

35. Ausgabe März 2012



Mag. Gerald Pilz

## Das Sparpaket 2012 als Stabilitätsgesetz

Wie aus den Medien bekannt ist, wird sich nach Vorstellung der Österreichischen Bundesregierung (das entsprechende Gesetz wurde noch nicht beschlossen) ab 1.4.2012 einiges für Immobilienbesitzer ändern. Diese Regelungen werden ab Seite 2 dieses Journals nach dem derzeitigen Wissensstand auf Basis des Entwurfs des Stabilitätsgesetzes 2012 (Ministerialentwurf) dargestellt.

Weiters enthält das Sparpaket, welches aus Marketinggründen als Stabilitätspaket verkauft wird, weitere steuerliche Änderungen wie die sogenannte Reichensteuer getarnt als Solidarabgabe, Adjustierungen beim Gewinnfreibetrag, etc.

Gerade Immobilienbesitzer, die sich mit dem Gedanken tragen, ihre Immobilie zu verkaufen oder eine im Privateigentum gehaltene Immobilie in die eigene Immobilienkapitalgesellschaft einzubringen, sind nun aufgerufen binnen kürzester Zeit, d.h. bis Ende März 2012, einschneidende Entscheidungen zu treffen, deren Fragen nach der Sinnhaftigkeit aufgrund der Langfristigkeit der Überlegungen einfach schwierig zu beurteilen sein werden.

Klar scheint mittlerweile auch das Inkrafttreten des Sparpakets zu sein. Alle einnahmenseitigen Maßnahmen (daher auch die neue Immobiliensteuer) werden pünktlich mit 1. April 2012 in Geltung treten. Andere Maßnahmen werden ihre Wirkung zum 1. Mai 2012 oder sogar zu noch einem späteren Zeitpunkt entfalten.

Die von der Bundesregierung geplanten Einsparungen für die Jahre 2012 bis 2016 zur Sanierung des Budgets sind aus meiner Sicht im geplanten Volumen nicht wirklich realisierbar, sodass davon auszugehen sein wird, dass das nunmehr vorliegende Spar- bzw. Stabilitätspaket nicht das Letzte gewesen sein wird, meint

Ihr Mag. Gerald Pilz

## Sparpaket 2012 - 2016

Die Regelungen des Sparpaketes sind umfassend. Folgend ein kurzer Überblick zu Maßnahmen abseits der Immobilien und der Solidarabgabe:

### • Finanztransaktionssteuer

Der Steuer sollen Finanztransaktionen unterliegen, wenn eine beteiligte Person in Österreich ihren Sitz bzw. Wohnsitz hat.

### • Forschungsprämie

Bei der Prüfung von Anträgen auf Forschungsprämie soll künftig die **Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft (FFG)** als Know-How-Träger eingebunden werden. Dadurch sollen Synergien genutzt und eine höhere Treffsicherheit erreicht werden. Im Gegenzug dafür soll für die Wirtschaftsjahre, die ab 1.1.2012 beginnen, die bisherige Deckelung von EUR 100.000 bei der **Auftragsforschung** (d.h. ausgelagerte Forschungstätigkeit) auf EUR 1.000.000,00 angehoben werden.

### • Gruppenbesteuerung

Ab der **Veranlagung 2012** soll die **Geltendmachung ausländischer Verluste von ausländischen Gruppenmitgliedern gedeckelt** werden und zwar auf den jeweils niedrigeren Betrag des Verlustes, der sich nach österreichischem und ausländischem Steuerrecht ergibt.

### • Sonstige geplante Änderungen

- Die steuerliche Förderung für die **prämienbegünstigte Pensions- und Zukunftsvorsorge** sowie für das **Bausparen** soll halbiert werden;
- Die **Pensionsversicherungsbeiträge für Bauern und Unternehmer** sollen auf einheitlich **18,5%** angehoben werden;
- Verschärfung besonderer **Anspruchsvoraussetzungen für die Korridor pension** sowie für die (auslaufende) **vorzeitige Alterspension** bei langer Versicherungsdauer ab 2013: für die Erfüllung der besonderen Anspruchsvoraussetzungen für die Korridor pension müssen künftig 480 statt 450 Versicherungsmonate am Stichtag vorliegen, für die vorzeitige Alterspension bei langer Versicherungsdauer mindestens 480 statt 450 bzw mindestens 450 statt 420 Beitragsmonate am Stichtag;
- Bei **Arbeitgeberkündigungen**, einvernehmlichen Auflösungen und Befristungsabläufen soll der Arbeitgeber künftig eine **Gebühr von EUR 110,00** entrichten müssen;
- **Arbeitslosenversicherungsbeiträge** sollen



Mag. Peter Rath

## I. Liegenschaften im Sparpaket 2012

Vorweg ist zu unterstreichen, dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf das als Entwurf vorliegende Stabilitätsgesetz 2012 und die dazu ergangenen Erläuterungen beziehen. Daraus ergibt sich, dass die Gesetzwendung noch abzuwarten ist und sich im parlamentarischen Prozess durchaus noch wesentliche Änderungen in Detailfragen ergeben können.

