

5020 Salzburg

Ginzkeyplatz 10/II/1

[T] +43 (0) 662 / 62 20 60

[F] +43 (0) 662 / 62 20 60 - 20

[E] office@wt-glueck.at

www.wt-glueck.at

# Glück Treuhand

Steuerberatungs GmbH

Ausgabe 2 / 2012



## Das Sparpaket 2012

**Eine Solidarabgabe werden künftig rund 20.000 Personen mit hohen Einkünften leisten müssen. Das betrifft Arbeiter, Angestellte und Unternehmer. Die Neuregelung gilt von Jänner 2013 bis Ende 2016.**

### Solidarabgabe von Arbeitnehmern

Im Rahmen der Solidarabgabe werden zukünftig die sonstigen Bezüge wie das 13. und 14. Monatsgehalt, Gratifikationen, Leistungsprämien, Bilanzremunerationen und ähnliches ab einer gewissen Einkommenshöhe innerhalb des Jahressechstels stärker besteuert.

Bisher wurden die sonstigen Bezüge innerhalb des Jahressechstels einheitlich mit 6 % Sondersteuer erfasst, wobei die Höhe des Jahressechstels am Ende des Kalenderjahres vereinfacht das Zweifache

eines monatlichen Bruttobezuges beträgt. Zukünftig erfolgt die Besteuerung der sonstigen Bezüge innerhalb des Jahressechstels nach folgender Staffellung:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| für die ersten € 620      | 0 %     |
| für die nächsten € 24.380 | 6 %     |
| für die nächsten € 25.000 | 27 %    |
| für die nächsten € 33.333 | 35,75 % |
| über € 83.333             | 50 %    |

Damit werden Sonderzahlungen ab einem Jahresbruttobezug von ca. € 185.000 erfasst. Das betrifft Jahresbrutto-bezüge ohne Sonderzahlungen von ca. € 150.000. Darunter bleibt es bei der 6 %igen Pauschalbesteuerung der sonstigen Bezüge innerhalb des Jahressechstels. Nicht betroffen von der Neuregelung sind etwa gesetzliche und freiwillige Abfertigungen. ►

### Editorial

Das größte Gesetzespaket dieser Regierung mit rund 100 Gesetzesänderungen ist nun beschlossene Sache. Weil der Staat dringend Geld zur Budgetsanierung braucht, ist ein Teil dieser Gesetze bereits mit 1. April 2012 in Kraft getreten.

Das Sanierungsprogramm ist das größte Gesetzespaket dieser Regierung. Insgesamt sollen die Ausgabenkürzungen über 17 Milliarden Euro betragen. Rund ein Drittel des Sparpakets – über 9 Milliarden Euro – wird jedoch durch neue Einnahmen lukriert, für die der Steuerzahler zur Kasse gebeten wird. Insgesamt ist das Sparpaket nahezu 28 Milliarden Euro schwer. Das österreichische Budgetdefizit soll damit in den kommenden Jahren kontinuierlich sinken, um 2016 wieder einen ausgeglichenen Haushalt zu ermöglichen.

Betroffen sind vor allem sogenannte „Besserverdiener“, die 2013 bis 2016 einen Solidarbeitrag abliefern müssen, aber auch Immobilienbesitzer. Auf kleine und mittlere Unternehmen kommen zudem im Sozialversicherungsbereich höhere Belastungen zu. Gerade im Immobilienbereich sind die Neuerungen sehr komplex und oftmals nur von Spezialisten zu durchschauen. Aber auch in anderen Sachgebieten des Sparpakets empfehlen wir Ihnen, unsere Beratung in Anspruch zu nehmen.

Gerne geben wir Ihnen Auskunft darüber, wie sich die vielen Gesetzesänderungen auf Ihre persönliche Situation auswirken werden.

**Wir beraten Sie gerne: Tel. +43 (0) 662 / 62 20 60**



# Sparpaket Immobilien

## ► Gewinnfreibetrag für Unternehmer

Ähnlich der Solidarabgabe von Arbeitnehmern wird auch der Gewinnfreibetrag künftig gestaffelt. Die Staffelung ist von der Höhe des Gewinns abhängig und auf die Jahre 2013 bis 2016 befristet.

Der Grundfreibetrag kann von allen natürlichen Personen (Einzelunternehmer, Gesellschafter von Personengesellschaften) unabhängig von der Art der Gewinnermittlung geltend gemacht werden. GmbHs sind vom Gewinnfreibetrag ausgeschlossen. Der Grundfreibetrag mindert das steuerliche Einkommen um bis zu € 3.900. Dieser Grundfreibetrag wird durch das Sparpaket 2012 nicht verändert.

### Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag NEU

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des investitionsbedingten Gewinnfreibetrags ist, dass er durch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von begünstigten Wirtschaftsgütern gedeckt ist. Darunter versteht man die Anschaffung von ungebrauchtem, körperlichem und abnutzbarem Anlagevermögen mit mindestens 4-jähriger Nutzungsdauer oder von bestimmten Wertpapieren. Bemessungsgrundlage ist der Gewinn des Unternehmens, wobei Gewinne aus Betriebsveräußerungen, bestimmte Kapitaleinkünfte und Grundstücksveräußerungen, die mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % besteuert werden, nicht zu beachten sind. Im Gegensatz zum Grundfreibetrag steht der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag Pauschalieren nicht zu. Durch das Steuerpaket 2012 wird der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag wie folgt berechnet:

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| für die ersten € 175.000 der BMGL   | 13 %  |
| für die nächsten € 175.000 der BMGL | 7 %   |
| für die nächsten € 230.000 der BMGL | 4,5 % |
| über einer BMGL von € 580.000       | 0 %   |

Aufgrund der Staffelung kann zukünftig nur mehr ein maximaler Gewinnfreibetrag (inkl. Grundfreibetrag) in Höhe von insgesamt € 45.350 geltend gemacht werden. Bis 2012 ist noch ein Gewinnfreibetrag von bis zu € 100.000 möglich.



## Immobilienbesteuerung im betrieblichen Bereich

**Die Besteuerung der Veräußerung von betrieblich genutzten Liegenschaften hat sich mit 1.4.2012 für sämtliche betriebliche Einkunftsarten geändert. Kapitalgesellschaften sind davon nicht betroffen.**

### Die Verlierer: Betriebe, die derzeit noch nicht buchführungspflichtig sind

Für Betriebe, die derzeit ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, freiwillige Bilanzierung oder Pauschalierung ermitteln, verschärft sich die Situation ab 1.4.2012. Bisher konnte nämlich der Grund und Boden (ohne Gebäude!) nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist steuerfrei verkauft werden. Zukünftig wird nicht nur das Gebäude, sondern auch der Grund und Boden unabhängig von der Gewinnermittlungsart bei Veräußerung mit 25 % Immobiliensteuer belastet. Veräußerungsbedingte Betriebsausgaben (Maklerkosten, Vertragserrichtungskosten etc.) sind nicht mehr abzugsfähig.

### Veräußerungsgewinne

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns von Grund und Boden (nicht Gebäuden!) des Anlagevermögens ist bei nicht buchführungspflichtigen Betrieben ab 1.4.2012 zu unterscheiden: Bei „Altvermögen“ (Grund und Boden, der bis 31.3.2002 entgeltlich erworben wurde) kann der Veräußerungsgewinn pauschal mit 14 % des auf Grund und Boden entfallenden Verkaufspreises festgesetzt werden. Die effektive Steuerbelastung des anteiligen Verkaufspreises beträgt somit 3,5 % (14 % mal 25 % Immobiliensteuer). Wurde „Altvermögen“ hingegen nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb in Bauland umgewidmet, erhöht sich der pauschale Veräußerungsgewinn auf 60 % des anteiligen Verkaufspreises. Die effektive Steuerbelastung des anteiligen Verkaufspreises beträgt somit 15 % (60 %

mal 25 % Immobiliensteuer). Auf Antrag kann der Veräußerungsgewinn von „Altvermögen“ auch nach den für Neuvermögen geltenden Grundsätzen ermittelt werden. Bei „Neuvermögen“ (Grund und Boden, der nach 31.3.2002 entgeltlich erworben wurde) ergibt sich der Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen Buchwert des Grund und Bodens und dem anteiligen Verkaufspreis. Zusätzlich kann bei Verkauf ab dem 11. Jahr nach Anschaffung ein Inflationsabschlag von 2 % pro Jahr (max. 50 % des anteiligen Veräußerungsgewinnes) geltend gemacht werden.

### Die Gewinner: bereits buchführungspflichtige Betriebe

Diese Betriebe unterliegen auch ab dem 1.4.2012 im Falle der Veräußerung ihrer Immobilien (Gebäude und Grund & Boden) der Steuerpflicht. Allerdings nicht mehr zu einem einkommensabhängigen Steuersatz von bis zu 50 %, sondern zum fixen Immobiliensteuersatz von 25 % (abgesehen von speziellen Ausnahmen). Veräußerungsbedingte Betriebsausgaben sind künftig aber auch hier nicht mehr abzugsfähig. Der auf Grund und Boden (nicht Gebäude!) entfallende steuerpflichtige Veräußerungsgewinn kann zusätzlich noch um einen Inflationsabschlag gekürzt werden.

