



Budgetbegleitgesetz 2027-28

Kräftige Anhebung der ImmoESt auch auf Altvermögen



ADAPTIONEN 5 VOR 12

“Last-Minute” erfolgten im Rahmen des BBG 2027-28 bei Körperschaftssteuer und Ausschüttungsfiktion noch positive Korrekturen



SV-WERTE FÜR 2027

Vorbehaltlich der üblichen Veröffentlichung im BGBl benennen wir die neuen Sozialversicherungswerte für das Jahr 2027



TEUERUNGSWELLE 2.0

Bei den Gebühren für Grundbuch-, Firmenbuch- und anderen Registerabfragen wurden ab 1.8.26 die Sätze recht saftig erhöht

LIEBE KLIENTINNEN & KLIENTEN!

Immer wieder erschallt der Ruf zweier Fraktionen im heimischen Parlament, doch bitte, bitte eine Vermögens- und eine Erbschaftsteuer einzuführen, um Löcher im maroden Etat zu füllen. Darüber kann man nur gequält schmunzeln. Denn alle, die nicht Parolen hörig folgen, sondern Realisten sind, wissen, dass so manche „verdeckte“ Steuern dieser Art längst existieren.

Neben diversen anderen steuerlichen Melkkühen setzt der Fiskus nämlich in letzter Zeit immer gerne auf Maßnahmen bei Immobilienbesitz. So auch diesmal im Rahmen des Budgetbegleitungsgesetz 2027-28, bei dem man zu einer Finte griff, um endlich auch die letzte Bastion, das so genannte „Altvermögen“, steuerlich zu belasten. Und so soll es anno 2027 eine spürbare finanzielle Ohrfeige für jene setzen, die Immobilien veräußern wollen bzw. müssen.

Apropos kräftige Erhöhungen und „Griff in die Kasse“: Auch bei den Gebühren kam es schon rückwirkend per 1. August 2026 zu massiven Anhebungen im Durchschnitt von 5,71%. Betroffen sind Grundbuch, Firmenbuch und andere Abfragen. Schlechte Nachrichten setzt es auch beim „Home Office“ wo ab 2027 beide Arbeitsplatzpauschalen und die Telearbeitspauschale ersatzlos gestrichen werden.

Und sonst so? Weitere News gibt es bei den Themen Körperschaftssteuer und Ausschüttungsfiktion, sowie der Möglichkeit, noch rasch Anspruchszinsen zu vermeiden, die Einkommens- & Körperschaftssteuer herabzusetzen oder Anträge zur Vorsteuerrückerstattung zu tätigen. In letzteren Fällen muss man aber unbedingt noch vor dem 30. September 2026 agieren. Abgerundet wird unser Themenportfolio mit der Verkündung der ab 2027 geltenden Sozialversicherungswerte, die wohl wieder 1:1 kommen werden.

Bleibt - wie immer - nur noch, Durchhalteparolen zu überbringen und Ihnen, Ihren Familien und all Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern trotzdem einen beruflich und privat erfolgreichen Herbst zu wünschen.

Dies gepaart mit lieben Grüßen, Ihre

Mag Ursula Plachetka





Budgetbegleitgesetz 2027-28

Bald schon kräftige **Erhöhung** der **ImmoEST** bei **Altvermögen**?

Wer sagt, dass es hierzulande nicht schon längst eine „verdeckte Vermögenssteuer“ gibt? Dies vor allem beim Immobilienbesitz, dem ab 1. Januar 2027 erneut steuerlicher Ungemach droht

Denn wenn mehrfache Erhöhungen und Verschärfungen bei der Immobilienertragsteuer in der jüngsten Vergangenheit beim Stopfen von Budgetlöchern nicht ausreichen, dann greift die Regierung gerne zu einem weiteren „da capo“ dieser Steuervariante. Und so wurde nun noch knapp vor der parlamentarischen Sommerpause im Budgetbegleitgesetz 2027-28 eine weitere merkbare Erhöhung der ImmoEST beschlossen bzw. geplant.

