



### Inhaltsverzeichnis

- [Vorsteuervergütung für Drittlandsunternehmer:innen](#)
- [Verlängerung der Offenlegung des Jahresabschlusses](#)
- [Aufbewahrungsfristen für COVID-19-Förderungen](#)
- [Verordnung bringt Verlängerung der Antragsfristen für Corona-Förderungen](#)
- [COVID-19-Hilfen - Ergänzung der FAQs zur Bestandzinsenregelung](#)
- [Richtwertmieten werden um ca 6 % erhöht](#)
- [Der Mittelpunkt der Lebensinteressen ist auch für die Hauptwohnsitzbefreiung maßgebend](#)
- [Kurz-Info: Vereinfachungen und neue Passwort-Richtlinie in FinanzOnline](#)

## Vorsteuervergütung für Drittlandsunternehmer:innen

Mit 30.6.2022 endet die Frist für die Rückvergütung von in Drittländern (zB Schweiz, Türkei, Großbritannien) entrichteten Vorsteuerbeträgen. Österreichische Unternehmen, die davon betroffen sind, sollten daher rechtzeitig einen entsprechenden Antrag stellen.

Die Frist gilt aber auch für ausländische Unternehmer:innen mit Sitz außerhalb der EU. Diese können bis zum 30.6.2022 einen Antrag auf Rückerstattung der österreichischen Vorsteuern für das Jahr 2021 stellen. Die Frist ist nicht verlängerbar! Zuständig für die Anträge ist das Finanzamt Graz-Stadt (Antragstellung mit dem Formular U5 und bei erstmaliger Antragstellung Fragebogen Verf 18). Belege über die entrichtete Einfuhrumsatzsteuer und sämtliche Rechnungen sind dem Antrag im Original beizulegen.

Nicht zu verwechseln ist der Termin mit der Frist für die Vorsteuervergütung innerhalb der EU, welche erst am 30.9.2022 endet. Anträge für dieses Vergütungsverfahren müssen elektronisch via FinanzOnline eingebracht werden.

## Verlängerung der Offenlegung des Jahresabschlusses

Vom Nationalrat wurde beschlossen, die bestehenden Erleichterungen bzgl. Aufstellungs- und Offenlegungsfristen für Unterlagen der Rechnungslegung um weitere drei Monate zu verlängern. Folglich verlängert sich die Offenlegungsfrist für Jahresabschlüsse mit Bilanzstichtag 31.12.2021 von 9 auf 12 Monate – die Aufstellungsfrist wird von 5 auf 9 Monate erstreckt. Gleiches gilt für Jahresabschlüsse mit Bilanzstichtag vor 31.12.2021, bei denen die Frist für die Aufstellung am 16.3.2020 noch nicht abgelaufen war.

Für Bilanzstichtage nach dem 31.12.2021 soll eine Einschleifregelung zur Anwendung kommen. Die Offenlegungsfrist für die Bilanzstichtage zum 31.1.2022 und zum 28.2.2022 endet ebenfalls am 31.12.2022. Ab dem Bilanzstichtag zum 31.3.2022 ist dann wiederum eine Offenlegungsfrist von 9 Monaten zu beachten.

## Aufbewahrungsfristen für COVID-19-Förderungen

Grundsätzlich sind für steuerliche Zwecke Bücher, Aufzeichnungen, die dazugehörigen Belege sowie die für die

Abgabenerhebung bedeutsamen Geschäftspapiere und sonstigen Unterlagen im Original gemäß BAO sieben Jahre hindurch aufzubewahren. Auch bisher gab es von dieser Grundregel schon einige Ausnahmen. Durch die Vielzahl von Fördergebern iZm COVID-19-Förderungen sind auch in diesem Bereich unterschiedliche Aufbewahrungsfristen für die Förderunterlagen geregelt. Nachfolgend ein Überblick über die Aufbewahrungsfristen der Unterlagen der wichtigsten COVID-19-Förderungen:

COVID-19 Förderung	Aufbewahrungsfrist
Kurzarbeitsbeihilfe	10 Jahre nach Ende des Kalenderjahres der letzten Auszahlung
AWS Investitionsprämie	10 Jahre nach Ende des Kalenderjahres der letzten Auszahlung
Fixkostenzuschuss/ FKZ 800	7 Jahre nach Abschluss des Fördervertrags
Ausfallsbonus	7 Jahre nach Abschluss des Fördervertrags
Verlustersatz	7 Jahre nach Abschluss des Fördervertrags
Härtefallfonds	7 Jahre nach Ende des Kalenderjahres der gesamten Förderung
NPO Unterstützungsfonds	7 Jahre nach Ende des Kalenderjahres der gesamten Förderung

## Verordnung bringt Verlängerung der Antragsfristen für Corona-Förderungen

Mittels Verordnung hat das BMF Ende April Antragsfristverlängerungen für diverse COVID-19-Förderungen veröffentlicht. Die Anträge können zwischen 25.4.2022 und 30.6.2022 eingebracht werden. Ebenso können bestimmte Anträge auch abgeändert werden.

