



# Tipps



Liebe Klientinnen, liebe Klienten!

Der Sommer steht vor der Tür, und viele blicken mit großer Vorfreude auf "den großen Jahresurlaub". Passend dazu, ganz im Zeichen "Groß", präsentieren wir Ihnen heute auch zum Thema Steuern ganz große Geschichten im Bereich Immobilien und Kapitalvermögen.



Bei der Immobilienbesteuerung sind ja bereits im 1. Halbjahr massive Änderungen in Kraft getreten. Wie in der letzten Ausgabe berichtet, sind Verkäufe seit dem 1. April 2012 steuerpflichtig. Nun kommt es heuer auch noch im Hinblick auf die Umsatzsteuer zu starken Einschnitten. Was dies bedeutet, erfahren Sie gleich im ersten Beitrag.

Auch in unserem Gastbeitrag geht es diesmal um Immobilien. Steuerberaterin Frau DDr. Michaela Ladstätter aus Südtirol hat uns einen Artikel zur neuen Immobilienabgabe in Italien zur Verfügung gestellt. Neben Feriendomizilen in Italien können auch österreichische Immobilien von in Italien Steuerpflichtigen betroffen sein.

Der zweite große Beitrag beschäftigt sich mit dem Zugriff auf Kapitalvermögen durch das Steuerabkommen mit der Schweiz. Hier gilt: Des einen Freud - des anderen Leid!

Zur Entspannung gibt es dann noch unsere Klientenplattform und einen Artikel in eigener Sache zur „10 MB-Grenze“.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen einen grenzenlos schönen Sommer gekrönt, von einem tollen Urlaub,

und eine angenehme Lektüre unserer Sommerausgabe.

Sonnige Grüße aus unserer Kanzlei wünschen

*Barbara Moll* *Wolfgang*  
*Eva Mauer* *Heidi*  
*Karin Fauchlaender*



## Die Themen diesmal:

- Die Umsatzsteuerkeule im Immobilienbereich
- Steuerabkommen mit der Schweiz - Freund oder Feind?
- Information in eigener Sache: Die 10 MB-Grenze
- Klientenbörse - Kundenplattform
- Gastbeitrag: DDr. Michaela Ladstätter / Kanzlei Psailer  
Neue Immobilienabgabe in Italien

# Die Umsatzsteuerkeule im Immobilienbereich

"Es war einmal . . .

. . . ein sehr attraktives Steuersparmodell. Und alle lebten damit glücklich und zufrieden. Und wenn sie nicht gestorben sind . . ."

So oder so ähnlich enden alle schönen Märchen. Aber eben nur Märchen. Das wirkliche Leben spielt mitunter ganz andere Stücke. Als ob unser Steuersystem nicht schon hart genug wäre, ist nun auch noch unser attraktives Steuersparmodell "Umsatzsteuer & Immobilien" mitten im vollen Leben plötzlich, aber nicht unerwartet, gestorben:

## Wie es einmal war . . .

Es war einmal und ist nicht mehr . . . da konnte man eine Immobilie kaufen und sich bei umsatzsteuerlicher Verwendung vom Gebäudeanteil 20 % Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen. Das funktionierte immer dann, wenn man die Immobilie direkt vom Bauträger oder aus einer bis dato schon umsatzsteuerhängigen Verwendung (heraus)kaufte oder selbst errichtete und sodann wiederum einer umsatzsteuerpflichtigen Verwendung zuführte.

**Im Klartext:** Man musste das Objekt einfach nur vom "Richtigen" kaufen oder selbst errichten, anschließend vermieten und von der Miete Umsatzsteuer abführen. Der Clou dabei war, dass man Letzteres nur 10 Jahre lang tun musste, um in den Genuss der vollen Vorsteuer zu kommen.

