TISCHENDORF & MARGREITER

Steuerberatung seit 1966

Tischendorf & Margreiter Steuerberatungs KG • A-8010 Graz, Katzianergasse 2 • Telefon: +43 316 82 51 01 • Fax: DW -99 office@treuhand.co.at • www.treuhand.co.at

Wirtschafts- & Steuerrecht für die Praxis März 2026

KLIENTEN-INFO

EIN SERVICE FÜR KLIENTEN UND INTERESSENTEN



© Peter - Adobe

BETRIEBSSTÄTTENRISIKO DURCH HOMEOFFICE DEUTLICH GESUNKEN

Die **wachsende Mobilität von Arbeitnehmern** und nicht zuletzt die stärkere Nutzung des **Homeoffice** nach der COVID-19 Pandemie hat zum Teil zum **Risiko** geführt, dass Unternehmen eine **Betriebsstätte** durch das Arbeiten ihr**er Mitarbe**iter im Homeoffice **begründen** können. Das Update des **OECD Musterkommentars** Ende 2025 wie auch eine dazu ergangene **Information** des **BMF** vom 4. Jänner 2026 (BMF – IV/8 (IV/8), GZ 2025-1.050.421) hat lange erwartete **Klarstellungen** gebracht und zu einer **Entschärfung des Betriebsstättenrisikos** für Unternehmen geführt. In Zukunft können somit zahlreiche **Mini-Betriebsstätten** mit wenig Steuersubstrat, aber hohem Verwaltungsaufwand **vermieden** werden.

Künftig ist das Begründen einer Betriebsstätte durch das **Arbeiten im Homeoffice** durch den Arbeitnehmer nur mehr anzunehmen, wenn in einem **ersten Schritt** die Person **zumindest 50 % der Arbeitszeit innerhalb** eines Zeitraums **von 12 Monaten** im Homeoffice verbringt. Wird dieses **zeitliche Kriterium nicht erfüllt** (gilt somit für Tätigkeiten von geringerem Ausmaß), wird **keine Betriebsstätte** des Arbeitgebers **begründet**. Als **Durchrechnungszeitraum** gilt dabei ein **beliebiger Zeitraum von 12 Monaten**, der im jeweiligen Veranlagungsjahr beginnt oder endet – dies ist vorteilhaft, da sogar **vorrübergehend** deutlich **mehr** als 50 % **im Homeoffice gearbeitet** werden kann, ohne eine Betriebsstätte für den Arbeitgeber zu begründen.

Wird das **zeitliche Kriterium erfüllt**, so muss in einem **zweiten Schritt** geprüft werden, ob es einen **wirtschaftlichen Grund („commercial reason“)** für die **Tä-**

INHALT März 2026

» Betriebsstättenrisiko durch Homeoffice deutlich gesunken

» Hauptwohnsitzbefreiung bei Veräußerungsverlust

» Keine Hälftesteuersatzbegünstigung bei Wiederaufnahme einer betrieblichen Tätigkeit

» Keine Steuerpflicht in Österreich bei mehrjähriger Auslandsentsendung

» Abbruchkosten eines Wohngebäudes als außergewöhnliche Belastung?

BETRIEBSSTÄTTENRISIKO DURCH HOMEOFFICE DEUTLICH GESUNKEN

tigkeit im **Homeoffice** gibt. Entscheidend dabei ist laut BMF-Info, ob es einen **wirtschaftlichen Grund** für das Unternehmen gibt, die Person vom **Homeoffice** aus **arbeiten zu lassen**. Das ist dann anzunehmen, wenn die physische Anwesenheit der Person in diesem Staat die Ausübung der Geschäftstätigkeit des Unternehmens erleichtert. Ein solch **wirtschaftlicher Grund** ist etwa anzunehmen, wenn die Person für das Unternehmen **direkt mit Kunden**, Lieferanten, verbundenen Unternehmen oder anderen Personen **in Kontakt tritt** und dieser Kontakt durch den Aufenthalt in diesem Staat erleichtert wird. Eine Abgrenzung besteht dahingehend, dass **lediglich sporadischer Kontakt** mit diesen Personen nicht zur Annahme eines wirtschaftlichen Grundes und somit **nicht** zur Begründung einer **Betriebsstätte** führen soll.

