AEQUITAS

Klienten Info

Oktober 2026



Inhalt

Aktivitätsfreibetrag und weitere Begünstigungen für "Arbeiten im Alter" im Nationalrat beschlossen

VwGH: Außergewöhnliche Belastung bei Sanierung eines Wohngebäudes

Umsatzsteuerrisiko bei Abrechnung von Mieten durch Hausverwaltungen

Höhere Zinsen durch EZB-Leitzinsanpassung

Sozialversicherungswerte 2027

Aequitas Steuerberatungs GmbH & Co KG

aequitas.co.at



Aktivitätsfreibetrag und weitere Begünstigungen für „Arbeiten im Alter“ im Nationalrat beschlossen

Neuregelungen zur Aktivpension und sozialversicherungsrechtliche Entlastung

Ende September wurde im Nationalrat die Einführung eines „**Aktivitätsfreibetrags“** beschlossen, um **ab 2027** das Arbeiten in der **Pension** durch einen **steuerfreien Zuverdienst** von bis zu 15.000 € pro Jahr steuerlich attraktiver zu machen (siehe auch KI 06/26). Überdies müssen Beschäftigte im Pensionsalter unter bestimmten Voraussetzungen **keine Pensionsversicherungsbeiträge** bezahlen, sodass es auch **sozialversicherungsrechtlich** zu einer Entlastung im Rahmen der „Aktivpension“ kommt.

Voraussetzungen bezüglich Regelpensionsalter und begünstigten Personenkreis

Konkret sind einige Voraussetzungen an die Inanspruchnahme geknüpft – **Detailinformationen** und **FAQs** finden sich dazu auch auf den Webseiten des BMF (https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/aktivpension.html) und des Sozialministeriums (https://www.sozialministerium.gv.at/Themen/Soziales/Sozialversicherung/Aktivpension.html). So kann der Aktivitätsfreibetrag nur in Anspruch genommen werden, wenn das (inländische) gesetzliche **Regelpensionsalter** erreicht wurde, ein Anspruch auf **Alterspension** besteht und begünstigte Einkünfte aus **aktiver Erwerbstätigkeit** erzielt werden. Begünstigt sind Personen, welche den Pensionsantritt aufschieben (**„Aufschieber:innen“**) oder bereits Alterspension beziehen und weiterarbeiten (**„Zuverdiener:innen“**). Für Männer beträgt das gesetzliche Regelpensionsalter 65 Jahre, für Frauen gilt bis 2033 das niedrigere, schrittweise ansteigende gesetzliche Regelpensionsalter. Ausgeschlossen sind hingegen Bezieher:innen **vorzeitiger Pensionen** wie z.B. von Korridorpensionen. Bei ausländischen Pensionsansprüchen, sofern sie mit jenen nach österreichischen Gesetzen wie etwa APG, ASVG, GSVG usw. vergleichbar sind, muss ebenso das **österreichische gesetzliche Regelpensionsalter** erreicht worden sein.

Erforderliche Einkunftsarten und Ausschlüsse von der Begünstigung

Schließlich muss einer **aktiven Erwerbstätigkeit** nachgegangen werden i.S.d. Land- und Forstwirtschaft, selbständiger Arbeit, Gewerbebetrieb oder nicht selbständiger Arbeit. Hingegen liegt **keine Begünstigung** vor bei betrieblichen Versorgungsrenten, überwiegend aus Betriebsverpachtung stammenden Einkünften sowie bei Einkünften kapitalistischer Mitunternehmer:innen. Ebenso wenig sind Einkünfte vom Aktivitätsfreibetrag erfasst, sofern sie bereits anderweitig **steuerlich begünstigt** sind, wie dies etwa beim 13. und 14. Gehalt der Fall ist (sonstige Bezüge) oder bei Einkünften aus Kapitalvermögen und Grundstücksveräußerungen, sofern sie dem **besonderen Steuersatz** unterliegen.