Diesmal betrifft der harte Griff der Regierung allfällige Erträge aus der Veräußerung von „Altvermögen“. Das bedeutet, dass Immobilienverkäufe betroffen sind, die bislang zum Stichtag 31. März 2012 nicht steuerverhangen, sprich von dieser Steuer betroffen waren. Wie immer bei bitteren Steuer-Pillen kommt dabei ein technischer Trick und eine Nebelgranate zur Anwendung. Die Erhöhung wird nämlich durch eine Anpassung der Pauschalbeträge für die Anschaffungskosten des Altvermögens in § 30 Abs 4 EStG umgesetzt. Der nominelle Steuersatz von 30% bleibt dabei bestehen.

Die Crux dabei? Statt einer direkten Erhöhung des vorab angesprochenen nominellen Steuersatzes werden die pauschalen Anschaffungskosten bezüglich des jeweiligen Grundstückes abgesenkt. Dadurch erhöht sich durch die Hintertür nämlich der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn und, als Winkelzug im Ergebnis die Steuerbelastung.

Die Erhöhungen im Überblick:

- Für **Altvermögen ohne Umwidmung** ist eine Senkung der pauschalen Anschaffungskosten von bisher 86% auf 80% des Veräußerungserlöses geplant. Dadurch steigt der steuerpflichtige Anteil von 14% auf 20%, womit sich die im Börserl effektiv auswirkende Steuerbelastung von bisher 4,2% auf künftig 6% des Verkaufserlöses erhöht.

- Bei **umgewidmeten Altvermögen** nach dem 31. Dezember 1987 ist eine Reduktion der pauschalen Anschaffungskosten von 40% auf 30% angedacht. Dadurch steigt die effektive Belastung von derzeit 18% auf künftig 21% des Veräußerungserlöses.

Und dabei aufgepasst! In jenen Fällen, in denen zusätzlich ein seit 1. Januar 2025 geltender Umwidmungszuschlag zur Anwendung kommt, kann die steuerliche Gesamtbelastung dadurch sogar von derzeit 23,4% auf rund 27,3% des Verkaufserlöses ansteigen!

Hinweis 1: Durch die geplanten Maßnahmen kommt es künftig insbesondere bei lang im Besitz gehaltenen Grundstücken und Immobilien zu einer spürbaren steuerlichen Mehrbelastung. Alle Eigentümer/innen von Altvermögen, die derzeit einen Verkauf ohnehin in Erwägung ziehen, sollten somit rasch agieren und zeitlich ausreichend planen.

Hinweis 2: Wir geben zu bedenken, dass es sich bei dieser eilig noch vor den „Sommerferien“ in den Raum gestellten Regierungsvorlage nur um eine ebensolche handelt. Sprich, man muss die endgültige gesetzliche Gestaltung und Beschlussfassung erst mal abwarten. Da diese Vorlage und das Vorgehen der Regierung weder vertrauensstiftend noch jeglicher Planungssicherheit dienlich ist, wird die verfassungsrechtliche Konformität sicherlich intensiv hinterfragt und dieser Plan somit von Juristen attackiert werden. Also lautet die Devise: „Erst mal abwarten“.



BBG 2027-28: Neue Klarstellungen bei Körperschaftsteuer & Ausschüttung

Im Rahmen der steuerlichen Änderungen durch das BBG 2027-2028 wurden vom Gesetzgeber kürzlich noch zwei „Last-Minute“-Adaptionen vorgenommen. Nummer 1 betrifft die Körperschaftsteuer und Nummer 2 die Ausschüttungsfiktion bei Gesellschafterverrechnungskonten:

Bekanntlich erhöht sich laut Planung im Budgetbegleitungsgesetz 2027-28 ab dem Stichtag 1. Januar 2028 der Körperschaftsteuersatz auf Einkommensteile über EUR 1 Mio. auf 24 %.