Überdies ist **kein wirtschaftlicher Grund** gegeben, wenn das Unternehmen das **Arbeiten im Homeoffice** ausschließlich aus dem Grund **ermöglicht**, um **diese Person zu halten** oder eine Anstellung dieser Person zu ermöglichen. Ebenso wenig liegt eine Betriebsstätte vor, wenn der Dienstgeber die Arbeit im **Homeoffice erlaubt**, **um Kosten** für die zur Verfügung Stellung eines Arbeitsplatzes zu **sparen**. Schließlich besteht auch dann de facto **kein Betriebsstättenrisiko** mehr, wenn die **Tätigkeit auf Wunsch des Dienstnehmers ins Homeoffice verlagert** wird und es keine Anknüpfungspunkte für den Dienstgeber an den jeweiligen Staat gibt (selbst wenn überwiegend oder ausschließlich im Homeoffice gearbeitet wird).

Die zu begrüßenden Klarstellungen sind der BMF-Info folgend **ab 2026 anzuwenden**. Schließlich muss, wenn trotz des abgeschwächten Risikos eine **Betriebsstätte** des Dienstgebers durch die Tätigkeit des Dienstnehmers im Homeoffice **begründet** würde, noch immer geprüft werden, ob nicht aufgrund der **Erbringung vorbereitender Tätigkeiten oder Hilfstätigkeiten** im Endeffekt von einer Betriebsstätte abgesehen werden kann.

HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG BEI VERÄUSSERUNGSVERLUST

Eine in der Praxis sehr wesentliche **Steuerbefreiung** ist die sogenannte **Hauptwohnsitzbefreiung**: Bei einer **Veräußerung von Eigenheimen** (Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen) oder Eigentumswohnungen, die **bisher** als **Hauptwohnsitz** gedient haben, bleibt der **Veräußerungserlös** grundsätzlich **steuerfrei**. Die dahinterstehende Überlegung ist, dass der Erlös ungeschmälert für den Kauf eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen soll. Im Detail sind die Regelungen der Hauptwohnsitzbefreiung komplex, weshalb diese Bestimmung regelmäßig Gegenstand steuerlicher Judikatur ist. In einem unlängst vor dem **BFG** geführten Verfahren (GZ RV/6100029/2018 vom 3.11.2025) ging es um mehrere unterschiedliche Fragestellungen. Zunächst bestätigte das BFG die (höchstgerichtliche) Judikatur, dass die **Steuerbefreiung nur** bis zu einer Größe des **Grund und Bodens** von **1.000 m²** anzuwenden ist.

Bis 1.000 m² bildet der Grund und Boden mit dem Gebäude ein **einheitliches Wirtschaftsgut** (Wirtschaftsgut 1), während der über 1.000 m² **hinausgehende Grundstücksteil** ein **separates Wirtschaftsgut** (Wirtschaftsgut 2) darstellt. Diese Sichtweise führt dazu, dass der **Veräußerungspreis** auf diese zwei Wirtschaftsgüter



aufzuteilen ist. Im Anlassfall lag die **Grundstücksfläche** bei **rund 1.400 m²**. Die vom **Finanzamt** vorgenommene **Aufteilung des Verkaufspreises** führte dazu, dass für das **Wirtschaftsgut 1** (1.000 m² Grund und Boden inklusive Gebäude) – wohl aufgrund recht hoher Errichtungskosten für das Gebäude – ein **Verlust** entstanden ist, während für das **Wirtschaftsgut 2** (400 m² Grund und Boden) aufgrund Wertsteigerungen der Bodenwerte ein **Gewinn ermittelt** wurde.

Obwohl in einer **Gesamtbetrachtung** ein **Verlust entstanden** ist, wurde **vom Finanzamt** für den Gewinn aus der über die Befreiung hinausgehenden Grundstücksveräußerung **Steuer vorgeschrieben**, während der **Verlust** aus den ersten 1.000 m² (inklusive Gebäude) als **steuerfrei** aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung **behandelt** wurde (und damit „ins Leere" ging).

Da die **Hauptwohnsitzbefreiung** nach dem **Gesetzeswortlaut** auch **negative Einkünfte umfasst**, ist die **Verlustverwertung** bei **enger Gesetzesauslegung ausgeschlossen**. Laut BFG ist jedoch die Bestimmung im Wege einer teleologischen Reduktion im konkreten Fall nicht anzuwenden und eine **Verrechnung** der **negativen Einkünfte** aus Wirtschaftsgut 1 (Grund und Boden bis 1.000 m² samt darauf errichtetem Gebäude) **mit** den **positiven Einkünften** aus Wirtschaftsgut 2 (restlicher Grund und Boden im Ausmaß von 400 m²) **zuzulassen**. Eine mangelnde Verlustausgleichsmöglichkeit führt nämlich dazu, dass der Hauptwohnsitzverkäufer, der sich ohnehin bereits insgesamt in einer Verlustsituation befindet, auch noch dadurch benachteiligt ist, dass er **Einkommensteuer** für die **nicht ausgleichsfähigen Gewinne** zu entrichten hätte. Dieses **Ergebnis** lässt sich nach **Ansicht des BFG nicht** mit dem **Begünstigungszweck** der **Hauptwohnsitzbefreiung in Einklang bringen**. Da das Finanzamt Revision eingebracht hat, bleibt die finale Beurteilung durch die Höchstgerichte abzuwarten.