Mindestversicherungszeiten und Sonderregelung für bestehende Pensionen

Weitere wichtige **Voraussetzung** für bereits Pension beziehende Personen (**Zuverdiener:innen**) ist eine **Mindestanzahl** an **Versicherungsmonaten** im Zeitpunkt des Pensionsantritts. Für Aufschieber:innen bzw. Bezieher:innen einer Teilpension gilt diese Einschränkung nicht. Während für **Männer** 480 Versicherungsmonate (dies entspricht **40 Jahren**) erforderlich sind, gelten für Frauen ab 2027 beispielsweise 408 Versicherungsmonate (entspricht 34 Jahren); ab 2033 müssen Frauen auch 480 Versicherungsmonate aufweisen, um den Aktivitätsfreibetrag geltend zu machen. Zu den **Versicherungszeiten** zählen auch **Kindererziehungszeiten**, Präsenzdienstzeiten oder nachgekaufte Versicherungszeiten wie auch vergleichbare Zeiten bei Versorgungseinrichtungen im EU/EWR-Raum, sofern sie nachgewiesen werden können. Schließlich ist eine **Sonderregelung** für Personen zu beachten, die ihre **Alterspension** vor dem 1. Juli 2026 **angetreten haben**, jedoch die erforderlichen **Versicherungsmonate** noch **nicht erreicht** haben. Diese können, vorausgesetzt die übrigen Voraussetzungen sind erfüllt, den **Aktivitätsfreibetrag** in Anspruch nehmen, sobald sie **nach Pensionsantritt** Einkünfte aus einer aktiven, vollversicherungspflichtigen (über der Geringfügigkeitsgrenze liegenden) Erwerbstätigkeit für einen Zeitraum erzielt haben, welcher zumindest der Differenz der fehlenden Versicherungsmonate entspricht (quasi können sich diese Personen in die Begünstigung **„hineinarbeiten“**).



Höhe des Freibetrags und Berücksichtigung in der Lohnverrechnung

Der **(Aktivitäts)Freibetrag** beträgt höchstens 1.250 € pro Monat, in welchen begünstigte Einkünfte erzielt werden und folglich bei 12 Monaten **höchstens 15.000 €**. Der Freibetrag kann jedoch nicht höher sein als die insgesamt erzielten begünstigten Einkünfte und gilt **pro Steuerpflichtigen** (pro Monat), nicht pro Tätigkeit, weshalb die Zeiträume unselbständiger Beschäftigung und selbständiger Tätigkeit zusammengezählt werden. Bei ebenso begünstigten **betrieblichen Einkünften** muss der **Aktivitätsfreibetrag** in der Steuererklärung **beantragt** werden, wobei auch der Zeitraum der begünstigten Tätigkeit anzugeben ist. Der Aktivitätsfreibetrag als (Steuer)Freibetrag vermindert die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer bzw. der Lohnsteuer und kann sogar bereits von **Arbeitgeber:innen** bei der **Lohnverrechnung** berücksichtigt werden (**Formular E35).**

Sozialversicherungsrechtliche Boni für Aufschieber:innen und Zuverdiener:innen

Die **sozialversicherungsrechtlichen Begünstigungen** im Rahmen der **Aktivpension** umfassen den **Entfall des Dienstnehmer:innenbeitrags** zur Pensionsversicherung für Zuverdiener:innen und Aufschieber:innen, wobei eine entsprechende Entlastung auch für Selbständige sichergestellt wird. **Dienstgeber:innen** von Personen, die ihren Pensionsantritt über das Regelpensionsalter hinaus aufschieben, müssen den **Dienstgeber:innenbeitrag** zur Pensionsversicherung **in voller Höhe** (12,55 %) bezahlen, wodurch es zu einer vollständigen **Verschiebung** der **Beitragslast** auf die Dienstgeber:innen kommt. **Aufschieber:innen** können ihre **Pension** für jedes zusätzliche Arbeitsjahr um 5,1 % für **maximal 3 Jahre** erhöhen (insgesamt um 15,3 %). Überdies erhöht jeder zusätzliche Beitragsmonat die Gesamtgutschrift auf dem Pensionskonto und somit die monatliche Pension. **Zuverdiener:innen** erhalten für Zeiten **vor** dem 1. Jänner 2027 für eine die Pflichtversicherung begründende Erwerbstätigkeit grundsätzlich einen **besonderen Höherversicherungsbeitrag** (zusätzliche Pensionssteigerung). Dieser Höherversicherungsbeitrag **entfällt** ab 1. Jänner 2027. Im Gegenzug müssen **Zuverdiener:innen** ab dann **keine eigenen Pensionsversicherungsbeiträge** mehr **bezahlen**, sodass mehr Netto vom Zuverdienst verbleibt.

