

STABILITÄTSGESETZ 2012 (SPARPAKET – IMMOBILIENBESTEUERUNG)

Nachfolgend finden Sie einen Überblick über die einzelnen Maßnahmen des Sparpaketes, die speziell den Hauseigentümer betreffen.

Bis spätestens Mitte März soll das gesamte Sparpaket im Ministerrat beschlossen werden. Nach den parlamentarischen Beratungen ist die Beschlussfassung im Parlament für den 28. März geplant. In Kraft treten wird es mit der Kundmachung im April.

Ob noch Ergänzungen oder Veränderungen vorgenommen werden, bleibt abzuwarten. Die Bundesregierung ist aber offensichtlich entschlossen, das „Sparpaket“ in dieser Form zu beschließen.

GEWINNE AUS DER VERÄUSSERUNG VON LIEGENSCHAFTEN – AUCH AUSSERHALB DER 10-JÄHRIGEN SPEKULATIONSFRIST - STEUERPFLICHTIG

Aktuelle Rechtslage:

Werden im Privatvermögen gehaltene Liegenschaften innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert, dann ist der daraus entstandene Gewinn (Spekulationsgewinn) – nach Tarif (bis zu 50%) – zu versteuern. In Ausnahmefällen verlängert sich diese Frist auf 15 Jahre. Bei Veräußerung nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist ist der Gewinn steuerfrei. Die Umwidmung von Grund und Boden von Grünland zu Bauland löste bis dato keine steuerlichen Konsequenzen aus.

Neue Rechtslage:

Liegenschaftserwerb ab dem 1.4.2002 („Neuvermögen):

Ab 1.4.2012 sollen Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften **auch außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist** besteuert werden. Als Veräußerungsgewinn gilt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten. Die Besteuerung soll generell mit einem besonderen Steuersatz von **25%** erfolgen. Dieser Steuersatz soll auch im betrieblichen Bereich gelten. Hauptwohnsitze und Häuslbauer ("selbst hergestellte Gebäude") bleiben von den neuen Bestimmungen unberührt.

Die Einkünfte vermindern sich ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung jährlich um 2% (Inflationsabschlag), höchstens jedoch um 50%. So soll verhindert werden, dass die Substanz besteuert wird. Bei einem maximalen Inflationsabschlag kommt es zu einer Besteuerung in der Höhe eines effektiven Steuersatzes von 12,5% (= besonderer Steuersatz 25% - 50% Inflationsabschlag).

Beispiele:

1. Ein Grundstück wurde am 1. Juni 2005 angeschafft und wird am 1. Mai 2016 veräußert. Die Veräußerung erfolgt im 11. Jahr nach der Anschaffung. Daher ist vom Veräußerungsgewinn ein Inflationsabschlag in Höhe von 2% in Abzug zu bringen.
2. Ein Grundstück wurde am 1. Juni 2005 angeschafft und wird am 1. Mai 2045 veräußert. In diesem Fall greift die Deckelung des Inflationsabschlages, sodass maximal ein Inflationsabschlag in Höhe von 50% vom Veräußerungsgewinn in Abzug zu bringen sind.

Die neue Rechtslage gilt für Liegenschaften, die ab dem 1. April 2002 angeschafft wurden und nach dem 31. März 2012 veräußert werden.

Liegenschaftserwerb vor dem 1.4.2002 („Altvermögen“):

Auch die Veräußerung von vor dem 1. April 2002 erworbenen **Liegenschaften** ("Altvermögen") bleibt nicht völlig steuerfrei.

Für **Verkäufe ab 1. April 2012** gelten folgende Neuregelungen:

- Werden schon **vor dem 1.4.2002 angeschaffte und umgewidmete Liegenschaften** (Umwidmung von Grünland in Bauland ab 1.1.1988) veräußert, wird eine Steuer in Höhe von **15% des Verkaufspreises** eingehoben (was der Besteuerung eines pauschal angenommenen Wertzuwachses von 60% des Verkaufspreises mit einem Steuersatz von 25% entspricht - $60 \times 0,25 = 15\%$).
- **Ohne Umwidmung bzw. bei Umwidmung vor dem 1.1.1988** beträgt der **Steuersatz 3,5% des Verkaufspreises** (was der Besteuerung eines pauschal angenommenen Wertzuwachses von 14 Prozent des Verkaufspreises mit einem Steuersatz von 25% entspricht - $14 \times 0,25 = 3,5\%$).

Beispiele:

1. Ein Ferienhaus wurde 1990 um 100.000 Euro gekauft (= Altvermögen). Im Herbst 2012 wird es um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös (Veräußerungsgewinn) beträgt 70.000 Euro. Die Steuerbelastung erfolgt – da die Anschaffung vor 1.4.2002 erfolgte – mit **3,5% des Verkaufspreises** von 170.000 Euro, das sind 5.950 Euro.
2. Ein Grundstück wurde 1985 um 5.000 Euro erworben, 1990 wurde es von Acker- in Bauland umgewidmet, im Sommer 2012 wird es um 30.000 Euro veräußert. Als Veräußerungsgewinn werden **15% des Veräußerungserlöses** versteuert, das sind 4.500 Euro.
3. Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht bekannt). 2001 wird es zu Bauland umgewidmet. Im Sommer/Herbst 2002 wird eine Ferienvilla darauf errichtet. Die Errichtungskosten belaufen sich auf 400.000 Euro. Im Sommer 2012 wird das Grundstück samt Villa um 600.000 Euro veräußert (500.000 entfallen auf das Gebäude, 100.000 auf den Grund).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist in diesem Fall zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden:

Grund: Als Veräußerungsgewinn sind **15%** des Veräußerungserlöses anzusetzen, das sind 15.000 Euro.