[Verlängerung der Antragsfrist für Beziehende eines Vorschusses FKZ 800.000, die nicht fristgerecht einen Antrag auf einen FKZ 800.000 gestellt haben](#)

Betroffen sind jene Unternehmen, die im Rahmen des Ausfallsbonus einen Vorschuss auf einen FKZ 800.000 beantragt haben und die weder ihrer daraus resultierenden Verpflichtung, bis Ende März 2022 einen Antrag auf einen FKZ 800.000 zu stellen, nachgekommen sind, noch den Vorschuss FKZ 800.000 an die COFAG zurückgezahlt haben. Innerhalb der verlängerten Frist kann nunmehr der fehlende Antrag eingebracht werden.

[Verlängerung der Antragsfrist für die zweite Tranche des FKZ 800.000 für Unternehmen, die bereits einen Antrag gestellt haben](#)

Begünstigt durch die Fristverlängerung sind jene Unternehmen, die im Rahmen der ersten Tranche über die Gewährung eines FKZ 800.000 einen Antrag auf Auszahlung des FKZ 800.000 gestellt haben, die aber weder ihrer Verpflichtung nachgekommen sind, im Rahmen der zweiten Tranche bis Ende März 2022 einen Antrag bzw. ein Auszahlungsersuchen zu stellen, noch den im Rahmen der Auszahlung zurückgezogen haben (und einen eventuell bereits erhaltenen Auszahlungsbetrag an die COFAG zurückgezahlt haben). Sie können nunmehr den fehlenden Antrag bzw. das fehlende Auszahlungsersuchen einbringen. Ebenso ist es möglich, bereits gestellte Anträge bzw. Auszahlungsersuchen durch Einbringung eines weiteren Antrags bzw. Auszahlungsersuchens abzuändern.

[Verlängerung der Antragsfrist für die zweite Tranche des Verlustersatzes für Unternehmen, die bereits einen Antrag gestellt haben](#)

Die Verordnung sieht für den Verlustersatz eine analoge Vorgehensweise wie zur zweiten Tranche des FKZ 800.000 vor. Mit Stellung des fehlenden Antrags bzw. des fehlenden Auszahlungsersuchens ist auch die Endabrechnung iZm der Gewährung eines Verlustersatzes vorzunehmen.

## COVID-19-Hilfen - Ergänzung der FAQs zur Bestandzinsenregelung

Im Rahmen der bewährten Hilfen gegen die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie, wie etwa Fixkostenzuschuss I bzw. 800, Verlustersatz I, II und III ergeben sich oftmals Fragen zur eingeschränkten Ansetzbarkeit von Bestandzinsen für Objekte mit keiner oder nur beschränkter Nutzungsmöglichkeit aufgrund behördlicher Betretungsverbote. Dies ist mitunter für mögliche Rückforderungen von durch COVID-Hilfen geförderten Mietzinszahlungen durch die COFAG relevant, sofern diese aufgrund eines behördlichen

Betretungsverbots nur eingeschränkt nutzbare Bestandsobjekte betreffen. Wichtige und aktuelle Fragen und Antworten (FAQ) zu diesem Thema sind nachfolgend überblicksmäßig dargestellt.

[Muss die abgeschlossene Vereinbarung zwischen Bestandnehmer:in und -geber:in über die Höhe eines während eines behördlichen Betretungsverbots zu bezahlenden Bestandszinses fremdüblich sein?](#)

Im Zuge der Antragstellung oder spätestens auf Anforderung müssen Antragsstellende schriftlich bestätigen, dass eine allfällige mit Bestandgebende getroffene Vereinbarung fremdüblich ist. Dies bedeutet, dass die getroffenen Vereinbarungen auch zwischen fremden Dritten unter denselben Bedingungen und mit demselben Inhalt abgeschlossen worden wären. Neben der Fremdüblichkeit per se sind auch sachgerechte Regelungen notwendig, welche bei einer eingeschränkten tatsächlichen Nutzbarkeit des Objekts eine entsprechende Bestandszinsminderung beinhalten.