VwGH: Außergewöhnliche Belastung bei Sanierung eines Wohngebäudes

Allgemeine Voraussetzungen für eine außergewöhnliche Belastung

Eine Kostenbelastung kann steuerlich eine **außergewöhnliche Belastung** darstellen, wenn sie **außergewöhnlich** ist, **zwangsläufig** erwachsen ist und die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** der Steuerpflichtigen wesentlich beeinträchtigt. Eine Belastung ist dann außergewöhnlich, soweit sie höher ist als jene, die der Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommens- und Vermögensverhältnisse erwächst.

Anlassfall: Gebäudesanierung wegen Befalls mit dem Echten Hausschwamm

Der **VwGH** hatte sich (GZ Ro 2023/15/0027 vom 28.5.2026) mit einem Sachverhalt auseinanderzusetzen, bei dem die Kosten für die **Sanierung** eines **Wohngebäudes** wegen Befalls mit dem **„Echten Hausschwamm"** als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht werden sollten. Beim „Echten Hausschwamm" handelt es sich um einen holzzerstörenden **Pilz** (befallen ist bevorzugt verbautes Holz), der Hauptverursacher für Schäden durch Schwammbefall in Gebäuden ist. Während das **Finanzamt** die Geltendmachung als außergewöhnliche Belastung **verneinte**, folgte das **Bundesfinanzgericht** der Ansicht des Steuerpflichtigen insoweit, als die **Sanierung** des Gebäudes **alternativlos** gewesen sei, da andernfalls das Gebäude aufgrund des sich ausbreitenden Pilzbefalls abgerissen hätte werden müssen.

Beurteilung des Kriteriums der Außergewöhnlichkeit im Lichte der Judikatur

Der **VwGH** setzte sich im Rahmen seiner Entscheidungsfindung detailliert mit dem Kriterium der **Außergewöhnlichkeit** einer **Belastung** auseinander. In einer früheren Entscheidung wurden Mietkosten eines Wohnungseigentümers, dessen von ihm selbst bewohnte Wohnung wegen Einsturzgefahr unbenützbar wurde, als außergewöhnliche Belastung anerkannt, da die Mehrzahl der Steuerpflichtigen (mit gleichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen), die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnt, nicht wegen Einsturzgefahr dieser Wohnung eine Ersatzwohnung mieten muss. Die im konkreten Fall vorliegenden Kosten zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des Hauses durch Beseitigung des Pilzbefalls sind vergleichbar.

Gesundheitsgefährdung begründet Zwangsläufigkeit der Sanierung

Zwangsläufigkeit einer Belastung ist bei zerstörten Wirtschaftsgütern des **Privatvermögens** nur dann gegeben, wenn den Steuerpflichtigen die **weitere Lebensführung** ohne Wiederbeschaffung dieses zerstörten Wirtschaftsgutes **nicht zuzumuten** ist – in Hinblick auf frühere Rechtsprechung könnte dies etwa bei der **Zerstörung der Wohnungseinrichtung** durch **Brand** anzunehmen sein. Der Hauseigentümer im vorliegenden Fall hätte durch weiteres Bewohnen der pilzbefallenen Wohnung seine wie auch die **Gesundheit** seiner Familie **gefährdet**, weshalb er sich **aus tatsächlichen Gründen** der Sanierung (seiner einzigen Wohnmöglichkeit) nicht entziehen konnte und somit das Merkmal der **Zwangsläufigkeit** erfüllt war.

Anrechnung der Werterhöhung nach dem Grundsatz Neu für Alt

Bei der Höhe der **Sanierungskosten**, welche als **außergewöhnliche Belastung** abgesetzt werden können, ist dem VwGH folgend jedoch auch die mit der Sanierung zugeflossene **Werterhöhung** zu berücksichtigen. Als außergewöhnliche Belastung sind nämlich nur **vermögensmindernde Ausgaben** als solche zu verstehen, die mit einem endgültigen Verbrauch, Verschleiß oder sonstigen Wertverzehr verknüpft sind. Hingegen sind Ausgaben für den **Erwerb eines Wirtschaftsguts** regelmäßig nicht als außergewöhnliche Belastung ansetzbar, da eine **Vermögensumschichtung** und keine Vermögensminderung eingetreten ist. Dem Grundsatz „**Neu für Alt**" folgend muss daher auch jener **Vorteil angerechnet** werden, der darin besteht, dass man nunmehr über eine Sache verfügt, die entsprechend **länger genutzt** werden kann. Konkret erkannte der VwGH die Kosten als außergewöhnliche Belastung an – die sich durch die **längere Nutzungsdauer** der erneuerten Heizungsanlagen, Fußbodenbeläge, Fliesen, Fenstern, Türen usw. ergebende **Wertdifferenz** ist dabei jedoch mitzubeachten und von den als außergewöhnliche Belastung angesetzten Kosten **in Abzug** zu bringen.