Ursprünglich hätte dabei ein Progressionsvorbehalt für ausländische Einkünfte, welche gemäß DBA freizustellen sind, eingeführt werden sollen. Dadurch hätte sich aber der Steuersatz auf inländische Einkünfte erhöht. Diese Regelung wird nun erfreulicherweise NICHT umgesetzt und es kommt zu keinem Progressionsvorbehalt bei der Körperschaftsteuer

Zudem kommt es bei der Causa „Ausschüttungsfiktion bei Gesellschafterverrechnungskonten“ zu wichtigen Detailanpassungen.

Kürzlich wurde eine Korrektur vorgenommen und der Zeitpunkt des Zuflusses der fiktiven Ausschüttung nach hinten verschoben. Das bedeutet, dass die Ausschüttung nun nicht bereits am Tag nach dem Bilanzstichtag

als zugeflossen gilt, sondern generell erst mit der Feststellung des Jahresabschlusses (Anmerkung: spätestens jedoch fünf Monate nach dem Bilanzstichtag!).

Zudem gilt die „EUR 50.000-Bagatellgrenze“ nun unabhängig von der Beteiligungshöhe und nicht mehr nur für Gesellschafter/innen die eine Beteiligung von mindestens 10 % halten. Im neuen Text des BBG 2027-28 wurde die Regelung nicht nur adaptiert sondern auch ausgeweitet. Sie erfasst künftig auch mittelbare Gesellschafter/innen sowie alle diesen Gesellschafter/innen nahestehende Personen.

Kleiner Hinweis: Zwar schafft die Verschiebung des Zuflusszeitpunktes etwas mehr zeitlichen Spielraum, jedoch erweitert sich gleichzeitig der Anwendungsbereich dieser Regelung. Betroffenen Unternehmen wird daher geraten, die neuen Regelungen rechtzeitig im Blick zu behalten.

Fokus SV: Die voraussichtlichen Sozialversicherungswerte 2027



Vorbehaltlich der Bundesgesetzblatt-Veröffentlichung werden 2027 folgende SV-Werte gelten:

Höchstbeitragsgrundlage täglich: EUR 247,00
 Höchstbeitragsgrundlage monatlich: EUR 7.410,00
 Höchstbeitragsgrundlage jährlich für Sonderzahlungen: EUR 14.820,00
 Höchstbeitragsgrundlage monatlich für freie DN (ohne SZ, GSVGm, GSVG): EUR 8.645,00
 Geringfügigkeitsgrenze monatlich: liegt seit 2025 unverändert bei EUR 551,10
 Grenzwert für die DAG (Dienstgeberabgabe): EUR 826,65

Die Aufwertungszahl für das Jahr 2026 beträgt 1,046

Beitragsgrundlage für Versicherte ohne Entgelt/Bezüge monatlich: EUR 1.164,90 (tgl. EUR 38,83)
 Beitragsgrundlage für Zivildienstler monatlich: EUR 1.638,00 (tgl. EUR 54,60)

Die Grenzbeträge zum Dienstnehmeranteil am Arbeitslosenversicherungsbeitrag (bei geringem Einkommen) lauten ab 1. Januar 2027 wie folgt:

bis EUR 2.327,00: 0,50 %, über EUR 2.327,00 bis EUR 2.539,00: 1,50 %, über EUR 2.539,00 bis EUR 2.751,00 : 2,50 % und über EUR 2.751,00: 2,95 %.

Nach dem 30. September 2026 ist es leider schon zu spät!

Zahlungen zur Anspruchszinsenvermeidung, Herabsetzungsanträge bei Einkommen- & Körperschaftsteuer und die Einreichung von Vorsteuererstattungsanträgen sind nur noch bis 30. 9. 2026 möglich!

Für Steuernachforderungen und -gutschriften der Körperschaft- und Einkommensteuer 2025 beginnen ab 1. Oktober 2026 schon Anspruchszinsen in der Höhe von aktuell 3,53% zu laufen (max. 48 Monate). Die Nachforderungszinsen sind ertragsteuerlich nicht abzugsfähig, die Gutschriftszinsen nicht steuerpflichtig. Sofern der errechnete Zinsbetrag EUR 50,- nicht übersteigt, erfolgt übrigens keine Festsetzung.