Bei den steuerlichen Auswirkungen ist vorweg zu unterscheiden, ob die Liegenschaften im Privatvermögen gehalten oder zu einem Betriebsvermögen (auch Sonderbetriebsvermögen) zählen.

### 1. Private Liegenschaften

Eingangs ist hierzu festzuhalten, dass die Spekulationsfrist von 10 Jahren (in besonderen Fällen von 15 Jahren) ab 1.4.2012 abgeschafft wird und zwischen sogenanntem „Neuvermögen“ und „Altvermögen“ zu unterscheiden sein wird. Weiters kommt es auf das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) und nicht auf das Verfügungsgeschäft (= Eintragung in das Grundbuch) an, ob Alt- oder Neuvermögen vorliegt oder ob die Veräußerung eines Grundstückes rechtswirksam vor dem 1.4.2012 stattgefunden hat.

Ob nunmehr Neu- oder Altvermögen vorliegt, entscheidet das Anschaffungsdatum. Bei unentgeltlichen Erwerben ist auf das Anschaffungsdatum des Rechtsvorgängers abzustellen.

#### a) Neuvermögen (Anschaffung nach dem 31.3.2002)

Bei Veräußerung einer solchen Liegenschaft vor dem 1.4.2012, greift wie bisher, der normale Spekulationsstatbestand, dies bedeutet, einen Einkommensteuertarif bis zu 50%.

Wird Neuvermögen nach dem 31.3.2012 veräußert, ist der Veräußerungsgewinn mit dem Sondersteuersatz der „Immobilienwertsteuer“ von 25% zu versteuern. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich entsprechend der bisherigen Rechtslage aus Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses und den Anschaffungskosten (allfällig zuzüglich von Herstellungsbzw. Instandsetzungsaufwand; nicht Instandhaltungen). Anders als bisher sind weitere Kosten aufgrund des günstigen Steuersatzes vom Abzug als Werbungskosten beim Veräußerungsgewinn ausgeschlossen (zB Maklerkosten, etc.). Erfolgt die Veräußerung eines Grundstückes nach Ablauf des 10. Jahres seit der Anschaffung kann der Veräußerungsgewinn jährlich um 2% Inflationsabschlag (höchstens jedoch um 50%) reduziert werden. Folgend 2 Beispiele zum Inflationsabschlag:

fungskosten (allfällig zuzüglich von Herstellungsbzw. Instandsetzungsaufwand; nicht Instandhaltungen). Anders als bisher sind weitere Kosten aufgrund des günstigen Steuersatzes vom Abzug als Werbungskosten beim Veräußerungsgewinn ausgeschlossen (zB Maklerkosten, etc.). Erfolgt die Veräußerung eines Grundstückes nach Ablauf des 10. Jahres seit der Anschaffung kann der Veräußerungsgewinn jährlich um 2% Inflationsabschlag (höchstens jedoch um 50%) reduziert werden. Folgend 2 Beispiele zum Inflationsabschlag:

### • Liegenschaften ohne Widmungsänderung

In diesem Fall sind 14% vom Veräußerungserlös mit dem besonderen Steuersatz von 25% zu erfassen, sodass sich effektiv hieraus ein Steuersatz von 3,5% des Veräußerungserlöses ergibt.

Der Steuerpflichtige hat aber in beiden Fällen stets die Möglichkeit, auf Antrag den Veräußerungsgewinn unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten für das Grundstück gemäß § 30 Abs. 3 EStG zu ermitteln (gegebenenfalls ist ein Inflationsabschlag zu berücksichtigen). Wird die Option nach der Besteuerung des Veräußerungsgewinnes in Anspruch genommen, so können - wie bereits erwähnt - allfällige andere Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung weitgehend nicht mehr abgesetzt werden (wie Notarkosten, Maklerkosten, etc.).

**TIPP:** Bei Altvermögen kann eine Veräußerung einer Liegenschaft vor dem 1.4.2012 noch steuerfrei erfolgen. In diesem Fall ist allerdings auf die Nachversteuerung von geltend gemachten Sonderabschreibungen und auch allenfalls einer Berichtigung der Umsatzsteuer Rücksicht zu nehmen.