Umsatzsteuerrisiko bei Abrechnung von Mieten durch Hausverwaltungen

Mietvorschreibung durch Hausverwaltungen und umsatzsteuerliche Risiken

In der Praxis werden **Mietentgelte** häufig nicht unmittelbar von Vermieter:innen, sondern durch eine **Hausverwaltung vorgeschrieben** und **eingehoben**. **Umsatzsteuerlich** birgt diese Vorgehensweise jedoch **Risiken**. Fehler bei der Rechnungsausstellung können dazu führen, dass die **Hausverwaltung** selbst zur **Steuerschuldnerin** wird oder die **Mieter:innen** ihren **Vorsteuerabzug verlieren**.

Rechtliche Grundlage der Stellvertretung bei der Rechnungsausstellung

Nach § 11 UStG kann eine Rechnung auch von Dritten im Namen und auf Rechnung der leistenden Unternehmer:in ausgestellt werden. Für **Hausverwaltungen** bedeutet dies, dass sie **Mietvorschreibungen** oder Mietrechnungen mit umsatzsteuerlicher Wirkung **für** die **Vermieter:innen ausstellen** können. Voraussetzung ist allerdings, dass sie hierzu **bevollmächtigt** sind. Eine fehlende Bevollmächtigung kann zwar nachträglich genehmigt werden, dennoch sollte diese aus Beweisgründen klar dokumentiert sein.

Eindeutige Zurechnung der Vermietungsleistung an Vermieter:innen

Die bloße Ausstellung eines Dokuments durch die Hausverwaltung macht diese noch nicht zur bzw. zum Leistenden. Entscheidend ist vielmehr, dass aus der Rechnung **eindeutig** hervorgeht, dass die **Vermietungsleistung** der bzw. dem **Vermietenden zuzurechnen** ist.

Nach Verwaltungspraxis und Literatur müssen daher insbesondere zwei **Voraussetzungen** erfüllt sein:

- Die Hausverwaltung ist zur Rechnungsausstellung im fremden Namen bevollmächtigt.
- Aus der Rechnung ist klar ersichtlich, welche Leistungen der bzw.dem Vermietenden und welche gegebenenfalls der Hausverwaltung selbst zuzurechnen sind.

Steuerschuldtrennung zwischen Vermietungs- und Verwaltungsleistung

Werden diese Voraussetzungen eingehalten, **schuldet** die **Umsatzsteuer** auf die Vermietungsleistung nicht die Hausverwaltung, sondern die bzw. der **Vermietende** (die Umsatzsteuerschuld bleibt bei den Vermietenden). Die **Hausverwaltung** schuldet lediglich die Umsatzsteuer für ihre **eigene Verwaltungsleistung**. In der Praxis empfiehlt es sich daher, die bzw. den Vermietenden als leistende bzw. leistenden Unternehmer:in deutlich anzuführen und die **Hausverwaltung ausdrücklich** als **Vertreter:in** oder **bevollmächtigte Rechnungsaussteller:in** zu bezeichnen.

Gefahr der Steuerschuld kraft Rechnungslegung bei unklaren Sammeldokumenten

Probleme entstehen insbesondere dann, wenn die Hausverwaltung in der Rechnung nach außen als Leistungserbringer:in erscheint. Wird nicht ausreichend deutlich gemacht, dass die **Mietleistung** von der bzw. vom **Eigentümer:in** bzw. **Vermieter:in erbracht** wird, kann die **Finanzverwaltung** die Rechnung dahingehend interpretieren, dass die **Hausverwaltung selbst abrechnet**. Damit droht nicht nur ein Risiko hinsichtlich der **Steuerschuld kraft Rechnungslegung**, sondern auch eine **Zuordnungsproblematik** bei den abgerechneten Leistungen. Besonders heikel sind **Sammeldokumente**, in denen Mietentgelte und Verwaltungsentgelte gemeinsam ausgewiesen werden, ohne die jeweiligen Leistungserbringenden klar zu unterscheiden.

Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug von Mieter:innen bei Mängeln

Auch für die **Mieter:innen** hat die ordnungsgemäße Gestaltung der Rechnung erhebliche Bedeutung. Der **Vorsteuerabzug** setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Rechnung des tatsächlich leistenden Unternehmens vorliegt. Wird die Rechnung von einer bevollmächtigten Hausverwaltung im Namen der bzw. des Vermietenden ausgestellt und ist die Zurechnung der Leistung eindeutig, steht dem Vorsteuerabzug grundsätzlich nichts entgegen. Die bzw. der **Rechnungsempfangende** kann sowohl die **Vorsteuer** aus der Vermietungsleistung als auch jene aus allfälligen gesondert ausgewiesenen Leistungen der Hausverwaltung geltend machen. Ist hingegen unklar, wer die Leistung erbracht hat oder **fehlen** zwingend vorgegebene **Rechnungsmerkmale** wie z.B. Name und Anschrift der bzw. des Vermietenden, drohen Diskussionen über die **Ordnungsmäßigkeit der Rechnung** und damit über den **Vorsteuerabzug**.

Höhere Zinsen durch EZB-Leitzinsanpassung

Anhebung des Basiszinssatzes durch EZB-Leitzinsentscheidung

Der Basiszinssatz dient bekanntermaßen als mehrfacher Referenzzinssatz. Durch die jüngste Erhöhung des Leitzinssatzes durch die EZB um 0,25 Prozentpunkte wurde im September 2026 auch der Basiszinssatz von 1,53 % auf 2,03 % erhöht.

Gesetzlicher Aufschlag und Freigrenze für Stundungszinsen

Bei den Stundungszinsen ist zu beachten, dass die Stundungszinsen gem. § 212 Abs. 2 BAO seit 1. Juli 2024 4,5 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz liegen. Die entsprechenden aktuellen Jahreszinssätze sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sofern die genannten Zinsen einen Betrag von 50 € nicht erreichen, werden sie nicht festgesetzt.

Vergleich der Zinssätze seit 16.9. und bisher

	Seit 16.9.2026	Bisher
Stundungszinsen	6,53 %	6,03 %
Aussetzungszinsen	4,03 %	3,53 %
Anspruchszinsen	4,03 %	3,53 %
Beschwerdezinsen	4,03 %	3,53 %
Umsatzsteuerzinsen	4,03 %	3,53 %

Sozialversicherungswerte 2027

Aufwertungszahl und voraussichtliche Beitragsgrundlagen für 2027

Unter Berücksichtigung der Aufwertungszahl von **1,046** betragen die Sozialversicherungswerte für 2027 **voraussichtlich** (in €):

Besonderheiten durch das Budgetbegleitgesetz und außertourliche Anhebung

Die **Veröffentlichung** im Bundesgesetzblatt bleibt abzuwarten. Die monatliche Geringfügigkeitsgrenze bleibt aufgrund des **Budgetbegleitgesetzes 2027-2028** zum Vorjahr unverändert. Zusätzlich zur laufenden Aufwertung wird die Höchstbeitragsgrundlage außertourlich um 5 € pro SV-Tag angehoben.

Sozialversicherungswerte 2026 und 2027 im Vergleich

	2027	2026
Geringfügigkeitsgrenze monatlich	551,10	551,10
Grenzwert für pauschalierte Dienstgeber:innenabgabe (DGA) monatlich	826,65	826,65
Höchstbeitragsgrundlage täglich	247,00	231,00
Höchstbeitragsgrundlage monatlich (laufender Bezug)	7.410,00	6.930,00
Höchstbeitragsgrundlage jährlich für Sonderzahlungen (echte und freie Dienstnehmer:innen)	14.820,00	13.860,00
Höchstbeitragsgrundlage monatlich für freie Dienstnehmer:innen (ohne Sonderzahlungen)	8.645,00	8.085,00

AEQUITAS

Glatzhofer / Rauter-Rauter / Partner

Aequitas
Steuerberatungs
GmbH & Co KG

Bahnhofstraße 45
9020 Klagenfurt am Wörthersee
T: +43 463 314 37-0
F: +43 463 354 54
office@aequitas.co.at

aequitas.co.at

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. Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr. © www.klienten-info.at / Die Inhalte dieser Informationsschrift stellen lediglich eine allgemeine Information dar und ersetzen nicht die individuelle Beratung im Einzelfall.