



Liebe Klientinnen, liebe Klienten!

**Das Sparpaket ist in aller Munde, die Solidarabgabe geistert die Runde, von alle dem tun wir nun zeitig Kunde:**

Nur ist das leider nicht ganz so einfach, da so vieles davon noch unklar ist. Unsere Kammer hat inzwischen eine 28-seitige Stellungnahme mit vielerlei Kritikpunkten zu den aktuellen Steuergesetzesvorhaben abgegeben. Nun hätten wir natürlich gerne abgewartet und Sie erst dann informiert, wenn wirklich alles beschlossene Sache ist. Aber das geht nicht, denn wenn die neue Immobilienbesteuerung so kommt, wie geplant, dann haben einige unter Ihnen möglicherweise **akuten Handlungsbedarf**. Aus diesem Grunde greifen wir dieses Thema bereits heute auf.

Weiters konnten wir ein sehr großes Interesse an der geplanten Solidarabgabe feststellen. Daher



informieren wir Sie in einem zweiten Beitrag auch schon über dieses Regierungsvorhaben. Die gute Nachricht dazu gleich vorweg:

Die Solidarabgabe soll erst 2013 kommen und zudem bis 2016 befristet sein. Obendrein werden einige von Ihnen gar nicht bzw. nur mäßig davon betroffen sein.

Hinsichtlich der restlichen Punkte dieses mitunter wirren Sparpaketes hoffen wir doch auf baldige Entwirrung und werden Sie sodann in unserem Osterrundschreiben, wie gewohnt, auch dazu mit nutzbringenden Tipps versorgen.

Alles in allem wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre und einen wunderschönen Frühlingbeginn.



*Barbara Wolf*  
*Eva Klum*  
*Heidi*  
*Karin Paulhaus*

mit dem gesamten Team

## Die Themen diesmal:

**Sparpaket 2012 trifft Immobilienbesitzer**

**Solidarabgabe 2013 - 2016**

- bei einem Monatseinkommen über 13.200 €



## Sparpaket 2012 trifft Immobilienbesitzer Private Verkäufe ab dem 1.4.2012 sind steuerpflichtig

Ab 1. April 2012 soll der Verkauf von privaten Liegenschaften der Einkommensteuer unterliegen. Dies war bisher nur dann der Fall, wenn zwischen Kauf und Verkauf weniger als zehn Jahre (Spekulationsfrist) vergangen sind.



### Beispiel

Einkauf um	700.000 €
Verkauf um	980.000 €
-----	
Gewinn	280.000 €
Steuer	34.300 € (3,5 % von 980.000 €)

Zwischen Kauf- und Verkaufsdatum sind mindestens 10 Jahre vergangen.

### DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF

Wer in seinem Privatvermögen Liegenschaften hält, sollte daher rasch seine Situation analysieren und mögliche Gestaltungsvarianten wie folgt ausleuchten:

#### BEST CASE

#### Kauf vor dem 1. April 2002 und Verkauf vor dem 1. April 2012

In diesen Fällen bleibt alles beim Alten. Das heißt, bei Einhaltung der 10-jährigen Spekulationsfrist kann der Gewinn aus der Veräußerung privater Immobilien vollkommen steuerfrei lukriert werden.

#### Beispiel

Einkauf um	700.000 €
Verkauf um	980.000 €
-----	
Gewinn	280.000 €
Steuer	0 €

Zwischen Kauf- und dem Verkaufsdatum sind mindestens 10 Jahre vergangen.

#### SECOND BEST CASE

#### Kauf vor dem 1. April 2002 und Verkauf nach dem 31. März 2012

Hier soll es zu einer Besteuerung des gesamten Veräußerungspreises (nicht des Gewinnes, sondern des gesamten Erlöses!) in Höhe von 3,5 % kommen.

#### BAD CASE

#### Kauf nach dem 31. März 2002 und Verkauf nach dem 31. März 2012

Hier soll es zu einer Besteuerung des Veräußerungsgewinnes (= Verkaufspreis abzüglich Anschaffungskosten) in Höhe von 25 % kommen. Wird die Immobilie erst nach zehn Jahren veräußert, so darf der Veräußerungsgewinn jährlich um einen 2 %igen Inflationsabschlag gekürzt werden. Dieser Inflationsabschlag kann den Veräußerungsgewinn maximal bis auf die Hälfte kürzen.