In diesem Zusammenhang gab es bisher attraktive Gestaltungsmöglichkeiten:

### 1. Ausgliederungsmodelle für unecht Steuerbefreite

Unternehmer, die das „Privileg“ einer sogenannten unechten Befreiung von der Umsatzsteuer genießen, können Ihre Leistungen umsatzsteuerfrei auf den Markt bringen. Im Gegenzug dafür dürfen von den Vorleistungen keine Vorsteuern geltend gemacht werden. Bekannte Beispiele dieser unecht umsatzsteuerbefreiten Spezies sind Ärzte, Banken, Versicherungen, und Gemeinden. Sol-



cherart von der Umsatzsteuer befreiten Unternehmer können daher auch beim Kauf von betrieblichen Räumlichkeiten die darauf lastenden Vorsteuern primär nicht geltend machen. Da es sich dabei naturgemäß um stattliche Summen handelt, war es bisher oftmals von Vorteil, den Immobilienkauf auszulagern und sodann vom Käufer anzumieten. Banken, Versicherungen und Gemeinden gründeten dazu Errichter- und Besitzgesellschaften, die die Immobilie errichteten oder kauften. Die Ärzte ließen die Gattin kaufen und mieteten die Ordination sodann von diesen.

### 2. Die steueroptimale Vorsorgewohnung

Eine weitere freudige Situation fanden all jene vor, die sich eine Wohnung mit Vorsteuerabzug und mindestens 10-jähriger Vermietungsabsicht gekauft haben. Hier kam an Attraktivität noch hinzu, dass in den Baukosten 20 % Umsatzsteuer stecken und die Vermietung zu Wohnzwecken dem ermäßigten Steuersatz von nur 10 % unterliegt. Für Kleinunternehmer mit einem Umsatz von maximal 30.000 € pro Jahr war nach Ablauf von 10 Jahren die weitere Vermietung überhaupt gänzlich ohne Umsatzsteuer möglich.

Damit ist es nun vorbei . . .

### Und so ist es heute . . .

Künftig steht der Vorsteuerabzug nur noch dann zu, wenn auch der Mieter vorsteuerabzugsberechtigt ist. In die Neuregelung fallen alle, die ein Gebäude anschaffen und nach dem 31. August 2012 mit der Vermietung beginnen. Wird das Ge-

bäude selbst errichtet, so kann man noch in den Genuss der alten Rechtslage kommen, wenn mit der Errichtung noch vor dem 1. September 2012 begonnen wird.

Bei der Vermietung zu Wohnzwecken steht der Vorsteuerabzug zwar grundsätzlich weiterhin zu, allerdings wird der Beobachtungszeitraum hinsichtlich der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung von bisher 10 Jahren auf nunmehr 20 Jahre verdoppelt. Das bedeutet, dass z.B. bei einer Beendigung der Vermietung mit Umsatzsteuer vor Ablauf von 20 Jahren für die noch nicht "verusteten" Jahre anteilige Vorsteuerberichtigungen vorzunehmen sind und eine entsprechende Rückerstattung an das Finanzamt zu erfolgen hat.

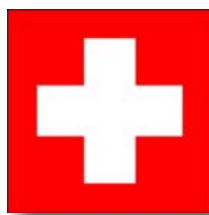
Der verlängerte Beobachtungszeitraum gilt für Neuvermietungen nach dem 31. März 2012, wenn die Immobilie nicht bereits vorher schon unternehmerisch oder zur Vermietung (Mieterwechsel) genutzt wurde.

