

Siegfried Mitterhauser
BILANZBUCHHALTER

Mobil: +43 (0) 676 - 97 78 736
siegfried.mitterhauser@steuerkonzept.at

Mag. Christian Ettl
STEUERBERATER

Mobil: +43 (0) 650 - 234 44 34
christian.ettl@steuerkonzept.at



Verkauf von
Grundstücken
ab 1. April
steuerpflichtig
Seite 2



Die Änderungen
bei der Grundstücks-
vermietung
Seite 3

1. STABILITÄTSGESETZ 2012

Überblick über die steuerlichen Änderungen im Sparpaket

Die Regierung hat ein umfassendes Sparpaket beschlossen, welches in zwei Teilen in Kraft treten wird. Das sog „1. Stabilitätsgesetz 2012“ enthält die steuerlichen Änderungen, welche grundsätzlich mit 1. April 2012 in Kraft treten. In einem „2. Stabilitätsgesetz 2012“, welches grundsätzlich erst mit Mai 2012 in Geltung kommen wird, werden die übrigen Änderungen (zB Schließung mancher Bezirksgerichte) zusammengefasst. Eines vorweg: Alle Ausführungen in dieser Ausgabe beruhen auf Basis der Regierungsvorlage, allfällige Änderungen nach Redaktionsschluss waren naturgemäß nicht vorhersehbar.



Grundstücksverkäufe

Die bedeutendste Änderung wird durch den Wegfall der bisherigen umfassenden Steuerbefreiungen für den Verkauf von (privaten und betrieblichen) Grundstücken spürbar werden. Auf Seite 2 lesen Sie dazu einen ausführlichen Aufsatz.

Einführung Solidarabgabe

Die Sonderzahlungen (Urlaubsbeihilfe, Weihnachtsrenumeration) an Mitarbeiter wurden (nach Abzug des unverändert erhaltenen Freibetrages von € 620,- jährlich) mit einem fixen Steuersatz von 6% besteuert. Dies ändert sich befristet für die Jahre 2013 bis inkl 2016 für Spitzenverdiener (das sind Angestellte mit einem laufenden Bruttogehalt von über € 150.000,- pro Jahr): Aus Solidaritätsgründen wird der Steuersatz auf bis zu 35,75% angehoben. Betroffen sind daher nur wenige von dieser Regelung.

Auch bei den Selbständigen gibt es seit einigen Jahren den 13%igen Gewinnfreibetrag (kurz: GFB) als Pendant zu den Sonderzahlungen. Auch dieser GFB wird – nach derzeitigem Stand zeitlich befristet für die kommenden 4 Jahre – bei hohen Gewinnen gekürzt. Auch hier die gute Nachricht: Bis € 175.000,- betriebliche Gewinne ergibt sich keine Änderung! Auch künftig steht der sog Grundfreibetrag ohne Erfordernis einer getätigten Investition für die ersten € 30.000,- Gewinn zu. Wenn der Gewinn höher ist, dann müssen zur Geltendmachung des 13%igen Freibetrages wieder begünstigte Investitionen vorhanden sein.

Forschungsprämie

Die Prämie (Höhe: 10%) zur betrieblichen Forschungstätigkeit wird nicht vermindert, im Gegenteil: Für die sog in Auftrag gegebene Forschung wird die Höchstgrenze von € 100.000,- auf 1 Million angehoben. Bei der sog Eigenforschung bleibt die Berechnung unverändert.

Bei der sog Eigenforschung bleibt die Berechnung unverändert.

Der Schwierigkeiten für den Fiskus zur Beurteilung, ob ein betriebliches Tun tatsächlich eine Forschungsaktivität darstellt, wird durch Expertenwissen künftig unterstützt: Hat die Finanz Zweifel betreffend das Vorliegen einer Forschung, dann kann ein Gutachten der Forschungsförderungsgesellschaft eingeholt werden.

