

# Steuerblatt

## Ihr Berater informiert ...

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



Steuerabkommen mit  
der Schweiz  
**Seite 2**



Verkauf von Grund-  
stücken seit 1. April  
**Seite 3**

### AKTUELLER RICHTERSPRUCH

## Gaststättenpauschalierung verfassungswidrig!

Am 14. März hat der Verfassungsgerichtshof (VfGH) das mit Spannung erwartete Urteil zur Anwendbarkeit der Pauschalierungsverordnung für Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe gefällt.

Der Gerichtshof kam dabei zum Ergebnis, dass der gemäß der Verordnung pauschal ermittelte Gewinn derart weit vom tatsächlichen Gewinn abweicht und daher ein gesetzeswidriger Zustand bestanden hat. Das Einkommensteuergesetz (EStG) erlaubt dem Finanzministerium lediglich das Erlassen einer Verordnung, wonach aufgrund der Erfahrungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der jeweiligen Branche eine vereinfachende Gewinn-Pauschalierung möglich wird. Und das war nicht gegeben. Auch die in der einschlägigen Verordnung verankerte Vorsteuerpauschalierung wurde vom VfGH aufgehoben. Das Ergebnis dieses höchstgerichtlichen Verfahrens – die Aufhebung von mehreren Paragraphen dieser Verordnung – ist nun endlich gefällt worden. Aber mit noch mehr Spannung kann jetzt die politische Entscheidung über die weitere Vorgangsweise für diese Branche erwartet werden: Wird es eine geänderte Form der Pauschalierung im Rahmen einer geänderten Verordnung geben? Wenn Ja, welche neuen Rahmenbedingungen werden gelten? ■

### Inhalt dieser Ausgabe:

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Gaststättenpauschalierung verfassungswidrig! ..... | Seite 1 |
| Steuerabkommen mit der Schweiz .....               | Seite 2 |
| Vorsteuererstattung in Drittländern .....          | Seite 2 |
| Verkauf von Grundstücken seit 1. April .....       | Seite 3 |

Alle Fragen zu den Themen dieser Ausgabe beantwortet unsere Kanzlei sehr gerne.



**ANTRAGSFRIST 30. JUNI!**

## Vorsteuer- erstattung in Drittländern

Seit einigen Jahren gilt für die Erstattung der Vorsteuern in den übrigen EU-Mitgliedstaaten eine 9-Monats-Frist. Allerdings ist die „alte“ 6-Monats-Frist für die Erstattung in Drittstaaten unverändert geblieben.

Die Frist für das Stellen von Erstattungsanträgen in Drittstaaten (zB Schweiz) endet grundsätzlich am 30. Juni. Spätestens an diesem letzten Tag der Frist muss das Antragsformular bei der jeweils zuständigen Behörde im Ausland dort bereits eingelangt sein. Es ist also nicht der Tag der Postaufgabe maßgeblich!!!

Allgemein gesprochen haben die jeweiligen Behörden eigene Antragsformulare, die ausgefüllt werden müssen und Sie müssen auch die jeweiligen Belege grundsätzlich im Original diesem Antrag beilegen, Kopien werden im Allgemeinen nicht akzeptiert.

Setzen Sie sich mit Ihrem Steuerberater sofort in Verbindung und klären Sie die Details, bevor es zu spät ist. ■

AUS DEM MINISTERIUM

## Steuerabkommen mit der Schweiz

Das Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Republik Österreich über die Zusammenarbeit in den Bereichen Steuern und Finanzmarkt wurde am 13. April 2012 unterzeichnet. Betroffen davon sind alle natürlichen Personen, die einen Wohnsitz in Österreich haben und ein Konto oder Depot bei einer Schweizer Bank besitzen.

Die Schweizer Banken ziehen von österreichischen Kunden einen pauschalen Steuerbetrag (mind 15%, max 38% je nach Vermögenhöhe) auf bereits bestehende Vermögen bzw Kapitalerträge und -gewinne ab und leiten diese an den österreichischen Fiskus weiter. Mit dieser Überweisung gilt die Steuerpflicht der Vergangenheit als abgegolten (Amnestiewirkung für die Vergangenheit). In Zukunft werden die Kapitalerträge – wie in Österreich – mit einem fixen Steuersatz in Höhe von 25% (wie die KEST) laufend besteuert.