KEINE HÄLFTESTEUERSATZBEGÜNSTIGUNG BEI WIEDERAUFNAHME EINER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT

Die **Hälftesteuersatzbegünstigung** bei **Betriebsveräußerungen** oder **-aufgaben** kann unter bestimmten Voraussetzungen in Anspruch genommen werden, etwa wenn die **Betriebsveräußerung** durch den **Tod** des Steuerpflichtigen hervorgerufen wird oder **Erwerbsunfähigkeit** aufgrund körperlicher oder geistiger Behinderung **vorliegt**.

Überdies kann die **Begünstigung** gem. § 37 Abs. 5 EStG zur Anwendung gelangen, wenn der Steuerpflichtige das **60. Lebensjahr vollendet** hat und seine **Erwerbstätigkeit** (dauerhaft) **eingestellt** hat (und seit der Eröffnung oder dem letzten entgeltlichen Erwerbsvorgang **sieben Jahre verstrichen** sind).

Das **BFG** hatte sich (GZ RV/5100320/2024 vom 18.8.2025) diesbezüglich mit einem 65jährigen Steuerpflichtigen auseinanderzusetzen, der **Ende Juni 2021** den **Handel mit Medizinprodukten aufgegeben** hatte, in Pension ging und die Hälftesteuersatzbegünstigung (**halber Durchschnittssteuersatz**) auf den Übergangs- und Aufgabegewinn geltend machen wollte. **Strittig** war dies jedoch insoweit, als er bereits **kurz nach Aufgabe des Betriebs** als **Konsulent** tätig geworden war, wenn auch nur bis Ende 2023.


© Svyatoslav Lypynskyy- Adobe

Das BFG beschäftigte sich im Rahmen der Entscheidungsfindung insbesondre mit der „**Einstellung der Erwerbstätigkeit**" als Voraussetzung für die **Steuerbegünstigung**. **Keine Erwerbstätigkeit** liegt vor, wenn der **Gesamtumsatz** aus den nach der Betriebsveräußerung ausgeübten Tätigkeiten **22.000 €** und die **gesamten Einkünfte** aus den ausgeübten Tätigkeiten **730 € im Kalenderjahr nicht übersteigen**. Als **Erwerbstätigkeit** gelten alle Tätigkeiten, die sich als **aktive Betätigung im Erwerbsleben** darstellen (also auch betriebliche und nichtselbständige Einkünfte, ausgenommen von Pensionsbezügen). Somit stellt auch die nach der Betriebsaufgabe aufgenommene **Konsulententätigkeit** – selbst wenn sie gar nichts mit der früheren Tätigkeit zu tun hat – eine solche **begünstigungsschädliche Erwerbstätigkeit** dar.

In der zweiten Jahreshälfte der Betriebsaufgabe wurden mit der Konsulententätigkeit bereits erste Einnahmen erzielt, jedoch die Einkünftegrenze von 730 € nicht überschritten. Der reine **Gesetzeswortlaut** der begünstigenden Bestimmung steht der Wiederaufnahme einer Tätigkeit entgegen – der herrschenden **Literaturmeinung** folgend, soll jedoch die **Wiederaufnahme** einer **Erwerbstätigkeit „nach geraumer Zeit"** der Betriebsaufgabe **möglich** sein, **ohne** den in Anspruch genommenen **Hälftesteuersatz zu gefährden**. Das **BFG** – auch mit Hinweis auf herrschende Judikaturmeinung – **betonte**, dass die **Einstellung der Erwerbstätigkeit** auf eine gewisse (**längerfristige**) **Dauer**, über das Veranlagungsjahr hinaus, **ausgerichtet sein muss**. Überdies darf eine **Wiederaufnahme** der **Erwerbstätigkeit nicht bereits von vornherein geplant sein**, um die Begünstigung auf den Veräußerungsgewinn nicht zu gefährden. Da im konkreten Fall die **Einkünftegrenze** zwar nicht im Jahr der Betriebsaufgabe, aber (bereits) im **Folgejahr überschritten** wurde, kann die **Begünstigung** für die **Betriebsaufgabe** laut BFG **nicht angewendet** werden. Lediglich der Freibetrag von 730 € wird begünstigend gewährt.