Fortsetzung auf Seite 2

Inhalt dieser Ausgabe:

Überblick über die steuerlichen Änderungen im Sparpaket	Seite 1
Verkauf von Grundstücken ab 1. April steuerpflichtig.....	Seite 2
Die Änderungen bei der Grundstücksvermietung	Seite 3
Alle Fragen zu den Themen dieser Ausgabe beantwortet unsere Kanzlei sehr gerne.	

Fortsetzung von Seite 1

schaft eingeholt werden. Ein solches kostenpflichtiges Gutachten kann zur Planungssicherheit auch vom forschenden Betrieb im Vorhinein eingeholt werden.

Zukunftsvorsorge- & Bausparprämie

Beide staatlichen Prämien werden ab 1.4.2012 halbiert, allerdings sind die tatsächlichen Auswirkungen pro Jahr sehr gering, so entgehen einem Bausparer pro Jahr max € 18,-, die staatliche Prämie zur Pensionsvorsorge halbiert sich auf € 42,50.

Auslandsverluste

Verluste, die im Ausland erwirtschaftet werden und in Österreich zu berücksichtigen sind, können nicht einfach in der nach ausländischem Steuerrecht ermittelten Höhe angesetzt werden, sondern müssen auf Grundlage der bei uns geltenden Vorschriften adaptiert werden. Nun wird als Obergrenze für den

Ansatz jener Betrag eingeführt, der nach ausländischem Recht ermittelt wurde. Diese neue Obergrenze gilt auch im Bereich der Gruppenbesteuerung für die Verluste ausländischer Gruppenmitglieder.

Umsatzsteuer & Gebäude

In der USt kommen bei vermieteten Gebäuden zwei Änderungen auf uns zu, die aber nicht bei der Vermietung zu Wohnzwecken schlagend werden: Der Zeitraum für die Vorsteuerberichtigung wird einerseits von bisher 10 Jahre auf 20 Jahre ausgedehnt, andererseits steht dem Vermieter einer Liegenschaft in bestimmten Konstellationen der Geschäftsraumvermietung kein Vorsteuerabzug mehr zu. Näheres dazu siehe auf den Seiten 3 und 4.

Mineralölsteuer

Die bisherige Befreiung für flüssiggasbetriebene Kfz im Ortslinienverkehr wird gestrichen. Weiters entfällt ab 2013 die Rückvergütung der Steuer für

Schienenfahrzeuge und für Kfz, Maschinen und Geräte, welche unmittelbar für land- und forstwirtschaftliche Zwecke eingesetzt werden (sog Agrardieselvegütung).

Land- & forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sollen jeweils mit einem aktualisierten Einheitswert versehen werden. Der Stichtag für die nächste „Hauptfeststellung“ wurde um ein Jahr vorverlegt auf den 1.1.2014. Die künftigen höheren Einheitswerte werden zu höheren laufenden Abgaben führen.

Die Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wird daneben ab Jahresbeginn 2013 um rund die Hälfte angehoben.

Bankensteuer

Die im Jahr 2010 eingeführte Bankabgabe wird bereits ab heuer um einen befristeten Sonderbeitrag angehoben – denn: ... Griechenland lässt grüßen ...

IMMOBILIENERTRAGSTEUER (IMMO-EST)

Verkauf von Grundstücken ab 1. April steuerpflichtig

Die wichtigste Änderung im Einkommensteuergesetz betrifft den Verkauf von Grundstücken. Dieser Verkauf führt ab 1.4.2012 grundsätzlich zur ESt-Pflicht, gleichgültig ob Betriebsgrundstück oder Privatgrundstück.

Definition eines Grundstücks

Zu einem Grundstück gehört der Grund und Boden, ein Gebäude sowie Rechte, die zivilrechtlich einem Grundstück gleichen (zB Baurecht). Wird ab 1. April ein solches Grundstück verkauft, dann entsteht Einkommensteuerpflicht vom Gewinn aus dem Verkauf.