Alle natürlichen Personen, die in Österreich ansässig sind, und die ein Konto oder Depot am 31.12.2010 und am 1.1.2013 bei einer Schweizer Bank besitzen (egal was nachher passiert zB Konto auflösen), haben ab 1.1.2013 bis 31.5.2013 folgende 2 Möglichkeiten:

- **Anonyme Abgeltung:** Entscheidet sich der Steuerpflichtige für die anonyme Abgeltung oder verschweigt er sich, dann kommt die pauschale Besteuerung durch die Schweizer Bank zur Anwendung. Die Schweizer Banken berechnen und ziehen den österreichischen Kunden einen pauschalen Steuerbetrag auf das bestehende Vermögen ab und leiten diesen (über CH Steuerverwaltung) an die österreichischen Steuerbehörden weiter. Mit dieser Überweisung gilt die Steuerpflicht als abgegolten. Diese wirkt hinsichtlich des Schwarzgeldes zusätzlich auch strafbefreiend. In diesen Fällen erhält der österreichische Bankkunde eine auf seinen Namen ausgestellte Bestätigung über die erfolgte Zahlung. Diese dient dem Nachweis über die erfolgte Legalisierung in Form der Einmalzahlung gegenüber den österreichischen Finanzbehörden.
- **Freiwillige Meldung:** Entscheidet sich der Anleger, der österreichischen Finanzverwaltung seine Vermögenswerte offenzulegen, weil es sich vielleicht nicht um Schwarzgeld handelt oder die pauschale Besteuerung zu hoch ist, dann gilt dies als strafbefreiende Selbstanzeige. In diesem Fall meldet die Bank die Kontodaten an die Schweizer Steuerverwaltung und diese leitet sie weiter an die österreichische Finanzverwaltung. Danach wird der Kontoinhaber aufgefordert die Selbstanzeige zu vervollständigen und die Steuer zu zahlen.

Alle natürlichen Personen, die in Österreich ansässig sind und ihr Konto zwischen dem 13.4.2012 und dem 1.1.2013 auflösen und ihr Vermögen aus der Schweiz abziehen, werden nicht besteuert und nicht gemeldet. Diese müssen fürchten, dass sie verfolgt, verurteilt und bestraft werden ohne anonym zu sein.

Außerdem verpflichtet sich die Schweiz, den österreichischen Behörden statistische Angaben über die wichtigsten Destinationsländer jener Kunden zu liefern, welche ihre Kontobeziehung in der Schweiz aufgelöst haben. ■



## IMMOBILIENERTRAGSTEUER

# Verkauf von Grundstücken seit 1. April

Mit dem Sparpaket 2012 (genauer: 1. Stabilitätsgesetz 2012) hat sich das System der Besteuerung von Gewinnen beim Verkauf von Liegenschaften total verändert. Lesen Sie hier nochmals basierend auf einer BMF-Info Grundsätze und Beispiele dazu.

## 1. Wie wird der zu versteuernde Veräußerungsgewinn ermittelt?

Der Veräußerungsgewinn wird jedenfalls durch die Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten bestimmt. Der Veräußerungserlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zu unterscheiden zwischen

- „Neu-Grundstücken“ (hier werden die tatsächlichen Anschaffungskosten – gegebenenfalls adaptiert abgezogen) und
- „Alt-Grundstücken“ (hier kann ein großzügiger pauschaler Wert für die Anschaffungskosten angesetzt werden oder die tatsächlichen Anschaffungskosten, je nach Vorteilhaftigkeit)

Für diese Einordnung kommt es darauf an, ob das veräußerte Grundstück am 31. März 2012 „steuerverfangen“ war (das heißt, die 10-jährige bzw 15-jährige Spekulationsfrist gemäß der Rechtslage vor dem Stabilitätsgesetz noch nicht abgelaufen ist) oder nicht.

## 2. „Neu-Grundstücke“

Grundstücke, die ab dem 1. April 2002 angeschafft worden sind und damit jedenfalls am 31. März 2012 steuerverfangen waren oder noch angeschafft werden.

Die Bemessungsgrundlage (wie oben erwähnt im Wesentlichen Veräußerungserlös abzüglich - gegebenenfalls adaptierter – tatsächlicher Anschaffungskosten) wird nach Ablauf des 10. Jahres jährlich um 2% reduziert (sog Inflationsabschlag). Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50% des Veräußerungsgewinns. Der gegebenenfalls um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn ist noch um die Kosten für die Mitteilung an das Finanzamt und für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer zu kürzen und dann mit dem besonderen (fixen) Steuersatz von 25% zu versteuern.

### Beispiel 1: Verkauf eines Gebäudes (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Jahr 2005 um 150.000 € gekauft und wird im Herbst 2012 um 200.000 € veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 €.

Das Haus ist zum 31.3.2012 (laut Rechtslage vor dem Sparpaket 2012) steuerhängig, weil die Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen war. Folglich ist der volle Mehrerlös als Veräußerungsgewinn der Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz von 25% zu unterwerfen. Das ergibt eine Steuerbelastung von 12.500 €.