KEINE STEUERPFLICHT IN ÖSTERREICH BEI MEHRJÄHRIGER AUSLANDSENTSENDUNG

Ein Steuerpflichtiger war jahrelang am **Hauptwohnsitz** seiner Eltern in **Österreich** (Mietwohnung) gemeldet und verfügte dort zumindest vor seiner Auslandsentsendung über ein **eigenes Zimmer**. Von seinem Arbeitgeber wurde er im Zeitraum von Oktober **2011 bis** Ende Juni **2015** ins **Ausland entsendet** – tatsächlich war die Entsendung sogar bis Ende September 2017 geplant gewesen.

Für die Dauer der Entsendung erzielte der Steuerpflichtige **Einkünfte aus unselbständiger Arbeit** im **Ausland** und begründete einen Wohnsitz im Ausland. Dennoch war das österreichische **Finanzamt** der Ansicht, dass ungeachtet der Übersiedlung ins Ausland der **Wohnsitz** (bei seinen Eltern) **in Österreich aufrechterhalten** worden war und auch der **Mittelpunkt der Lebensinteressen nicht** ins Ausland


© boldg - stock.adobe.com

verlagert wurde. Selbst wenn während seiner Abwesenheit seine Schwester die Wohnung nutzte und er selbst im Rahmen allfälliger Österreichbesuche nur ein Mitbenutzungsrecht an der Wohnung hatte.
Das **BFG** hatte sich (GZ RV/7105019/2019 vom 15.9.2025) mit der Frage zu beschäftigen, ob im vorliegenden Fall ein **Wohnsitz in Österreich** – konkret in der von den Eltern gemieteten Wohnung – gegeben ist, der die (unbeschränkte) **Steuerpflicht** in **Österreich** für den im Ausland arbeiten-

Fortsetzung auf Seite 4

KEINE STEUERPFLICHT IN ÖSTERREICH BEI MEHRJÄHRIGER AUSLANDSENTSENDUNG

(Fortsetzung von Seite 3)

den Sohn begründet. Um die abkommensrechtliche Ansässigkeit bei unbeschränkter Steuerpflicht in mehreren Ländern ging es vorerst nicht.

Früherer UFS/BFG-Rechtsprechung folgend müssen Räumlichkeiten, damit sie als **Wohnung geeignet** sind, so ausgestattet sein, dass sie es erlauben, sich nicht nur ganz kurzfristig dort aufzuhalten. Dabei muss die Möglichkeit zum **Schlafen**, zur **Körperpflege**, zur Zubereitung von Essen und zur **Aufbewahrung persönlicher Gegenstände** gewährleistet sein. Wenngleich es dem Steuerpflichtigen immer möglich war, während eines Heimatbesuchs vorübergehend in der elterlichen Wohnung zu übernachten, kam das **BFG** aus mehreren Gründen zur **Entscheidung**, dass **kein steuerlicher Wohnsitz** für ihn in Österreich vorlag.

Eine **Mitbenützungsmöglichkeit** von Bad, Küche, WC, Wohnzimmer usw. in der elterlichen Wohnung **genügt nicht für** die **Annahme** einer **Wohnung** als einem Ort, wo üblicherweise eine **autonome Lebensführung** möglich ist. Schließlich lasse sich ohne eigenes Bad oder Kochgelegenheit ein Zimmer nicht als Wohnung nutzen. Außerdem **mangelte** es an der **rechtlichen** und **tatsächlichen Verfügungsmöglichkeit** über die Wohnung und damit an der Innehabung einer Wohnung – nur durch Überlassen eines Zimmers zur gelegentlichen Übernachtung wird dies nicht begründet. Nicht zuletzt **widerspricht** es dem BFG folgend jeglicher **Lebenserfahrung**, angesichts der Dauer der **Auslandstätigkeit von mehr als drei Jahren** von einer **Aufrechterhaltung** des **Wohnsitzes** in der Mietwohnung der Eltern auszugehen.

Im Endeffekt waren **weder Wohnsitz noch gewöhnlicher Aufenthalt** im strittigen Zeitraum in **Österreich** gegeben, wodurch weder unbeschränkte noch beschränkte **Steuerpflicht** für die ausländischen Einkünfte vorlagen.