Wie hoch ist der Steuersatz?

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den damaligen Anschaffungskosten. Von diesem Gewinn wird ein fixer Steuersatz von 25% (genannt Immo-ESt) berechnet und führt im privaten Bereich zur Endbesteuerung.

In den meisten Fällen wird der im Verkaufsgeschäft involvierte Notar oder Rechtsanwalt neben der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (GrESt) auch die Immo-ESt berechnen müs-

sen und diese dem Finanzamt mitteilen sowie die Steuer zeitgerecht abführen.

In Ausnahmefällen bleibt diese Verpflichtung beim Verkäufer hängen, die Steuer ist am 15. des zweitfolgenden Monats fällig. Die Bemessungsgrundlage bildet der jeweils tatsächlich zugeflossene (Anteil am) Verkaufspreis.

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Keine Steuerpflicht für die Veräußerungsgewinne liegt vor, wenn die verkaufte Eigentumswohnung bzw Eigenheim in den letzten Jahren vor dem Verkauf als Hauptwohnsitz gedient hat. Dabei gibt es zwei unterschiedliche und komplizierte Detailregeln.

Eine andere Befreiung gilt für selbst erichtete Grundstücke (dabei muss man nicht selbst die Ziegel geschlichtet haben – das Tragen des wirtschaftlichen

Risikos beim Bau ist dafür notwendig), wenn und soweit dieses Grundstück in den letzten 10 Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat (also zB vermietet wurde).

Daneben gibt es noch Steuerbefreiungen bei (drohenden) Enteignungen und bei Grundzusammenlegungen und Flurbereinigungen.

Anschaffungskosten bei langem Besitz

Wurde ein Grundstück irgendwann vom Eigentümer oder vom vorherigen Erblasser bzw Geschenkgeber vor dem 1. April 2002 gekauft, dann liegt grundsätzlich „Altvermögen“ vor, für diese „alten“ Grundstücke (dabei handelt es sich typischerweise um Grundstücke, die seit Jahrzehnten bzw Jahrhunderten im Familienbesitz waren) gibt es eine Pauschalierungsmöglichkeit: Die damaligen Anschaffungskos-



ten können mit 86% des Verkaufspreises geschätzt werden, der pauschale Gewinn beträgt somit 14% des Erlöses. Dieser wird mit 25% Steuer belastet – das ergibt eine **effektive Steuerbelastung von 3,5%** bezogen auf den Verkaufserlös.

Wurde aber ein solches „altes Grundstück“ seit dem 1.1.1988 erstmals im Rahmen der örtlichen Raumordnung als bebaubare Fläche gewidmet (erstmalige Widmung einer Grünfläche in Bauland), dann tritt eine verschärfte Pauschalbesteuerung ein: Der pauschale Gewinn wird wegen der Wertsteigerung infolge Umwidmung mit 60% bezogen auf den Verkaufspreis festgelegt. Bei Besteuerung mit dem fixen Steuersatz von 25% beträgt die **effektive Steuerbelastung dann 15% des Erlöses**.

Grundstückskäufe innerhalb 10 Jahre

Für Grundstücke, die innerhalb der letzten 10 Jahre gekauft wurden, gibt es keine derart großzügige Pauschalierung. Hier müssen die damaligen tatsächlichen Anschaffungskosten exakt nachgewiesen werden, um den Gewinn zu berechnen.

Betriebsgrundstücke

Abschließend sei erwähnt, dass für Betriebsgrundstücke zahlreiche zusätzliche Sonderbestimmungen zu berücksichtigen sind. Konsultieren Sie noch VOR jedem Grundstücksverkauf Ihren Steuerberater!

UMSATZSTEUER

Die Änderungen bei der Grundstücksvermietung

Der Gesetzesentwurf sieht zwei Änderungen im UStG vor, beide stehen mit Grundstücken und Gebäuden in Zusammenhang.