Bei Vereinbarungen zwischen fremden Dritten ist aufgrund der wirtschaftlichen Interessensgegensätze grundsätzlich von Fremdüblichkeit auszugehen. Dennoch trifft Bestandnehmende als antragstellende Unternehmen auch dann die Schadensminderungspflicht.

Die Fremdüblichkeit der Vereinbarung ist gewissenhaft nachzuweisen, sofern Bestandgebende und Bestandnehmende als nahestehende Personen anzusehen sind.

[Wie kann ein Nachweis der Fremdüblichkeit der getroffenen Vereinbarung erfolgen?](#)

Die förderauszahlende Stelle sowie die Finanzverwaltung können weitere Nachweise anfordern, sofern sie trotz schriftlicher Bestätigung des antragstellenden Unternehmens Zweifel an der Fremdüblichkeit der Vereinbarung haben oder Zweifel daran bestehen, dass die getroffenen Regelungen für den betroffenen Sachverhalt sachgerecht sind. Gelingt dem Unternehmen der Nachweis der Fremdüblichkeit der Vereinbarung sowie der Sachgerechtigkeit der Bestandszinsminderung nicht, kann dies zur Antragsablehnung bzw zu einer Kürzung der ansatzfähigen Bestandszinsen führen. Ebenso ist eine (anteilige) Rückforderung von bereits gewährten Förderungen möglich.

[Wie ist vorzugehen, wenn ein Unternehmen mehrere Geschäftslokale betreibt, die in unterschiedlichem Ausmaß von behördlichen Betretungsverboten betroffen waren. Kann hier eine Aufteilung vorgenommen werden?](#)

Grundsätzlich muss der Nachweis der tatsächlichen Nutzbarkeit und somit auch der anzusetzende Teil der Bestandskosten auf Ebene des einzelnen Bestandsobjekts erbracht werden. Werden also mehrere Geschäftslokale betrieben, ist für jedes dieser Geschäftslokale ein gesonderter Nachweis der tatsächlichen Nutzbarkeit zu erbringen (durch entsprechende Vereinbarung zwischen Bestandgebende und Bestandnehmende oder vereinfachend anhand des Umsatzausfalls).

[Wie ist vorzugehen, wenn nur Teile des Bestandsobjekts von behördlichen Betretungsverboten betroffen waren?](#)

Die von einem behördlichen Betretungsverbot nicht betroffenen Flächen können bei der Berechnung der tatsächlichen Nutzbarkeit außer Ansatz bleiben, wenn diesen Flächen aufgrund eines gesonderten Ausweises im Bestandvertrag ein konkreter Teil des Bestandszinses zugeordnet werden kann.

Eine bloße Aufteilung auf Basis einer flächenmäßigen Aliquotierung ist hierbei nicht ausreichend.

**Wie ist vorzugehen, wenn dem Unternehmen keine belastbaren Daten zur Zurechnung von Bestandzinsen zu einzelnen Bestandobjekten vorliegen?**

Liegt keine fremdübliche und sachgerechte Vereinbarung zwischen Bestandnehmer:in und Bestandgeber:in vor und verfügt das Unternehmen über keine Daten zum auf das einzelne Bestandobjekt anfallenden Umsatzausfall (und können diese auch nicht mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden), so kann eine vereinfachende Berechnung der tatsächlichen Nutzbarkeit unter Heranziehung des berechneten Umsatzausfalls auf Ebene des antragstellenden Unternehmens erfolgen. Hierbei ist jedoch die Schadensminderungspflicht des Unternehmens zu beachten.

## Richtwertmieten werden um ca 6 % erhöht

Die Richtwertmiete bestimmt jenen Betrag, der bei einem bestimmten Wohnungssegment maximal pro Quadratmeter verlangt werden darf. Betroffen sind Mietverträge für Altbauwohnungen unter 130 m<sup>2</sup>, welche ab 1. März 1994 abgeschlossen wurden und die dem Mietrechtsgesetz unterliegen. Die Richtwertmieten müssen per Gesetz

bei einer Inflation von über 3 % alle zwei Jahre automatisch angepasst werden – mitunter aufgrund der mit der oftmals schwierigen Erhaltung der Altbauten zusammenhängenden steigenden Kosten. Dieser Zeitplan ist durch die Covid-19-Pandemie verschoben worden, da die Erhöhung der Richtwertmieten im Jahr 2021 pandemiebedingt eingefroren wurde. Es ist damals jedoch explizit festgeschrieben worden, dass die Erhöhung im April 2022 nachgeholt werden soll. Ebenso soll es im April 2023 zu einer Anpassung gemäß Richtwertgesetz kommen und danach wieder im Jahr 2025.