### Veräußerungsgewinn von Gebäuden

Unabhängig von der Gewinnermittlungsart wird der anteilige Gewinn aus der Veräußerung von Gebäuden ohne Berücksichtigung eines Inflationsabschlages in der Regel mit 25 % besteuert. Das gilt für Alt- und Neuvermögen.

## Immobilienbesteuerung bei Stiften, Klöstern oder Gemeinden ab 1.4.2012

**Die Reform der Immobilienbesteuerung macht auch vor den beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften des öffentlichen Rechts nicht Halt. Dazu zählen neben den Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden) auch Stifte, Klöster oder Kammern.**

Unterhält die Körperschaft öffentlichen Rechts einen sogenannten Betrieb gewerblicher Art, unterliegt sie mit ihren Einkünften aus diesem Betrieb der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht. Außerhalb eines Betriebes gewerblicher Art ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts nur mit ihren kapitalertragsteuerpflichtigen Einkünften aus Kapitalvermögen sowie mit diesen vergleichbaren ausländischen Kapitalerträgen steuerpflichtig.

### Immobiliensteuer von Notar oder Rechtsanwalt abführen zu lassen

Seit 1.4.2012 müssen nun Körperschaften öffentlichen Rechts neben der Ausweitung der Steuerpflicht auf sämtliche Kapitaleinkünfte (z.B. Veräußerung von Wertpapieren, GmbH-Anteilsverkäufe, Substanzgewinne aus Investmentfonds, Zinserträge aus Privatdarlehen etc.) künftig auch die Gewinne beim Verkauf von Immobilien der 25 %igen Immobiliensteuer unterwerfen. Sofern die Anschaffung der Immobilie vor dem 1.4.2012 erfolgt ist, beträgt die effektive Steuerbelastung 3,5 % bzw. 15 % (bei Umwidmung nach der Anschaffung bzw. nach dem 31.12.1987) des Verkaufspreises. Wie bei Privatpersonen ist auch für Körperschaften öffentlichen Rechts die Möglichkeit vorgesehen, die Immobiliensteuer durch Parteienvertreter (Notare, Rechtsanwälte) berechnen und abführen zu lassen.

### Von der Immobilienbesteuerung ausgenommen sind Körperschaften dann, wenn

▣ die Liegenschaft einem Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen ist. In diesem Fall wird der Veräußerungsgewinn ohnehin bei Ermittlung der gewerblichen Einkünfte des Betriebes gewerblicher Art berücksichtigt und dort der 25 %igen Körperschaftsteuer unterworfen.

▣ die Liegenschaft einem unentbehrlichen Hilfsbetrieb eines Vereins, der gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgt, zuzuordnen ist. Ein unentbehrlicher Hilfsbetrieb zeichnet sich dadurch aus, dass mit ihm zwar nachhaltig, aber ohne Gewinnerzielungsabsicht, wirtschaftliche Zwecke verfolgt werden. Seine Gesamtausrichtung dient der Erfüllung des gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zweckes bzw. wäre dieser Zweck ohne den unentbehrlichen Hilfsbetrieb nicht erzielbar. Ferner darf der unentbehrliche Hilfsbetrieb zu anderen steuerpflichtigen Betrieben derselben oder ähnlicher Art nicht stärker in Konkurrenz treten, als dies zur Erfüllung seiner gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecke unvermeidbar ist. Die Veräußerung einer Liegenschaft, die einem unentbehrlichen Hilfsbetrieb zuzuordnen ist, kann steuerfrei erfolgen.

## Immobilienbesteuerung im Privatvermögen

**Private Liegenschaftsverkäufe unterliegen seit 1.4.2012 generell der Steuerpflicht. Der Steuersatz für die Immobiliensteuer beträgt einheitlich 25 %.**

Im Falle der Selbstberechnung durch Notare oder Rechtsanwälte hat die Immobiliensteuer Endbesteuerungswirkung; der Veräußerungsgewinn muss damit nicht in die jährliche Steuererklärung aufgenommen werden. Liegt keine Selbstberechnung durch einen Notar oder Rechtsanwalt vor, ist der Veräußerungsgewinn zwar in die Steuererklärung aufzunehmen, er unterliegt aber nicht dem progressiven Einkommensteuertarif, sondern dem fixen Sondersteuersatz von 25 %. Als Veräußerungskosten können seit 1.4.2012 allerdings nur noch die Kosten der Selbstberechnung (Notar, Rechtsanwalt) steuerlich abgesetzt werden.