Fortsetzung auf Seite 4

#### Beispiel 2: Verkauf eines Gebäudes nach 11 Jahren (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um 150.000 € gekauft und wird im Frühjahr 2016 um 200.000 € veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 €.

Das Grundstück wurde vor 11 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den **Inflationsabschlag von 2%** reduziert. Es werden folglich nur 49.000 € (50.000 € minus 1.000 €) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (49.000 €) ist mit 25% zu besteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 12.250 €. Der **inflationsbedingte Gewinn** (1.000 €) **unterliegt nicht der Besteuerung**. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50% des Veräußerungsgewinns.

#### Beispiel 3: Verkauf eines Gebäudes nach 15 Jahren (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um 150.000 € gekauft und wird im Frühjahr 2020 um 200.000 € veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 €.

Das Grundstück wurde vor 15 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den **Inflationsabschlag iHv 10%** (5 Jahre; pro Jahr 2%) reduziert. Es werden nur 45.000 € (50.000 € minus 5.000 €) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (45.000 €) ist mit 25% zu versteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 11.250 €. Der **inflationsbedingte Gewinn** (5.000 €) **unterliegt nicht der Besteuerung**. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50% des Veräußerungsgewinns.

### 3. „Alt-Grundstücke“

Das sind Grundstücke, die vor dem 1. April 2002 angeschafft wurden und damit am 31. März 2012 grundsätzlich nicht steuerverfangen waren, weil die 10-jährige Spekulationsfrist damals bereits abgelaufen war. Für diese gilt folgende pauschale Anschaffungskostenermittlung:

- Im Normalfall werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher nur 14% des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25% zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 3,5% vom Veräußerungserlös beträgt.
- Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der Widmung von Grünland in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal nur mit 40% des Veräußerungserlöses angesetzt. Dadurch soll die mit der Umwidmung verbundene Wertsteigerung pauschal miterfasst werden. Dies wurde in der öffentlichen Diskussion häufig als „Umwidmungssteuer“ bezeichnet, was allerdings insoweit miss-

verständlich ist, weil die Umwidmung selbst noch keine Besteuerung auslöst, sondern erst ein nachfolgender Verkauf des umgewidmeten Grundstücks. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt damit 60% des Erlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25% zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 15% vom Veräußerungserlös beträgt.

In beiden Fällen kann auf Antrag des Steuerpflichtigen die Ermittlung des Veräußerungserlöses auch unter Zugrundelegung der tatsächlichen (und gegebenenfalls adaptierten) Anschaffungskosten für das Grundstück erfolgen.

#### Beispiel 4: Verkauf eines Grundstücks (Alt-Grundstück)

Ein Ferienhäuschen wurde 1990 um 100.000 € gekauft und wird im Herbst 2012 um 170.000 € veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 70.000 €.

Da das Grundstück vor dem 1.4.2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung **effektiv 3,5% vom Veräußerungserlös**, das sind 5.950 €: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 14% ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25% zu erfassen.

#### Beispiel 5: Verkauf eines umgewidmeten Grundstücks (Alt-Grundstück)

Ein Grundstück wurde 1985 um 5.000 € erworben, 1995 wurde es von Acker- in Bauland umgewidmet, im Sommer 2012 wird es um 30.000 € veräußert.

Da es sich um ein umgewidmetes Grundstück handelt, beträgt die Steuerbelastung **effektiv 15% vom Veräußerungserlös**, das sind 4.500 €: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 40% des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 60% ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25% zu erfassen.

#### Beispiel 6: Verkauf von Umwidmungsgrundstück mit Gebäude (Alt-Grundstück)

Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht bekannt). Im Jahr 2001 wird das Grundstück zu Bauland umgewidmet. Im Sommer/Herbst 2002 wird auf dem Grundstück eine Ferienvilla errichtet; es handelt sich um ein selbst hergestelltes Gebäude. Die Errichtungskosten für die Ferienvilla belaufen sich auf 400.000 €. Im Sommer 2012 wird das Grundstück samt Ferienvilla um 600.000 € veräußert (500.000 € entfallen auf die Ferienvilla, 100.000 € auf den Grund und Boden).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden. Der auf den **Grund** entfallende Veräußerungserlös (100.000 €) ist effektiv mit **15% des Veräußerungserlöses** zu versteuern, das sind 15.000 €. Der auf das **selbst hergestellte Gebäude** entfallende Veräußerungserlös (500.000 €) unterliegt nicht der Besteuerung, weil die **Steuerbefreiung** für selbst hergestellte Gebäude zur Anwendung gelangt. ■