Bei laufenden Verträgen können die Mieten erhöht werden, wenn in den Verträgen eine Wertsicherungsklausel enthalten ist, ansonsten gilt dies nur für Neuvermietungen. Wenn alle Formerfordernisse erfüllt sind, können die Mieten bei Vorliegen einer Wertsicherungsklausel bereits ab Mai 2022 angehoben werden. Für vor 1994 abgeschlossene Verträge sind die sogenannten Kategoriemieten relevant.

Die maßgebenden Werte pro Bundesland sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt (in € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat).

Bundesland	Ab 1.4.2022	1.4.2019 bis 31.3.2022
Burgenland	5,61	5,30
Kärnten	7,20	6,80
Niederösterreich	6,31	5,96
Oberösterreich	6,66	6,29
Salzburg	8,50	8,03
Steiermark	8,49	8,02
Tirol	7,50	7,09
Vorarlberg	9,44	8,92
Wien	6,15	5,81

Diese Richtwerte berücksichtigen keine Zu- bzw Abschläge für Lage und Ausstattung, keine Steuern, Betriebskosten und laufende Inflationsanpassung.

## Der Mittelpunkt der Lebensinteressen ist auch für die Hauptwohnsitzbefreiung maßgebend

Die Veräußerung von (bebauten) Grundstücken im privaten Bereich löst regelmäßig Immobilienertragsteuer aus. Die Veräußerung von (privaten) Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden ist jedoch dann steuerfrei, wenn die Voraussetzungen für die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung erfüllt sind. Dies ist der Fall, wenn das Eigenheim den Veräußernden ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Ebenso wird von der Besteuerung abgesehen, wenn Eigenheim bzw. Eigentumswohnung den Veräußernden innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Das BFG hatte sich (GZ RV/7101281/2017 vom 28.9.2021) mit einem Fall zu beschäftigen, in dem für den Verkauf der Eigentumswohnung

rund 10 Jahre nach der Anschaffung die Hauptwohnsitzbefreiung geltend gemacht werden sollte, wobei zusätzlich zu dieser Wohnung regelmäßig eine kleinere Mietwohnung genutzt wurde, um die Arbeitswege der beiden berufstätigen Eltern und die Schulwege der beiden Kinder möglichst in Einklang bringen zu können. In der Eigentumswohnung habe sich das Familienleben während der Wochenenden ab Freitagnachmittag, der schulfreien Zeit, den Feiertagen und Fenstertagen usw. abgespielt. Bedeutsam ist überdies, dass die Familie in der kleineren Mietwohnung hauptgemeldet gewesen war und somit bei rein wörtlicher Auslegung der Bestimmung, die Hauptwohnsitzbefreiung für die Eigentumswohnung nicht angewendet werden kann.

Das BFG setzte sich im Rahmen der Entscheidungsfindung auch mit der Bedeutung des Begriffs Hauptwohnsitz auseinander – ein solcher liegt dann vor, wenn jemand eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird. Für die Bestimmung des Hauptwohnsitzes kommt der Hauptwohnsitzmeldung keine materiell-rechtliche Bedeutung zu, wobei in Zweifelsfällen die polizeiliche An- und Abmeldung als Indiz gesehen werden kann.

Entscheidend ist dem BFG folgend viel mehr der Mittelpunkt der Lebensinteressen. Auch im vorliegenden Fall mit mehreren Wohnsitzen innerhalb Österreichs ist für die Bestimmung des Mittelpunkts der Lebensinteressen entscheidend, zu welchem Wohnsitz die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen, wobei in der Regel die persönlichen Beziehungen bedeutsamer als die wirtschaftlichen Beziehungen sind. Wichtig sind insbesondere familiäre Bindungen, Betätigungen gesellschaftlicher, religiöser und kultureller Art und andere Aktivitäten zur Entfaltung persönlicher Interessen und Neigungen.