Um Anspruchszinsen für Nachzahlungen zu vermeiden, sollte eine Anzahlung in Höhe der voraussichtlichen Nachzahlung an Steuern bis 30. September 2026 entrichtet werden. Und vergessen Sie nicht den richtigen Verwendungszweck (zB „K 1-12/2025“ bzw. „E 1-12/2025“) anzuführen, um eine korrekte Zuordnung jeder Zahlung zu gewährleisten.

Ebenfalls bis zum 30. September 2026 besteht die Möglichkeit, Herabsetzungsanträge betreffend Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuervorauszahlungen zu stellen. Dies ist zielführend, sofern die vor-

geschriebenen Vorauszahlungen eine sich ergebende Steuerschuld aus dem prognostizierten Einkommen des Wirtschaftsjahres 2025 übersteigen.

Alle Anträge müssen begründet werden und Sie müssen dem Finanzamt eine nachvollziehbare Planungs- oder Prognoserechnung zum voraussichtlichen Einkommen 2025 übermitteln.

Für Umsatzsteuernachforderungen und -gutschriften 2025 fallen i.d.R. Umsatzsteuerzinsen an. Die Gutschriftszinsen beginnen ab dem 91. Tag nach Einlangen der Umsatzsteuerjahreserklärung und die Nachforderungszinsen (in der Höhe von derzeit 3,53%) ab 1. Oktober 2026 jeweils bis zur Bekanntgabe des Bescheides zu laufen. Auch hier erfolgt – sofern der errechnete Zinsbetrag EUR 50,- nicht übersteigt, keine Festsetzung.

PS: Im Gegensatz zu den Anspruchszinsen können Umsatzsteuerzinsen auf Nachforderungen nicht durch Anzahlungen vermieden werden. Es empfiehlt sich daher, die Umsatzsteuerjahreserklärung zeitnah einzureichen. Generell sollte bei hohen Nachforderungen auch geprüft werden, ob ein finanzstrafrechtlicher Sanierungsbedarf besteht.

Und dann wäre da noch die liebe Vorsteuererstattung in den EU-Mitgliedstaaten. Hier ist es auch notwendig bis spätestens 30. September 2026 die Vorsteuern 2025 aus einem anderen EU-Staat geltend zu machen. Wir empfehlen Ihnen, bedingt durch mögliche zeitliche Verzögerungen die Einreichung einige Tage vorher zu machen um EU-Fristen nicht zu gefährden.



2027 bringt das „Aus“ für etliche Pauschalen

Schlechte Nachrichten für viele Selbständige und Angestellte. Das Budgetbegleitungsgesetz 2027-28 überbringt per 1. Januar 2027 den finalen Todesstoß sowohl für die kleine & die große Arbeitsplatzpauschale plus die Telearbeitspauschale.

Wer bisher regelmäßig im „Home Office“ gearbeitet und eine oder mehrere dieser Pauschalen genutzt hat, sollte sich schon jetzt auf Änderungen bei der Steuererklärung einstellen. Die bisherige Regelung von bis zu EUR 3,- pro Tag bzw. höchstens EUR 300,- per anno entfällt ab dem oben genannten Stichtag nämlich total und ohne jeglichen Ersatz.

Harte Gebührenerhöhung bei Firmenbuch, Grundbuch & Co

Die massive Teuerungswelle und Griffe in die Börsen der Bürger und der Unternehmen gehen ungebremsst weiter. Rückwirkend per 1. August 2026 wurden Gerichts- & Finanzgebühren erhöht:

Durch die doch überaus starke Erhöhung aller Gerichtsgebühren per 1. August 2026 sind nämlich auch zahlreiche alltägliche Unternehmensvorgänge betroffen, denn die durchschnittliche Anhebung beträgt immerhin 5,71%.