### „Alt- und Neuvermögen“

▣ Als „Altvermögen“ gelten Liegenschaften, deren letzter entgeltlicher Erwerb bis zum 31.3.2002 (bzw. bei beschleunigter 10-/15tel Abschreibung bis zum 31.3.1997) erfolgte. Der Veräußerungsgewinn beträgt in diesem Fall 14 % des Verkaufspreises, dies entspricht einer effektiven Besteuerung ▶

## Vermietung an nicht zum Vorsteuerabzug berechnete Mieter

**Bei einer Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechnete Mieter kann der Vermieter künftig nicht mehr beliebig zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung optieren. Dadurch verliert er sein aliquot auf die Geschäftsraumvermietung entfallendes Vorsteuerabzugsrecht. Früher geltend gemachte Vorsteuern müssen eventuell anteilig zurückgezahlt werden.**

Die Geschäftsraumvermietung kann künftig nur noch dann umsatzsteuerpflichtig erfolgen, wenn das Mietobjekt nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (maximal 5 % unecht steuerbefreite Umsätze). Betroffen sind ausschließlich neue Mietverhältnisse über Geschäftsräumlichkeiten, die ab dem 1.9.2012 beginnen. Nicht unter die Neuregelung fallen hingegen ab 1.9.2012 neu beginnende Mietverhältnisse, wenn der Vermieter das Mietobjekt selbst errichtet und mit der Errichtung (Beginn der tatsächlichen Baumaßnahmen bzw. Auftragserteilung an Bauunternehmer bei vorliegender Baubewilligung) bereits vor dem 1.9.2012 begonnen hat. Im Regelfall werden folgende Mieter nicht zum Vorsteuerabzug berechnete sein:

- ▣ Ärzte
- ▣ Versicherungsunternehmen
- ▣ Banken
- ▣ Körperschaften öffentlichen Rechts (z.B. Gemeinden)
- ▣ Kleinunternehmer (Unternehmer mit Umsätzen bis max. € 30.000 pro Jahr, die nicht zur Regelbesteuerung optierten).

Unter gewissen Umständen könnten diese Mieter dennoch zum Vorsteuerabzug berechnete sein, weshalb jede individuelle Situation entsprechend geprüft werden sollte. Wir stehen Ihnen dazu gerne zur Verfügung.

► von 3,5 % (14 % mal 25 %). Wurde die Liegenschaft erst nach der Anschaffung sowie ab 1.1.1988 in Bauland umgewidmet, wird der Veräußerungsgewinn mit 60 % des Verkaufspreises festgelegt, was einer effektiven Besteuerung von 15 % (60 % mal 25 %) entspricht. Auf Antrag kann der Veräußerungsgewinn für Altvermögen auch nach dem für Neuvermögen geltenden Schema ermittelt werden.

■ Als „Neuvermögen“ gelten Liegenschaften, deren letzter entgeltlicher Erwerb nach dem 31.3.2002 (bzw. bei beschleunigter 10-/15stel Abschreibung:

nach dem 31.3.1997) erfolgte. Außerdem fallen alle künftig neu angeschafften Liegenschaften darunter. Der Veräußerungsgewinn ermittelt sich vereinfacht als Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungskosten (mit speziellen Vorschriften bei vermieteten Gebäuden!). Bei Verkäufen ab dem 11. Jahr nach Anschaffung kann ein Inflationsabschlag von 2 % p.a. (max. 50 % des Veräußerungsgewinns) geltend gemacht werden.

#### **Eigenheim als Hauptwohnsitz**

Steuerfrei bleibt der Gewinn, wenn

sich in dem veräußerten Eigenheim für eine bestimmte Zeit der Hauptwohnsitz befunden hat oder das Gebäude selbst hergestellt wurde. Bei Selbstherstellung ist aber nur der Veräußerungsgewinn auf das Gebäude befreit. Entsteht durch die Veräußerung ein Verlust, so kann dieser Verlust nur mit Liegenschaftsgewinnen desselben Jahres verrechnet werden. Private Liegenschaftsverluste können jedoch niemals mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsquellen verrechnet und auch nicht ins Folgejahr vorgetragen werden.