Vermietung von Grundstücken

Bei der Vermietung von Grundstücken musste man bereits bisher unterscheiden: Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken war nur zu „**Geschäftszwecken**“ umsatzsteuerbefreit (sog. Geschäftsraumvermietung). Auf diese USt-Befreiung konnte auch in der Vergangenheit verzichtet werden, dann wurden 20% USt in Rechnung gestellt (sog. Option zur Regelbesteuerung). Dieser Bereich ist von der Änderung betroffen.

Jedenfalls steuerpflichtig (außer der Vermieter war ein Kleinunternehmer) war bereits die Vermietung zu Wohnzwecken (10% USt), von Maschinen zu einer Betriebsanlage (20%), im Rahmen der Beherbergung/Hotel und zu Campingzwecken (je 10%) sowie von Fahrzeugabstellplätzen (20%). Für diesen steuerpflichtigen Bereich ändert sich nichts.

Änderung bei sog. Geschäftsraumvermietung

Ein Verzicht des Vermieters/Verpächters auf die Steuerbefreiung (also das Ausüben des Wahlrechts zur Besteue-

rung nach den allgemeinen Regeln) ist nach neuer Rechtslage nur zulässig, soweit der Mieter/Pächter seinerseits die Liegenschaft „... **nabezu ausschließlich** ...“ für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Ist der Mieter daher zB ein Arzt (diese erbringen grundsätzlich unecht steuerbefreite Umsätze und haben daher kein Recht auf Vorsteuerabzug), dann verliert auch der Vermieter das Recht auf Vorsteuerabzug.

Wichtig ist daher genau zu prüfen, wie die umsatzsteuerlichen Verhältnisse beim Mieter gelegen sind! Auch die Verhältnisse der Untermieter schlagen durch auf den ersten Vermieter, das macht die Sache für die Praxis sehr kompliziert.

Der Vermieter hat die Voraussetzungen für den Verzicht auf die Steuerbefreiung (also auch die Gegebenheiten beim Mieter bzw. Untermieter) nachzuweisen. Der Nachweis ist an keine besondere Form gebunden. Er kann sich aus einer Bestätigung des Mieters, aus Bestimmungen des Mietvertrags oder aus anderen Unterlagen ergeben. Ständig wiederholte Bestätigungen des Mieters



über die Verwendung des Grundstücks bzw des Grundstücksteils sind nicht erforderlich, solange beim Mieter keine Änderungen bei der Verwendung des Grundstücks zu erwarten sind.

Welche Verträge sind davon betroffen?

Vor dem 1.4.2012 bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse (maßgeblich ist die tatsächliche Innutzungnahme) fallen nicht unter diese Neuregelung.

Überdies sind jene Fälle von der Neuregelung ausgenommen, in denen der Vermieter (Verpächter) das Gebäude selbst errichtet und mit der Errichtung bereits vor dem 1. April 2012 begonnen wurde. Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also der Anfang der tatsächlichen handwerklichen Baumaßnahmen. Auch die Erteilung eines spezifischen Bauauftrags an den Bauunternehmer ist bei vorliegender Baubewilligung als Beginn der Errichtung anzusehen.

Beispiel 1:

Ein Gebäude wird an einen Arzt seit 1995 mit USt als Ordination vermietet. Eine Anpassung der Höhe des Mietentgeltes im Jahr 2013 oder ein späterer Mieterwechsel sind unschädlich – das Gebäude kann weiterhin mit USt und Vorsteuerabzug vermietet werden, weil es sich um ein „Altgebäude“ handelt.

Beispiel 2:

Der Vermieter errichtet in den Jahren 2010 bis 2012 ein Be-

triebsgebäude und vermietet dieses ab 1. 1. 2013 steuerpflichtig an eine Bank. Da der Vermieter mit der Errichtung des Gebäudes bereits vor dem 1. 4. 2012 begonnen hat, ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung möglich. Ab dem Jahr 2030 vermietet der Vermieter das Betriebsgebäude unecht steuerbefreit. Da das Betriebsgebäude erst nach dem 31. 3. 2012 der Verwendung als Anlagevermögen zugeführt wird, hat für die Jahre 2030 bis 2032 eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von jeweils 1/20 der auf die Errichtungskosten entfallenden Vorsteuer zu erfolgen.