Die Regierung und das Bundesministerium für Finanzen erklären dies als derzeit leider unbedingt notwendig und verweisen auf den gesetzlichen Valorisierungsmechanismus auf Basis des Verbraucherpreisindex 2020. Die Anpassung erfolgte nun aufgrund der von Statistik Austria veröffentlichten Indexzahlen für März 2026. Sie betrifft neben festen Gerichts- & Justizverwaltungsgebühren auch Gebühren für Zivilverfahren, Exekutionsverfahren, Firmenbucheingaben (bzw. Abfragen!), Grundbuchverfahren und einige verschiedene Registerabfragen. Besonders hart betroffen sind dabei Unternehmen, die regelmäßig Firmenbuch- oder Grundbuchvorgänge durchführen oder Registerabfragen vornehmen.

Dabei reicht die Regierung einen kleinen Löffel Zucker, damit die Pille nicht ganz so bitter schmeckt. Denn wenigstens die wertabhängigen Eintragungsgebühren im Grundbuch, insbesondere die Gebühr für Eigentumseintragungen von 1,1% sowie jene für Pfandrechteintragungen von 1,2% des Werts des eingetragenen Rechts bleiben unverändert und ohne Erhöhung bestehen.

Die Erhöhungen bei Grundbuchsachen:

Eingaben um Eintragung in das Grundbuch EUR 61,00 (+5,2%)
 Vormerkung Erwerb des Eigentums & Baurechts EUR 103,00 (+6,2%)
 Auszug Hauptbuch Grundbuch (Papierauszug) EUR 19,00 (+5,6%)
 Abfrage der Urkundensammlung (pro Urkunde) EUR 1,52 (+5,6%)
 Abfrage Personenverzeichnis EUR 2,44 (+5,6%)
 Suche nach Kaufverträgen/Katastralgemeinde EUR 2,44 (+5,6%)
 Abfragen durch Körperschaften öffentlichen Rechts und ÖNB EUR 2,30 (+5,5%)
 Bekanntmachung freiwillige Feilbietung (Liegenschaft/Baurecht/Superädifikat) Ediktsdatei EUR 280,00 (+5,7%)

Die Erhöhungen bei Firmenbuchsachen:

Eingaben Firmenbuch (Einzelunternehmen) EUR 24,00 (+4,3%)
 Eingaben Firmenbuch (OG, KG, GmbH) EUR 47,00

(+6,8%)
 Eingaben Firmenbuch (AG und SE) EUR 130,00 (+5,7%)
 Eingaben Firmenbuch (Genossenschaften und SCE) EUR 47,00 (+6,8%)
 Eingaben Firmenbuch (Sparkassen) EUR 130,00 (+5,7%)
 Eingaben Firmenbuch (Privatstiftungen) EUR 260,00 (+5,7%)
 Eingaben Firmenbuch (bestimmte Zweigniederlassungen/Drittstaaten) EUR 130,00 (+5,7%)
 Eintragungsgebühren (Einzelunternehmen) EUR 78,00 (+5,4%)
 Eintragungsgebühren (OG, KG) EUR 169,00 (+5,6%)
 Eintragungsgebühren (AG und SE) EUR 780,00 (+5,7%)
 Eintragungsgebühren (GmbH) EUR 475,00 (+5,8%)
 Eintragungsgebühren (Genossenschaften & SCE) EUR 520,00 (+5,7%)
 Eintragungsgebühren (Sparkassen) EUR 520,00 (+5,7%)
 Eintragungsgebühren (Privatstiftungen) EUR 345,00 (+5,8%)
 Eintragungsgebühren (bestimmte Zweigniederlassungen/Drittstaaten) EUR 780,00 (+5,7%)
 Eintragung von Änderungen beim Kapital EUR 131,00 (+5,6%)
 Eintragung einer Vermögensübertragung EUR 131,00 (+5,6%)
 Eintragung der Übernahme oder Übertragung von Betrieben/Teilbetrieben EUR 131,00 (+5,6%)
 Eintragung einer Spaltung oder Verschmelzung EUR 479,00 (+5,7%)
 Eintragung einer Realteilung einer Personengesellschaft EUR 131,00 (+5,6%)
 Eintragung des Ausschlusses von Minderheitsgesellschaftern EUR 479,00 (+5,7%)
 Sonstige Änderungen des Gesellschaftsvertrags etc. EUR 70,00 (+6,1%)
 Auszug aus dem Hauptbuch des Firmenbuchs (Papierform) EUR 19,00 (+5,6%)
 Unterlage der Rechnungslegung und Unternehmensberichterstattung (Papierform) EUR 19,00 (+5,6%)
 Aktueller Firmenbuchauszug EUR 4,89 (+5,6%)
 Aktueller Firmenbuchauszug mit historischen Daten EUR 8,20 (+5,1%)
 European Business Register-Standardauszug EUR 1,52 (+5,6%)
 Urkunden in der Urkundensammlung (je Urkunde) EUR 1,52 (+5,6%)
 Gesellschafts- und firmenbuchrechtliche Veröffentlichungen in der Ediktsdatei (Rechtsträger selbst) EUR 170,00 (+5,6%)