### RESÜMEE & TIPPS

Mit den Änderungen im Umsatzsteuergesetz soll die Ausgliederung von Immobilienerrichtungen durch nicht zum Vorsteuerabzug berechnete Steuerpflichtige unattraktiv gemacht werden. So wie es derzeit ausschaut, dürfte dies mit dem kürzlich abgesetzten Stabilitätsgesetz 2012 nun leider bestens gelungen sein. Die schönen Zeiten der lukrativen Umsatzsteuergestaltungen im Immobilienbereich werden daher schon bald wie ein Märchen aus längst vergangenen Zeiten anmuten. **Aber noch ist Zeit! Eine Anwendung der Neuregelung lässt sich verhindern, wenn die Vermietung noch vor dem 1. September 2012 beginnt! Wenn Sie selbst Bauherr sind und mit der Gebäudeerrichtung noch vor dem 1. September 2012 gestartet wird, so können Sie ebenso noch auf die guten alten Gestaltungsvarianten zurückgreifen, egal wann die Vermietung tatsächlich losgeht!** Sollten Sie zum Betroffenenkreis gehören und in nächster Zukunft eine Immobilientransaktion planen, so greifen Sie bitte zu Ihrem Steuerspartelefon: 0512/562556-0 ■

## Steuerabkommen mit der Schweiz Freund oder Feind?

Heuer im April hat unser Ministerrat das umstrittene, gelobte, kritisierte, ersehnte, verdammte, erwünschte, gefürchtete - kurzum das vieldiskutierte Steuerabkommen mit der Schweiz beschlossen. Was es damit auf sich hat, erfahren Sie hier:



gen in der Schweiz zur Füllung der Österreichischen Staatskasse. Die automatische Besteuerung bezieht sich dabei sowohl auf den Kapitalstamm (Legalisierung von Schwarzgeld) als auch auf die laufenden Kapitalerträge.

### So funktioniert's

#### Beim Kapitalstamm

Die Banken in der Schweiz berechnen für das bestehende Vermögen einen pauschalen Steuerbetrag (15 bis 30 % je nach Entwicklung des Kapitalvermögens von 2003 bis 2010), behalten diesen ein und leiten ihn über die Schweizer Steuerverwaltung an die Österreichischen Behörden weiter. Damit ist die Steuerpflicht aller Steuertatbestände bis einschließlich 2012 abgegolten, und es gilt Strafbefreiung. Der Bankkunde erhält eine

namentliche Bestätigung, die als Nachweis der Legalisierung gegenüber der Österreichischen Finanz gilt.

Ab einer Vermögenshöhe von 2 Mio € erhöht sich der Steuersatz schrittweise auf bis zu 38 % (bei 8 Mio €).

#### Bei den laufenden Zinserträgen

Ab 1. Jänner 2013 werden sämtliche Steuern auf Kapitalerträge (25 Prozent) in der Schweiz eingehoben und an Österreich weitergeleitet.

#### Wenn das Geld fehlt

Steuerpflichtige, die zwar eine anonyme Zahlung leisten wollen, aber nicht über einen ausreichenden Geldbetrag verfügen (ihr Vermögen ist in Wertpapieren angelegt), werden von der Bank aufgefordert, innerhalb einer gewissen Frist die Liquidität nachzuweisen. Gelingt dies nicht, wird die Person den österreichischen Behörden gemeldet.

#### **Des einen Freund**

Handelt es sich beim Kapitalstamm tatsächlich um "Schwarzgeld", so kann die Abgeltung mit obigen Pauschalsätzen zu einer vergleichsweise günstigen Legalisierung führen. Je nach Höhe der steuerpflichtigen Gesamteinkünfte wäre im normalen Veranlagungsweg ein Steuersatz von immerhin bis zu 50 % zur Anwendung gekommen. Handelt es sich zudem um umsatzsteuerpflichtige Einkünfte aus einer nichtärztlichen Tätigkeit, so kämen zudem nochmals 20 % Umsatzsteuer dazu. Im Falle einer Schenkung oder Erbschaft vor August 2008 könnte auch Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer von bis zu 60 % im Spiel sein. Dem gegenüber kann man bei der Pauschalregelung von bis zu maximal 30 % bei Vermögensmassen bis zu 2 Millionen ja geradezu von einer Okkasion sprechen. Und das alles noch dazu vollkommen anonym!