#### Beispiel

Einkauf um	700.000 €
Verkauf um	980.000 €
-----	
Gewinn	280.000 €
Inflationsabschlag	-11.200 € (4 % von 280.000 €)
-----	
Steuerpfl. Gewinn	268.800 €
Steuer	67.200 € (25 % von 268.800 €)

Zwischen Kauf- und dem Verkaufsdatum sind 12 Jahre vergangen.

#### WORST CASE

#### Kauf vor dem 1. April 2002 und Verkauf nach dem 31. März 2012 mit Umwidmung in Bauland nach dem 31. Dezember 1987

Werden schon vor dem 1. April 2002 angeschaffte, aber erst nach 1987 in Bauland umgewidmete Liegenschaften veräußert, so soll der Veräußerungsgewinn pauschal mit 60 % des Verkaufspreises angenommen werden. Dies entspricht einer effektiven Steuer von 15 % des Verkaufspreises.

**Beispiel**

Einkauf um	700.000 €
Verkauf um	980.000 €
-----	
Gewinn	280.000 €
Steuer	147.000 € (15 % von 980.000 €)

Zwischen Kauf- und dem Verkaufsdatum sind 12 Jahre vergangen.

Der Steuerpflichtige soll allerdings die Besteuerung nach dem tatsächlichen Veräußerungsgewinn beantragen können. Im vorstehenden Beispiel würde dabei eine Steuer von 67.200 € herauskommen und die Option daher zu einem wesentlich günstigeren Ergebnis führen.

**Für den eigenen Wohnsitz**

Immobilien, in denen Sie innerhalb der letzten 10 Jahre vor Verkauf mindesten 5 Jahre durchgehend Ihren Hauptwohnsitz hatten, können Sie weiterhin steuerfrei veräußern (Achtung aber bei zwischenzeitlicher Vermietung). Sind seit der Anschaffung noch nicht so viele Jahre vergangen, so reicht es aus, wenn Sie seit der Anschaffung durchgehend (mindestens 2 Jahre) in der nämlichen Immobilie Ihren Hauptwohnsitz hatten.

**Für selbst hergestellte Gebäude**

Auch diese Objekte können im Privatbereich, so wie bisher, jedenfalls steuerfrei veräußert werden, sofern sie nicht zur Einkünfteerzielung (z.B. Vermietung) gedient haben.

**Für Fälle innerhalb der Spekulationsfrist**

Liegenschaften, welche noch in der zehnjährigen Spekulationsfrist verhängen sind, sollten nicht vor dem 1. April dieses Jahres veräußert werden. Eine Veräußerung bis zum 31. März 2012 wird nämlich noch nach Tarif, d.h. mit bis zu 50 %, besteuert, während ein späterer Verkauf lediglich mit 25 % belastet wird. Dasselbe gilt übrigens auch für betriebliche Immobilien, egal innerhalb welcher Frist.

**Für Fälle außerhalb der Spekulationsfrist**

Wurde die 10-jährige Spekulationsfrist bereits ausgedient, so kann noch bis zum 31. März 2012 gänzlich steuerfrei verkauft werden. Wenn Sie sich also gerade in Verkaufsverhandlungen befinden, sollten Sie den Verkauf noch vor dem 1. April 2012 finalisieren.

**Für Fälle mit starken Wertsteigerungen infolge Umwidmung nach 1987**

Bei Liegenschaften, die erst nach 1987 umgewidmet, aber noch vor dem 1. April 2002 erworben wurden, könnten zumindest die bisher erfolgten Wertsteigerungen endgültig steuerfrei gestellt werden. Dies ist auch dann möglich, wenn ein baldiger Fremdverkauf noch vor dem 1. April 2012 nicht gewünscht bzw. nicht machbar ist. In diesen Fällen kann ein Verkauf innerhalb der Familie oder auch eine GmbH-Konstruktion hilfreich sein.

Auf Grund der dabei anfallenden Nebenkosten macht dies selbstverständlich nur bei entsprechenden Wertsteigerungen Sinn. Die Nebenkosten machen mindestens 3,1 % aus. Sie ergeben sich aus der Grunderwerbsteuer (2 % bei nahen Angehörigen, ansonsten 3,5 %), der Gebühr für die Eintragung in das Grundbuch (1,1 %) sowie den Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages.