Finanz legt ab 2027 Dienststellen zusammen



Das Finanzamt Österreich, das für alle steuerlichen Belange von Privatpersonen und KMUs zuständig ist, wird 2027 bedingt durch Kosten und Neu-Organisation ein ziemliches internes „Facelift“ erhalten.

Aus 32 regionalen Dienststellen sowie einer Dienststelle für Sonderzuständigkeiten werden dann nur mehr 22 regi-

onale Dienststellen plus die erwähnte Sonderdienststelle.

Aber keine Sorge, für Unternehmer, Privatpersonen und Klienten unserer Finanz sowie an den bisherigen Aufgaben und der Erreichbarkeit des Fiskus per se ändert sich dadurch nichts.

DIE NÄCHSTE AUSGABE

Schon jetzt bitte vormerken: Die nächste Ausgabe (No. 82 / Winter 2026) erscheint am Anfang Dezember 2026.

WICHTIGE TERMINE

15. OKTOBER 2026

Umsatzsteuer

Fälligkeit Umsatzsteuer für August 2026

ACHTUNG: (Elektronische) Abgabe der UVA wenn der Umsatz im Jahr 2025 größer als 100.000 Euro war!!!

NOVA

Fälligkeit Normverbrauchsabgabe für August 2026

Lohnabgaben

Fälligkeit Lohnsteuer, Dienstgeberbeitrag & Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag vom September 2026

15. NOVEMBER 2026

Körperschaftsteuer Vorauszahlung

Fälligkeit viertes Viertel der Körperschaftsteuervorauszahlung für 2026

Einkommensteuer Vorauszahlung

Fälligkeit viertes Viertel der Einkommensteuervorauszahlung für das Jahr 2026



IMPRESSUM

Medieninhaber: PLACHETKA & PARTNER Steuerberatung GmbH **Redaktion:** Mag. Ursula Plachetka, mako media content Inc. **Layout:** koma creative Inc.
Bildmaterial: koma creative Inc, Plachetka & Partner, Pexels (Ali Abid, Clickerhappy, Cottonbro,, S. Darmel, Pavel Danilyuk, Fotoblend, Fotografia Mazg, Karola G., Cartist Studio, Samet Geric, Kampus, Olly, Andrea Piacquadio, Seydamur Yildiz, Jakob Zerdzicki), BMF - Bundesministerium für Finanzen
Lektorat: mako media **Druck:** Druck.at Mödling **Anschrift des Medieninhabers:** 2340 Mödling, Enzersdorfer Straße 7 **Redaktion:** PLACHETKA & PARTNER Steuerberatung GmbH, 2340 Mödling, Enzersdorfer Straße 7, Telefon: +43 (0)2236 22516-0, FAX: +43 (0)2236 26706, E-Mail: steuerberatung@plachetka.at
www.plachetka.at www.cleversteuern.at



PLACHETKA & PARTNER
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

UNSERE ONLINE AUFTRITTE:
INTERNET UND SOCIAL MEDIA



PLUS
DIGITALE BUCHHALTUNG
VIA KLIENTENPORTAL