Im konkreten Fall erachtet das BFG es als plausibel, dass die zwischenzeitliche melderechtliche Hauptwohnsitzbegründung in der kleineren Mietwohnung lediglich deshalb erfolgt ist, um Betreuungs- bzw. Ausbildungsplätze für die beiden Kinder erhalten zu können. Nachvollziehbar ist auch, dass die deutlich

kleinere Wohnung gerade für den Aufenthalt unter der Woche (während der Schulzeit) in den Abend- und Nachtstunden genutzt wurde – überdies war diese Wohnung durch die kürzeren Arbeitswege attraktiv. Interessant ist hierbei auch eine Parallele zur steuerlichen Geltendmachung der Kosten für doppelte Haushaltsführung. Eine bloße Nutzung als arbeitsplatznahe Wohnung im Rahmen der doppelten Haushaltsführung begründet demnach keinen Hauptwohnsitz, da dieser grundsätzlich am Familienwohnsitz anzunehmen ist. Überdies wurde von Nachbarn und Schwiegereltern glaubhaft bestätigt, dass die Familienfeiern und auch Treffen mit Freunden ausschließlich in der Eigentumswohnung stattgefunden haben. Die engeren persönlichen Beziehungen zu den Großeltern (und die räumliche Nähe zu ihnen in der größeren Wohnung) zeigten sich auch darin, dass die Kinderbetreuung im Krankheitsfalle durch die Großeltern ausschließlich und von Anbeginn an in der Eigentumswohnung erfolgt ist.

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Hauptwohnsitzbefreiung erfüllt, sodass für den Verkauf der Eigentumswohnung, welche immer den Mittelpunkt der Lebensinteressen gebildet hat, keine Immobilienertragsteuer anfällt.

## Kurz-Info: Vereinfachungen und neue Passwort-Richtlinie in FinanzOnline

Bei der Nutzung von FinanzOnline ist es im Mai 2022 zu Vereinfachungen für die Benutzer:innen – insbesondere für natürliche Personen als User – gekommen. Nunmehr wird neben dem Passwort nur noch ein (eindeutiger) Benutzername im Rahmen der Anmeldung gefordert, nicht mehr aber die Teilnehmer:innen-Identifikation (TID) und Benutzer:innen-Identifikation (BENID). TID und BENID sollten jedoch weiterhin aufbewahrt werden, da sie bei Vergessen des Benutzernamens weiterhin für das Login verwendet werden können. Eine alternative Anmeldeoption für FinanzOnline wie auch für weitere digitale Behördenwege besteht mittels Handy-Signatur (nähere Infos und Aktivierung unter <https://www.handy-signatur.at>).

Ebenso wurden im Mai die Kriterien für ein in FinanzOnline verwendetes Passwort geändert. Informationen des BMF folgend muss bei Anmeldungen ab 1. Juni (nach 17 Uhr) das Passwort geändert werden, sofern es nicht den neuen Anforderungen bereits genügt. Eine Passwortänderung muss zwingend vorgenommen werden und gilt grundsätzlich auch für sogenannte Bots, dh für Benutzer-Accounts, die für automatisierte Prozesse verwendet werden.

Folgende Passwortkriterien müssen eingehalten werden:

- 8 bis 128 Zeichen,
- Mindestens ein Großbuchstabe,
- Mindestens ein Kleinbuchstabe,
- Mindestens eine Ziffer,
- Mindestens ein Sonderzeichen aus !#\$%\*+,-./:;=?@\\_(){}~

**Impressum:**

RSM Austria Steuerberatung GmbH  
Wien

RSM Austria Wirtschaftsprüfung GmbH

RSM Austria Transaction Services Wirtschaftsprüfung GmbH

RSM Austria Consulting GmbH

RSM Austria Immobilien GmbH

Tegetthoffstraße 7 | 1010

T +43 (1) 505 63 63

F +43 (1) 505 63 63 63

[contact@rsm.at](mailto:contact@rsm.at)

[www.rsm.at](http://www.rsm.at)

RSM Austria Steuerberatung GmbH, RSM Austria Wirtschaftsprüfung GmbH, RSM Austria Transaction Services Wirtschaftsprüfung GmbH, RSM Austria Consulting GmbH, RSM Austria Immobilien GmbH and RSM Austria Business Process Improvement Steuerberatung GmbH are members of the RSM network and trade as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.

Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Canon Street, London, EC4N 6JJ.

The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.

This email is only intended for the person(s) to whom it is addressed and may contain confidential information. Unless stated to the contrary, any opinions or comments are personal to the writer and do not represent the official view of the company. If you have received this email in error, please notify the company immediately by reply email and then delete