

Neuerungen kurz zusammengefasst:

1. Besteuerung Verkauf von Gebäuden
2. Steuerguthaben auf Bankkommissionen
3. Absetzbare Ausgaben Privatpersonen – nachvollziehbare Zahlungsmittel

1. Besteuerung Verkauf von Gebäuden

Der erzielte Mehrerlös durch den Verkauf von Gebäuden (z.B. Wohnungen, Büros, etc.) und landwirtschaftlichen Grundstücken durch Privatpersonen, welche nicht in unternehmerischer oder freiberuflicher Tätigkeit handeln, unterliegt nicht der Einkommensteuer und ist somit steuerfrei, sofern die Immobilie mehr als 5 Jahre im Eigentum des Verkäufers ist. Hingegen, der Verkauf eines Baugrundstückes, unabhängig wie lange sich jenes im Eigentum des Verkäufers befindet, unterliegt immer der Einkommensteuer. In den vergangenen Jahren war es gängige Praxis, dass das Finanzamt den Verkauf von Gebäuden, welche nach erfolgtem Kauf vom Käufer abgerissen und neu errichtet oder auf welchen Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt worden sind, in einen Verkauf eines Baugrundstückes umzuqualifizieren und somit den erzielten Mehrerlös des Verkäufers zu besteuern. Die Argumentation für diese Umqualifizierung von Seiten des Finanzamtes bestand darin, dass das eigentliche Rechtsgeschäft nicht das Gebäude betrifft, sondern das Grundstück auf welchem sich das Gebäude befindet. Das Finanzamt hat in folgenden Fällen eine Umqualifizierung beanstandet:

- sofern zum Zeitpunkt des Verkaufes bereits ein Bautitel, mit welchem der Abbruch und der Wiederaufbau genehmigt worden ist, erlassen wurde;

- sofern der Verkauf an eine Bauträgerfirma erfolgt ist, welche bereits einen genehmigten Bautitel, mit welchem das bestehende Gebäude abgerissen wird und jenes in veränderter Form wiederrichtet, besitzt;
- sofern der Verkaufspreis dem Marktpreis eines Baugrundstückes und nicht jenem des darauf befindlichen Gebäudes entspricht.

Dieser Auffassung des Finanzamtes wurde in zahlreichen Kassationsurteilen widersprochen in welchen bestätigt wurde, dass der Verkauf eines bereits errichteten Gebäudes nicht in den Verkauf eines Baugrundstückes umgewandelt werden kann und somit auf den Mehrerlös keine Einkommensteuer geschuldet ist. Aufgrund dieser verschiedenen Kassationsurteile hat nun auch das Finanzamt seine Ansicht geändert und mit dem Rundschreiben Nr. 23 vom 29/07/2020 geklärt, dass der Verkauf eines Gebäudes nicht in einen Verkauf eines Baugrundstückes umqualifiziert werden kann.

2. Steuerguthaben auf Bankkommissionen

Mit dem Begleitgesetz zum Stabilitätsgesetz für das Jahr 2020 wurde ein Steuerguthaben in der Höhe von 30% für die bezahlten Bankkommissionen eingeführt. Das Steuerguthaben gilt für die bezahlten Bankkommissionen in Bezug auf Rechtsgeschäfte, welche ab dem 1. Juli 2020 gegenüber Endverbraucher getätigt werden. Das Steuerguthaben im Ausmaß von 30% kann von Unternehmen und Freiberuflern angewendet werden, welche im Vorjahr einen Umsatz von nicht mehr als 400.000,00 Euro erzielt haben. Die Zahlung der erbrachten Dienstleistung oder des Warenverkaufs muss mit elektronischen Zahlungsmitteln erfolgen wie bspw. Kreditkarten, Debitkarten,

Bankomatkarten Prepaid Karten oder sonstigen nachvollziehbaren elektronischen Zahlungsmitteln. Die Zahlungen müssen immer durch einen Endverbraucher erfolgen. Bankkommissionen, die durch Zahlungen von Endverbraucher entstehen, die eine unternehmerische oder freiberufliche Tätigkeit ausüben, fallen nicht in die Bestimmung. Das Steuerguthaben ist steuerfrei und kann im im Monat nach der erfolgten Zahlung der Bankkommissionen mittels F24 verrechnet werden. Die POS Bereitsteller (z.B. Banken) müssen innerhalb 20 Tage des Folgemonats dem Unternehmen und dem Finanzamt die Aufstellung der getätigten Bankkommissionen des Vormonats übermitteln. Das Unternehmen ist verpflichtet diese Mitteilung für 10 Jahre, ab dem Datum der Verrechnung des Steuerguthabens, aufzubewahren.

3. Absetzbare Ausgaben Privatpersonen – nachvollziehbare Zahlungsmittel

Privatpersonen können bestimmte private Ausgaben von der persönlich geschuldeten Einkommensteuer absetzen. Der Prozentsatz zur Ermittlung des Absetzbetrages beträgt für die meisten Ausgaben 19%. Unter die absetzbaren Ausgaben fallen z.B. Arztkosten, Passivzinsen für den Kauf/Bau der Erstwohnung, Beerdigungskosten, Prämien für die Unfallversicherung etc. Um dies besser zu veranschaulichen finden Sie nachstehen eine kurzes Beispiel:

- absetzbare Ausgaben i.d.H. von 1.000,00 Euro,
- Prozentsatz 19%

In diesem Fall können 190,00 Euro von der geschuldeten Einkommensteuer steuerliche abgezogen werden (19% von 1.000,00 Euro).

Mit dem Stabilitätsgesetz für das Jahr 2020 wurde mit 01/01/2020 eingeführt, dass sämtliche Ausgaben, welche gemäß Einkommensteuergesetz im Ausmaß von 19% steuerlich geltend gemacht werden können, nur von der Einkommensteuer absetzbar sind, wenn diese mit nachvollziehbaren Zahlungsmitteln getätigt werden. Unter die nachvollziehbaren Zahlungsmittel fallen:

- die Bank- oder Postüberweisung;

- Zahlungen mittels Kreditkarte;
- Debitkarten (Bancomat);
- Prepaidkarten;
- Zirkular- und Bankschecks und
- sonstige nachvollziehbare Zahlungsmittel wie digitale Zahlungen mit der anschließenden Abbuchung von einem Bankkonto.

Ausgenommen von der Pflicht der nachvollziehbaren Zahlung sind die getätigten Ausgaben für den Kauf von Medikamenten, Medizinprodukten und die gesundheitlichen Leistungen von öffentlichen Einrichtungen (z.B. Krankenhaus) und privaten akkreditierten Einrichtungen beim SSN (nationalem Gesundheitsdienst). Die soeben angeführten Ausgaben können weiterhin in bar getätigt werden (z.B. Kauf Medikamente Apotheke). Alle sonstigen absetzbaren Aufwände müssen mit nachvollziehbaren Zahlungsmitteln erfolgen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Michael Vaia

Gabriel Maurer