Vorsteuerberichtigungszeitraum ausgedehnt

Wurde bei der Errichtung eines Gebäudes bzw einer Wohnung oder beim Kauf eines Grundstücks die Vorsteuer abgezogen, so musste diese Liegenschaft bisher 10 Jahre lang zur Erzielung von steuerpflichtigen Umsätzen verwendet werden – im Vermietungsfall daher mit USt vermietet werden. Diese Frist wird nunmehr verdoppelt und somit auf 20 Jahre verlängert.

Wenn der Unternehmer/Vermieter vor Ablauf dieser Korrekturfrist das Grundstück für USt-befreite Umsätze verwendet (insbesondere USt-frei verkauft oder vermietet), so muss die geltend gemachte Vorsteuer aus der Anschaffung bzw Herstellung oder aus Großreparaturen anteilig an den Fiskus zurückgezahlt werden.

Bisher war es möglich, ein Gebäude (zB mit Wohnungen) unter Geltendmachung der auf das gesamte Gebäude entfallenden 20%igen Vorsteuer zu errichten, zehn Jahre lang steuerpflichtig zu vermieten (bei Wohnungen noch da-

zu unter Anwendung des ermäßigten Steuersatzes von 10%) und nach diesem Zeitraum steuerfrei zu verkaufen, ohne dass es zu einer Vorsteuerkorrektur kommt. Im Ergebnis konnte daher zB eine Wohnung unter einer nur ganz geringen Umsatzsteuerbelastung (10% Umsatzsteuer auf das Mietentgelt für zehn Jahre) erworben werden.

Welche Grundstücke sind davon betroffen?

Am 31.3.2012 bereits in Nutzung stehende Grundstücke sowie Grundstücke, die zur Vermietung für Wohnzwecke bestimmt sind und für die am 31.3.2012 bereits Miet- bzw Nutzungsverträge abgeschlossen wurden (unabhängig vom Zeitpunkt der tatsächlichen Innutzungnahme), sind nicht von der Neuregelung betroffen.

Weiters wurde eine weitergehende Erleichterung nur für die Vermietung zu Wohnzwecken vorgesehen, da die Steuerpflicht für diese Mietumsätze zwingend zeitlich unbegrenzt anzuwenden ist, während bei der Geschäftsraumvermietung ein Umstieg auf die Steuerbefreiung nach Ablauf der Berichtigungsfrist ohne Steuerbelastung möglich ist.

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen fallen unter die Neuregelung, wenn die diesen Kosten und Aufwendungen zugrunde liegenden Leistungen in Zusammenhang mit dem Anlagevermögen erstmals nach dem 31.3.2012 in Verwendung genommen werden, außer wenn bei der Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken der Vertragsabschluss über die Vermietung (Nutzungsüberlassung) bereits vor dem 1. April 2012 erfolgt.

Beispiel:

Der Eigentümer vermietet ab 2010 das damals errichtete Gebäude zu Wohnzwecken. 2013 erfolgt ein Mieterwechsel. 2015 verkauft der Eigentümer das Gebäude unecht steuerbefreit. Da der Eigentümer das Gebäude bereits vor dem 1. April 2012 als Anlagevermögen nutzt, hat er eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von 5/10 vorzunehmen. Der nachträgliche Mieterwechsel ist unerheblich.

Alle Unterlagen im Zusammenhang mit Grundstücken sind nach der neuesten Rechtslage für die Neufälle mit der 20jährigen Frist zur Vorsteuerkorrektur daher mindestens 22 Jahre lang aufzubewahren! ■