



Sehr geehrte, liebe Klientin!
Sehr geehrter, lieber Klient!

Wien, März 2012

Rundschreiben zum „Sparpaket“

Zum „Sparpaket“ ist zu sagen, daß es noch nicht im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde. Änderungen sind daher noch möglich. Wegen der Dringlichkeit wollen wir aber heute schon informieren.

Herzstück des steuerrechtlichen Teils ist die neue **Immobilienbesteuerung**.

Bisher waren Gewinne aus der Veräußerung von privaten Grundstücken nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren (in Ausnahmefällen 15 Jahren) einkommensteuerfrei.

Ab dem 1. April 2012 gilt grundsätzlich für alle privaten (und betrieblichen) Grundstücksveräußerungen eine Einkommensteuerpflicht von 25 % des Gewinnes.

Folgendes ist aber zu beachten:

- **„Altgrundstücke“** sind solche, die am 31.3.2012 nicht mehr „steuerverfangen“ waren. Das sind Grundstücke, die zu diesem Stichtag nicht mehr in der Spekulationsfrist stehen. Bei diesen Grundstücken wird ein Gewinn von 14 % des Veräußerungserlöses unterstellt, sodaß die **Einkommensteuer 3,5%** beträgt.

Gewinne aus **Umwidmungen** seit dem 31.12.1987 werden höher besteuert. Falls Sie hier Fragen haben, wenden Sie sich bitte an uns.

- **„Neugrundstücke“** sind die später angeschafften Grundstücke. Bei diesen wird der Veräußerung**sgewinn** mit 25 % besteuert.

Zum Beispiel :

Verkaufspreis 500.000,00
minus Notarkosten - 3.000,00

Anschaffungskosten 350.000,00
Nebenkosten (Grunderwerbsteuer etc.) 35.000,00 - 385.000,00

Gewinn 112.000,00
Davon 25 % Einkommensteuer **28.000,00**

Als Inflationsabschlag dürfen ab dem 10. Jahr nach der Anschaffung 2 % pro Jahr (bis maximal 50 % des Gewinns) abgezogen werden.

- Eine **Option auf Normalbesteuerung** ist möglich. In Sonderfällen kann diese Option günstiger sein.



- Ausgenommen von der Besteuerung ist die Veräußerung des **Hauptwohnsitzes**. Hier gibt es eine Verbesserung. Bisher war der Verkauf des Hauptwohnsitzes nur steuerfrei, wenn das Eigenheim (Eigentumswohnung) seit der Anschaffung durchgehend bis zum Verkauf mindestens zwei Jahre Hauptwohnsitz war. Nunmehr gilt die Befreiung auch, wenn die Liegenschaft innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend Hauptwohnsitz war.
- Steuerfrei sind die Gewinne aus der Veräußerung von **selbsterstellten Gebäuden**, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht vermietet waren. Ein selbsterstelltes Gebäude muß nicht mit „den eigenen Händen“ gebaut werden, es genügt die Tragung des „Baurisikos“.
- Weiters sind Enteignungen und Flurbereinigungsfälle steuerfrei.
- Geplant ist die Abfuhr der Steuer durch die vertragserrichtenden Notare oder Rechtsanwälte ab 1.1.2013.
- Ausgenommen von diesen Regelungen der Immobilienbesteuerung mit 25 % sind der gewerbliche Grundstückshandel, gewerbliche Vermietung und Kapitalgesellschaften.
- Ganz generell gilt, daß **unentgeltliche Übertragungen (Schenkungen)** **nicht** von der neuen Regelung **betroffen** sind.

Welche Maßnahmen können vor dem 1. April 2012 sinnvoll sein?

- Die Veräußerung von Altvermögen ist vor dem 1. April 2012 steuerfrei. (Ersparnis von 3,5 %)
- Der Verkauf von Grundstücken, die noch innerhalb der Spekulationsfrist stehen, ist nach dem 31.3.2012 günstiger. Die Steuer reduziert sich von (bis zu) 50 % auf 25 %.
- Ebenso ist der Verkauf von Grundstücken im Betriebsvermögen (von natürlichen Personen und Personengesellschaften) nach dem 31.3.2012 günstiger.
- Wenn die „alte“ Hauptwohnsitzbefreiung nicht gegeben war, kann Zuwarten sinnvoll sein.

Weitere einkommensteuerrechtliche Änderungen:

- Die steuerliche Begünstigung bei den „**Sonderzahlungen**“ wird für Bestverdiener ab 2013 eingeschränkt (Bruttobezug über 12.500,-- monatlich).
- Der **Gewinnfreibetrag** für die Selbständigen wird ebenfalls ab 175.000,-- Jahresgewinn eingeschränkt.
- Die **Bausparprämie** soll von (maximal) 36,-- € auf (maximal) 18,-- € gekürzt werden.



- Die prämiengünstige **Pensions- und Zukunftsvorsorge** soll ebenfalls halbiert werden.
- Bei der Gewährung der **Forschungsprämie** soll die FFG Forschungsförderungsgesellschaft als Gutachterin herangezogen werden, um eine bessere Kontrolle zu gewährleisten.
- Bei der Besteuerung **der Pensionskassen-Pensionen** wird an eine (optionale) Einmalbesteuerung gedacht.

Änderungen des Umsatzsteuergesetzes:

- **Ausschluß der Option auf steuerpflichtige Vermietung**

Bisherige Regelung war:

Vermietung zu Wohnzwecken unterliegt immer einer 10 %-igen Umsatzsteuer.

Bei der Vermietung von „Nicht-Wohnraum“ galt grundsätzlich eine (unechte) Umsatzsteuerbefreiung. Allerdings konnte der Vermieter in die 20%-ige Umsatzsteuerpflicht optieren.

Nunmehr soll diese Optionsmöglichkeit bei Mietern, die zum **Vorsteuerabzug nicht berechtigt** sind (z.B. Gemeinden, Banken, Ärzte ...), entfallen.

Dies gilt nur für „Neufälle“ (Errichtung des Gebäudes oder Erwerb des Wohnungseigentums nach dem 31.3.2012) und Vermietungen ab dem 1.4.2012.

„Altfälle“ sind nicht betroffen.

- **Verlängerung des Vorsteuer-Berichtigungszeitraums für Gebäude auf 20 Jahre**

Bisherige Regelung war:

Der Errichter (Erwerber) eines Gebäudes konnte Vorsteuer geltend machen. Dieser Vorsteuerabzug blieb erhalten, wenn zumindest zehn Jahre umsatzsteuerpflichtig vermietet wurde. Bis dahin war die Vorsteuer zeitaliquot zurückzuzahlen.

Nunmehr soll dieser Berichtigungszeitraum auf zwanzig Jahre ausgedehnt werden.

Ausgenommen ist die Vermietung von Wohnraum, wenn der Vertragsabschluß vor dem 1. April 2012 erfolgte.

Hier könnte daher Eile geboten sein.

Diese Änderung betrifft insbesondere auch die sogenannten „Vorsorgewohnungen“.

- **Verlängerung der Aufbewahrungspflicht für Unterlagen, die Grundstücke betreffen, auf 22 Jahre.**

Freundliche Grüße