## 2. Betriebliche Liegenschaften

Bilanzierte man nach § 4 Abs. 1 EStG oder war man Einnahmen-Ausgaben-Rechner (§ 4 Abs. 3 EStG) so war im Fall der Veräußerung oder der Entnahme des Grund und Bodens (ACHTUNG: nicht das Gebäude), wenn man außerhalb der Spekulationsfrist war, keine steuerliche Wirkung, d.h. Steuerfreiheit, gegeben. Dies ändert sich nun entscheidend. Für Grund und Boden der im Betriebsvermögen einer natürlichen Person (Einzelunternehmen oder Personengesellschaft) gehalten wird, gelten im Fall der Veräußerung bzw. der Entnahme die obigen Ausführungen sinngemäß:

- Ist ein solcher Grund und Boden am 31.3.2012 nicht steuerverfangen, d.h. außerhalb der Spekulationsfrist, so kann die Pauschalbesteuerung nach den Regelungen für Altvermögen in Höhe von 3,5% bzw. 15% vom Veräußerungserlös in Anspruch genommen werden.
- Ist die betriebliche Liegenschaft am 31.3.2012 innerhalb der Spekulationsfrist (d.h. eine Anschaffung ab dem 1.4.2002) kann die 25%ige Immobilienertragsteuer in Anspruch genommen werden, gegebenenfalls kann auch ein allfälliger Inflationsabschlag berücksichtigt werden.

Die bisherige Steuerfreiheit bei bestimmten Gewinnermittlungsarten hat sich, wie erwähnt, nur auf den Grund und Boden und nicht auf das Betriebsgebäude bezogen. Durch diese Neuregelung erfolgt nunmehr allerdings die Versteuerung der realisierten

stillen Reserven aus der Veräußerung von Grund und Boden samt Gebäude mit dem besonderen Steuersatz von 25%. Gegenüber der bisherigen Situation bedeutet dies eine Absenkung des Steuersatzes auf 25%. Die Inanspruchnahme des Sondertarifs bei Grund und Boden wie auch bei betrieblichen Gebäuden führt jedoch auch dazu, dass Betriebsausgaben im Zusammenhang mit der Veräußerung nicht abgesetzt werden dürfen.

Wenn jemand eine Gewinnermittlung gemäß § 5 EStG vornimmt, so war schon bisher die Veräußerung von betrieblichen Liegenschaften steuerpflichtig. Als Vorteil ergibt sich nunmehr, dass auch bei § 5-Ermittlern der 25%ige Sondersteuertarif in Anspruch genommen werden kann, auch unter Berücksichtigung eines Inflationsabschlages, aber unter Ausschluss des Betriebsausgabenabzuges, der im Zusammenhang mit der Veräußerung der betrieblichen Liegenschaft steht. Der Inflationsabschlag trifft immer nur den Grund und Boden und niemals das Gebäude.

## 3. Immobilienertragsteuer von 25%, aber nicht für alle

Nach dem Willen des Finanzministeriums soll dieser günstige Sondertarif von 25% in folgenden Fällen nicht zum Tragen kommen:

- Grundstücksveräußerungen von gewerblichen Grundstückshändlern
- Grundstücksveräußerungen von Steuerpflichtigen bei denen der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt
- Soweit eine Teilwertabschreibung oder eine Übertragung stiller Reserven nach § 12 EStG auf die Liegenschaft vorgenommen wurde.

## 4. Entrichtung der Immobilienertragsteuer

Damit die Republik Österreich rasch zu ihrem Geld kommt, ist nunmehr für private Grundstücksveräußerungen ein Besteuerungssystem ähnlich wie bei der Grunderwerbsteuer vorgesehen. Dies bedeutet, dass die Immobilienertragsteuer durch den befassen Parteienvertreter (Notar oder Rechtsanwalt) im Zuge der Abhandlung des Veräußerungsvorganges von diesem selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen ist. Dabei ist auch der Steuerpflichtige verpflichtet, dem Parteienvertreter die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner der Steuerberechnung zugrundeliegenden Angaben schriftlich zu bestätigen. Die Immobilienertragsteuer ist nach dem Zeitpunkt des Zuflusses der Einkünfte spätestens am 15. Tag des auf den Zufluss zweitfolgenden Kalendermonats zu entrichten.

## 5. Immobiliensteuerpflicht auch für gemeinnützige Vereine und Körperschaften öffentlichen Rechts

Auch Liegenschaftsveräußerungen von gemeinnützigen Vereinen und Körperschaften des öffentlichen Rechts (wie Gemeinden) sind ab 1.4.2012 körperschaftsteuerpflichtig nach jenen Regeln, die auch für private Liegenschaftsveräußerungen gelten.