**RESÜMEE**

Der Tiroler Immobilienmarkt konnte in den letzten Jahren starke Wertsteigerungen verzeichnen. In Medienberichten war von Steigerungen von bis zu 40 % in den letzten acht Jahren zu lesen. Brancheninsider gehen auch für die kommenden Jahre von einer Fortsetzung dieses Trends aus. Damit ist eines klar: **Bei der neuen Immobilienbesteuerung geht es um viel Geld.** Aber noch ist nicht alles verloren. Bis zum 1. April dieses Jahres haben Sie Zeit, das eine oder andere Schäfchen ins Trockene zu bringen. Einige Gestaltungsvarianten dazu können Sie aus den obenstehenden Tipps entnehmen. Ob derartige steuerliche Überlegungen Vorteile für Sie bringen, kann allerdings nur für den jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Bitte bedenken Sie, dass Sie zwar möglicherweise noch vor dem 1. April Handlungsbedarf haben und auch die Umsetzung Zeit braucht, das Gesetz aber noch nicht definitiv beschlossen ist. Wir empfehlen Ihnen, bei Bedarf umgehend mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir helfen Ihnen gerne und freuen uns auf Ihren Anruf.

0512/562556-0

## Solidarabgabe 2013 - 2016 bei einem Monatseinkommen über 13.200 €

Besserverdiener sollen in den Jahren 2013 bis 2016 mit einer Solidarabgabe zusätzlich zur Kassa gebeten werden.

### Wen trifft es?

Dieser Beitrag betrifft Unternehmer mit einem Jahresgewinn von mehr als 175.000 €. Einkünfte aus einer Anstellung sind ab einem Jahresbrutto von 184.000 € betroffen.

### Wie viel ist zu zahlen?

Die gute Nachricht: Es kommt nicht wirklich zu einer neuen Steuer, sondern lediglich zu einer Zurücknahme bisheriger Steuerbegünstigungen.

Im Angestelltenbereich sieht das so aus, dass die Sonderzahlungen (Weihnachts- und Urlaubsgeld) ab einem gewissen Einkommen (ab brutto 13.280 € p.m. bzw. 185.920 € p.a.) nicht mehr mit dem begünstigten Satz von 6 %, sondern mit 27 % besteuert werden.

Für Unternehmer (selbständig Tätige) kommt es im Gegenzug zu einer **Kürzung des bisherigen Gewinnfreibetrages** wie folgt:



- für Gewinne zwischen 175.000 € und 350.000 €  
von bisher 13 % auf nunmehr 7 %
- für Gewinne zwischen 350.000 € und 580.000 €  
von bisher 13 % auf nunmehr 4,5 %
- für Gewinne ab 580.000 €  
von bisher 13 % auf 0 %

Für Gewinne bis 175.000 € und Gewinnanteile über 769.000 € ändert sich somit nichts. Für die erste Marge gibt es weiterhin den vollen 13 %-igen Gewinnfreibetrag und die Einkommensteile jenseits von 769.000 € konnten bisher auch schon nicht von dieser Begünstigung profitieren.

### Beispiel für einen Jahresgewinn von 200.000 €

GFB bisher	26.000 €	(13 % von 200.000 €)
Steuerersparnis	13.000 €	
GFB 2013	24.500 €	(13 % von 175.000 € = 22.750 € + 7 % von 25.000 € = 1.750 €)
Steuerersparnis	12.250 €	
Solidarbeitrag 2013 somit	750 €	

### RESÜMEE

Wie man sieht, verändert sich die GFB-Steuerersparnis bei 200.000 € Gewinn gerade einmal um 750 €. Da hatten wir Schlimmeres befürchtet. Bei einem Gewinn von 769.000 € erreicht die Abgabe ihr Maximum und macht satte 27.310 € aus!

### Impressum:

Medieninhaber, Herausgeber, Redaktion: **EMF Team Tirol Steuerberater GmbH**

6020 Innsbruck, Anichstraße 5a - Telefon: +43(0)512/562556-0 - Telefax: +43(0)512/59859-25 - [www.teamtirol-steuerberater.at](http://www.teamtirol-steuerberater.at)

Richtung: Klienteninformation, erscheint 4 mal jährlich