ABBRUCHKOSTEN EINES WOHNGEBÄUDES ALS AUSSERGEWÖHNLICHE BELASTUNG?

Eine Steuerpflichtige wollte **Abbruchkosten** für ein **Gebäude** als **außergewöhnliche Belastung** steuerlich geltend machen. Das Gebäude war ihr ehemaliges Elternhaus, das, das nach dem Tod des Vaters wegen umfassender **Asbestbelastung** abgerissen wurde. Sie begründete ihren Antrag damit, dass sie das Haus ursprünglich sanieren und vermieten wollte, was aufgrund der Gesundheitsgefährdung durch Asbest unmöglich geworden war. Das Finanzamt verneinte das Ansinnen auch damit, dass die hierfür angefall**enen Kosten bereits** früher bezahlt worden seien und daher im gegenständlichen Jahr nicht mehr abgezogen werden könnten.

Das **BFG** (GZ RV/7103068/2024 vom 15.9.2025) führte in diesem Zusammenhang aus, dass die Steuerpflichtige bereits seit längerer Zeit in einem neu errichteten Wohnhaus auf demselben Grundstück lebte und das **alte** (asbestverseuchte) **Gebäude** seit dem Tod des Vaters **leer stand**. Eine **zwingende Notwendigkeit** für den **Abbruch** habe daher **nicht bestanden**, da keine akute Gesundheitsgefährdung vorlag und das Gebäude nicht als Wohnsitz genutzt wurde. Die behauptete Vermietungsabsicht konnte nicht überzeugend nachgewiesen werden.

Kosten können nur dann steuerlich als **außergewöhnliche Belastung** geltend gemacht werden, wenn sie **außergewöhnlich** sind, **zwangsläufig** erwachsen und die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** des Steuerpflichtigen **wesentlich beeinträchtigen**. Die Zwangsläufigkeit ist dabei nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Der Abgabepflichtige darf sich dem Aufwand aus tatsächlichen, rechtlichen oder sittlichen Gründen nicht entziehen können. **Keine außergewöhnliche Belastung** sind daher Aufwendungen, die auf Tatsachen zurückzuführen sind, die vom Abgabepflichtigen **vorsätzlich** oder **grob fahrlässig herbeigeführt** wurden. Darunter fallen auch Aufwendungen, die die Folge der Abgabe einer unbedingten Erbserklärung oder der Annahme einer Schenkung sind. Da das **Gebäude** zum Zeitpunkt des Abbruchs **leer stand**, ging das BFG davon aus, dass es **freiwillig abgerissen**



wurde, da der unmittelbare Wohnbedarf mit dem Nebengebäude gedeckt war und somit keine unmittelbare Gesundheitsgefährdung vorlag. Überdies sei in Hinb**lick auf** die geplante, nun nicht m**ehr mögli**che Vermietung, ein über**nommenes Unternehmerwagnis** zu erkennen, wodurch die Abzugsfähigkeit als außergewöhnliche Belastung ausgeschlossen ist.

Daran ändert auch nichts eine **frühere Gerichtsentscheidung**, in der **Sanierungskosten** für ein mit Hausschwamm befallenes Gebäude als **außergewöhnliche Belastung anerkannt** wurden. Dies erfolgte nur deshalb, weil das betroffene Gebäude das einzige Wohngebäude des Steuerpflichtigen war und daher ohne Sanierung eine unmittelbare **Gesundheitsgefährdung** für die Bewohner bestanden hätte. Schließlich **verneinte** das **BFG** die **Geltendmachung** als außergewöhnliche Belastung auch mit dem **Abflussprinzip**, wonach Kosten nur in jenem Jahr geltend gemacht werden können, in dem sie tatsächlich bezahlt wurden. Da sämtliche Abbruchkosten schon **vor** dem **Veranlagungsjahr** bezahlt wurden, war ein steuerlicher Abzug als außergewöhnliche Belastung bereits aus diesem Grund ausgeschlossen.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter.
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr.

Impressum:
Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:
Klier, Krenn & Partner – Klienten-Info GmbH
Redaktion: 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56/4.

Richtung: unpolitische, unabhängige Monatsschrift, die sich mit dem Wirtschafts- und Steuerrecht beschäftigt und speziell für Klienten von Steuerberatungskanzleien bestimmt ist.

© www.klienten-info.at
© Konzept & Design: DI(FH) Sylvia Fürst