## Neuerungen im Sozialversicherungs-Bereich

Sozialversicherung



Gastgewerbe: Keine Freude mit Auflösungsabgabe

**Insbesondere auf kleine und mittlere Unternehmen kommen im Sozialversicherungsbereich höhere Belastungen zu. Zunächst wird ab 1.1.2013 für alle Sozialversicherungen die monatliche Höchstbeitragsgrundlage um € 90 erhöht.**

Neben der Erhöhung der monatlichen Höchstbeitragsgrundlage um € 90 (zusätzlich zur jährlichen Aufwertung) wird mit Jänner 2013 der Pensionsbeitragsatz von derzeit 17,5 % auf 18,5 % angehoben. Die Pensions-Mindestbeitragsgrundlage wird bis zum Jahr 2017 auf € 654,83 eingefroren und danach bis zum Jahr 2022 auf die ASVG-Geringfügigkeitsgrenze abgesenkt.

In der Bauernsozialversicherung werden die Pflichtbeiträge zur Pensionsversicherung von derzeit 15,5 % auf zunächst 16 % (ab 1.7.2012), dann auf 16,5 % (ab 1.7.2013) und schlussendlich auf 17 % (ab 1.1.2015) angehoben. Außerdem ist die Erhöhung der Mindestbeitragsgrundlage in der Pensionsversicherung im Fall der Beitragsgrundlagen-Option auf € 694,33 für 2013 vorgesehen.

#### **Auflösungsabgabe ab 1.1.2013**

Diese neue Abgabe in Höhe von € 110 zugunsten des Arbeitsmarktservices ist bei Beendigung jedes echten oder freien Dienstverhältnisses zu leisten, wenn der Dienstgeber den Dienstnehmer kündigt, der Dienstnehmer berechtigt vorzeitig austritt oder das Dienstverhältnis einvernehmlich (ohne nachfolgende Pensionierung) aufgelöst wird. Grundsätzlich gilt dies auch für Beendigungen durch Fristablauf, allerdings nur dann, wenn das Dienstverhältnis für länger als sechs Monate vereinbart war. Die Befreiung von der Auflösungsabgabe bei kürzer befristeten Dienstverträgen soll eine überschießende Belastung der Dienstgeber verhindern. Keine Auflösungsabgabe ist bei Kündigung durch den Dienstnehmer, bei Pensionsantritt des Dienstnehmers, bei Auflösung des Dienstverhältnisses während der Probezeit, im Rahmen eines Lehrverhältnisses oder Praktikums und in einigen weiteren Fällen zu zahlen.

Umsatzsteuer

## VSt-Berichtigung bei Grundstücken

**Bisher mussten bei Gebäudeinvestitionen die geltend gemachten Vorsteuern berichtigt werden, sofern sich die „maßgeblichen Verhältnisse“ geändert haben. Die 10-jährige Berichtigungsfrist wird nun auf 20 Jahre verlängert.**

Allerdings kann die Vorsteuer zu Lasten oder auch zu Gunsten des Steuerpflichtigen in diesem verlängerten Zeitraum der Berichtigung unterliegen. Betroffen sind Investitionen in Anschaffungs- bzw. Herstellungsaufwendungen sowie in Großreparaturen bei Gebäuden ab dem 1.4.2012. Daher müssen künftig auch die Aufzeichnungen und Belege für Grundstücke 22 Jahre lang aufbewahrt werden. Betroffen von dieser Neuregelung sind Sie dann, wenn Sie ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung errichten, erwerben oder eine Großreparatur vornehmen und diese in Folge zur Einkünfteerzielung nutzen. Ändern sich innerhalb der nunmehr 20-jährigen Frist die Verhältnisse (umsatzsteuerfreier Verkauf, umsatzsteuerfreie statt umsatzsteuerpflichtige Vermietung usw.), muss der Vermieter die Vorsteuern anteilig berichtigen.

Die verlängerte Frist gilt für alle Grundstücke, die der Unternehmer nach dem 31.3.2012 erstmals als Anlagevermögen oder zur Einkünfteerzielung verwendet. Bei der Vermietung für Wohnzwecke gilt die neue Frist, wenn der Vertragsabschluss nach dem 31.3.2012 erfolgt.

# Glück Treuhand

Steuerberatungs GmbH

Impressum: Glück Treuhand Steuerberatungs GmbH, 5020 Salzburg, Ginzkeyplatz 10/II/1  
Tel.: +43 (0) 662 / 62 20 60 · Fax: +43 (0) 662 / 62 20 60 - 20, e-mail: office@wt-glueck.at · www.wt-glueck.at  
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt, ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!  
Redaktion und Gestaltung: InfoMedia News & Content GmbH, www.infomedia.co.at