**TIPP:** Für die genannten Rechtsträger bietet sich daher an eine geplante Veräußerung von Liegenschaften spätestens bis 31.3.2012 durchzuführen, da für diese Rechtsträger bisher die Spekulationsfrist nicht gegolten hat. In diesem Fall sind Liegenschaftsveräußerungen jedenfalls steuerfrei.

## 6. Umsatzsteuer/Vorsteuerabzug und Immobilien

Im Bereich der Umsatzsteuer sind wesentliche Verschlechterungen für Steuerpflichtige geplant. Diese können wie folgt kurz dargestellt werden:

### a) Erweiterung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes von 10 Jahre auf 20 Jahre

Wird bei bebauten Liegenschaften, für die ein Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde, die (umsatzsteuerliche) Nutzung (zB ein zunächst steuerpflichtig vermietetes Gebäude wird in der Folge steuerfrei veräußert oder steuerfrei vermietet) innerhalb von 10 Jahren geändert, hat entsprechend der bisherigen Gesetzeslage eine anteilige Vorsteuerrückzahlung zu erfolgen. Erfolgt die Nutzungsänderung hingegen nach den 10 Jahren, musste nach geltender Rechtslage die Vorsteuer nicht korrigiert werden. Dieser bisher 10 jährige Zeitraum wird nunmehr durch das Sparpaket auf 20 Jahre verlängert.

### b) Einschränkung der Option zur Umsatzsteuerpflicht

Die Option zur Umsatzsteuerpflicht bei Mietverhältnissen soll nach den Ausführungen im Gesetzesentwurf nur noch möglich sein, wenn der Mieter zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist. Ausgenommen davon ist natürlich die Vermietung zu Wohnzwecken.

In beiden Fällen gilt, dass bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse nicht unter die Neuregelung fallen. Ebenso ausgenommen sind Fälle in denen der Vermieter das Gebäude selbst errichtet und mit der Errichtung bereits vor dem 1.4.2012 begonnen hat.

## II. Solidarabgabe für Besserverdienende

### 1. Sonderzahlungen

Mit einer auf vier Jahre befristeten „Solidarabgabe“ soll die lange als unantastbar gegoltene begünstigte

Besteuerung sonstiger, insbesondere einmaliger Bezüge, d.s. vor allem das 13./14. Gehalt, aufgebrochen werden. Arbeitnehmer, die mehr als EUR 185.000,00 brutto pro Jahr verdienen, müssen von 2013 bis 2016 einen Solidarbeitrag zur Budgetsanierung leisten. Es wird folgender Tarif als befristete Solidarabgabe eingeführt:

Bruttobezug p.m. In EUR	Besteuerung 13./14. Bezug
bis 13.280	6%
ab 13.281 bis 25.870	27%
zwischen 25.781 bis 42.477	35,75%
ab 42.478	50%

Die Besteuerung soll für sonstige Bezüge bis zu einem Monatsbezug von brutto EUR 13.280 wie bisher mit 6% unter Berücksichtigung des Freibetrages von EUR 620 und der Freigrenze von EUR 2.100 erfolgen. Bei darüber hinausgehenden sonstigen Bezügen wird der 13. und 14. Bezug bis zu einer Grenze von brutto EUR 25.781 mit 27% und bei darüber hinausgehenden Bezügen bis EUR 42.477 brutto mit 35,75% besteuert werden. Bei diesen Steuersätzen handelt es sich um feste Steuersätze. Ab einem Brutto-Monatsbezug von EUR 42.478 sind die sonstigen Bezüge zum laufenden Tarif zu versteuern.

Festzuhalten ist, dass bei allen anderen Bestimmungen des § 67 EStG (wie beispielsweise gesetzliche Abfertigung) die Begünstigung von 6% erhalten bleiben soll.

### 2. Gewinnfreibetrag

Analog dazu soll für alle Unternehmer auch der 13%ige Gewinnfreibetrag reduziert werden und zwar so weit, dass de facto dieselben Steuersätze wie für Arbeitnehmer zu Anwendungen kommen:

Gewinne pro Jahr in EUR	Gewinnfreibetrag
bis 175.000	13,0%
zwischen 175.000 und 350.000	7,0%
zwischen 350.000 und 580.000	4,5%
ab 580.000	0,0%

Impressum:

**Pilz + Rath Steuer- u. Wirtschaftsberatungs KG**

A-8200 **Gleisdorf**, Florianiplatz 12  
Telefon 03112 - 2581-0 Fax 03112 - 2581-23  
e-mail office.gld@pilz-rath.at

A-8280 **Fürstenfeld**, Augustinerplatz 5  
Telefon 03382 - 52513-0 Fax 03382 - 52513-17  
e-mail office.ff@pilz-rath.at

[www.pilz-rath.at](http://www.pilz-rath.at)