziert werden müssen, so könnte der bei Umsatzsteuerfreiheit als Kleinunternehmer eintretende Verlust des Vorsteuerabzuges geringer sein als die mögliche Umsatzsteuerersparnis als Kleinunternehmer.

In derartigen Fällen sollten Sie daher prüfen lassen, ob in der Vergangenheit auf die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung verzichtet wurde und ob es sinnvoll wäre, diesen Verzicht zu widerrufen, was bis 31.01.2026 für das kommende Jahr möglich wäre.

11. Anhebung des Frauen-Pensionsalters

Für Männer gilt unverändert die Vollendung des 65. Lebensjahres als Antrittsdatum der normalen Alterspension. Für Frauen wird dieses Antrittsalter stufenweise angehoben und beträgt für Geburtsjahrgänge im zweiten Halbjahr 1964 61 Jahre, für Geburtsjahrgänge im ersten Halbjahr 1965 61 ½ Jahre und so weiter.

Die Alterspension ist zu beantragen und der Antrag vor dem gewünschten Stichtag einzubringen.

12. Wegfall Arbeitslosengeld bei geringfügiger Beschäftigung

Ab 2026 wird es – bis auf wenige Ausnahmen – nicht mehr möglich sein, neben dem Bezug des Arbeitslosengeldes bzw. der Notstandshilfe mit einem geringfügigen Dienstverhältnis dazu zu verdienen. In diesem Fall sollte das geringfügige Dienstverhältnis rechtzeitig beendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Muster

Alexander Egger