Gebäude: Keine Besteuerung, weil die Befreiung für selbst hergestellte Gebäude greift.

Auf **Antrag** des Steuerpflichtigen wird der tatsächliche niedrigere Wertzuwachs (Veräußerungsgewinn) mit dem besonderen Steuersatz von 25% - unter Berücksichtigung des Inflationsabschlages - besteuert.

Einhebung der Immobilienertragsteuer:

Künftig (ab 2013) ist die Immobilienertragsteuer nicht im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung zu entrichten, sondern sie wird - wie die Grunderwerbsteuer - durch Notare und Rechtsanwälte eingehoben und an das Finanzamt abgeführt (Selbstberechnung).

Veräußerungsgewinne, die mit dem besonderen Steuersatz von 25% besteuert werden, sind **endbesteuert** und wirken sich nicht progressionserhöhend auf das Resteinkommen aus. Ausnahme: es wird die Regelbesteuerung in Anspruch genommen. Anstelle des besonderen Steuersatzes von 25% kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (**Regelbesteuerungsoption**).

Diese Regelbesteuerung wird z.B. dann in Anspruch genommen werden, wenn aus anderen Einkunftsquellen (z.B.: Gewerbebetrieb) Verluste angefallen sind, die mit den Einkünften aus der privaten Grundstücksveräußerung verrechnet werden können.

Wichtiger Hinweis: Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen können nicht mit **anderen** Einkünften ausgeglichen bzw. vorgetragen werden.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen besteht auch die Möglichkeit das Grundstücksgeschäft in die Veranlagung einzubeziehen (**Veranlagungsoption**). Diese Veranlagungsoption bewirkt im Unterschied zur Regelbesteuerungsoption eine Veranlagung unter Anwendung des besonderen Steuersatzes von 25%. Diese wird man insbesondere dann beantragen, wenn im Zuge der Selbstberechnung die Geltendmachung von abzugsfähigen Aufwendungen unrichtigerweise unterblieben ist oder auch dann, wenn mehrere Grundstückstransaktionen vorgenommen wurden und ein Verlustausgleich unter den Liegenschaftseinkünften erzielt werden soll.

Fristenberechnung bei der Veräußerung von Grundstücken des Privatvermögens:

Für die zeitliche Anknüpfung ist - wie bisher bei den Spekulationsgeschäften - auf das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) abzustellen.

Wird der Kaufvertrag also noch vor 1. April 2012 abgeschlossen, so kann die Veräußerung noch steuerfrei erfolgen; die Bezahlung des Kaufpreises (Zahlungsfluss) kann auch nach dem 31. März 2012 sein.

UMSATZSTEUER – VERLÄNGERUNG DES VORSTEUERBERICHTIGUNGSZEITRAUMES VON 10 auf 20 JAHRE

Aktuelle Rechtslage:

Derzeit kann ein Hauseigentümer, der das Gebäude steuerpflichtig vermietet, die Vorsteuern aus der Errichtung oder dem Erwerb des Gebäudes voll geltend machen. Verwendet der Hauseigentümer nach 10 Jahren das Gebäude privat oder verkauft er dieses, so müssen die einmal geltend gemachten Vorsteuerbeträge nicht mehr korrigiert werden. Ändert sich innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach dem Nutzungsbeginn die Verwendung – z.B. Verwendung für private Zwecke, steuerfreie Vermietung, Verkauf – so muss für jedes Jahr des noch nicht abgelaufenen 10-Jahres-Betrachtungszeitraumes ein Zehntel der geltend gemachten Vorsteuern von den Investitionen (Errichtung, Anschaffung und Großreparaturen) korrigiert werden.

Dieser Betrachtungszeitraum soll nun **auf 20 Jahre verlängert** werden. Künftig müssen die Vorsteuern innerhalb eines nunmehr insgesamt 20-jährigen Berichtigungszeitraumes anteilig an das Finanzamt zurückgezahlt werden.

Die **Änderung** soll für Gebäude gelten, die **ab 1. April 2012 erstmals unternehmerisch genutzt** werden.

Konform zu dieser Änderung wird die **Aufbewahrungsfrist** für Unterlagen **von bisher 12 auf 22 Jahre verlängert**.

GRUNDSTEUER UND GRUNDERWERBSTEUER

Ergänzend soll nur erwähnt werden, dass diese unverändert bleiben.

Ergänzender Hinweis:

In welcher Form nun die Beschlussfassung im Parlament erfolgt, bleibt abzuwarten. Haftung wird für diese Informationen keine übernommen. Eine persönliche Beratung durch Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt ist hinsichtlich der Abhängigkeit von der individuellen Situation jedes Hauseigentümers jedenfalls anzuraten.

Autor:

Mag. Cornelia Spitzer, Steuerberaterin des Zentralverbandes Haus und Eigentum