#### **Des anderen Feind**

Stammt das Vermögen aus bereits versteuerten Geldern oder ist der Hinterziehungstatbestand bereits verjährt und wurden nur die laufenden Kapitalerträge nicht versteuert, so wird die neue "Schweizer Steuerautomatik" in der Regel zu einer erheblichen Benachteiligung führen.

#### **Warum das nicht so schlimm ist**

Die Pauschalbesteuerung des gesamten Schweizer

Bestandes kann verhindert werden, indem man von der Möglichkeit einer freiwilligen Meldung Gebrauch macht. Dazu muss die Schweizer Bank bis spätestens 31. Mai 2013 eine diesbezügliche Anweisung vom Bankkunden erhalten. Infolgedessen werden die Kontodaten an die Österreichische Finanz weitergeleitet. Dies kommt einer so genannten Selbstanzeige gleich. Der Steuerpflichtige wird dann aufgefordert, diese Selbstanzeige zu vervollständigen und die tatsächlich geschuldete Steuer zu bezahlen.

#### **Wem das alles nichts hilft**

Haben die Schwarzgelder einen kriminellen Ursprung, so tritt auch nach dem neuen Schweizer Abkommen keine Legalisierung hinterzogener Abgaben ein.

#### **Wer sonst noch weiterhin straffällig bleibt**

All jene, die noch vor Inkrafttreten des Abkommens (1. Jänner 2013) die Gelder aus der Schweiz abziehen und Konten & Co schließen, können sich den Neuerungen zwar entziehen, bleiben dafür aber weiterhin in der Illegalität. Die Schweiz hat sich in diesem Zusammenhang verpflichtet, die volumenreichsten Fluchtländer samt Anzahl der jeweils dorthin Geflüchteten bekannt zu geben. Auch der Weg zurück nach Österreich führt nicht zu einer Sanierung der Altlasten, wohl aber zurück in die Steuerehrlichkeit im Hinblick auf die Besteuerung der laufenden Zinserträge ab dem Zeitpunkt des Rückzuges. Da in Österreich weiterhin das Bankgeheimnis gilt, bleibt bei einem Rückzug vor dem 1. Jänner 2013 die Hoffnung, unentdeckt zu bleiben, bis die Sache verjährt ist. Diese Strategie der so genannten stillen Repatriierung bleibt somit bis zur endgültigen Verjährung sämtlicher Hinterziehungstatbestände mit Risiko behaftet.

#### **RESÜMEE**

Falls Sie sich betroffen fühlen, empfehlen wir Ihnen, uns umgehend zu kontaktieren. Handlungsbedarf besteht vor allem dann, wenn gar kein Schwarzgeld im Spiel war bzw. bereits Verjährung eingetreten ist. In diesen Fällen kann die anonyme Steuerautomatik des Schweizer Abkommens zu groben und ungerechtfertigten Nachteilen für Sie führen.

Da das Abkommen aller Voraussicht nach mit 1. Jänner 2013 in Kraft treten wird, sollte bei Relevanz bereits jetzt eine Vergleichsrechnung zur Festlegung der optimalen weiteren Vorgangsweise erstellt werden. ■

## Information in eigener Sache ... ... Die 10 MB-Grenze

Wenn das eine Mail zu uns durchdringt und das andere dann plötzlich wieder nicht, dann könnte das mit der Größe der Anhänge zu tun haben.

Es ist nämlich so, dass Mailanhänge standardmäßig nicht mehr als 10 MB haben sollen. Werden mehrere Anhänge in einem Mail übermittelt, dann werden alle Anhänge hinsichtlich der Größe zusammengezählt. Bei Erweiterung der Trafficgröße würden sich unser gesamter Mailverkehr und auch unser Internetzugang extrem verlangsamen.

~~< 10 MB~~



Für die Übermittlung größerer Dateien haben wir bei Bedarf zwei elegante Lösungen für Sie parat: Wir verfügen sowohl über einen eigens eingerichteten FTP-Server als auch über ein Klientenportal. Was es damit auf sich hat und wie das geht? Unser Herr Steger ist in dieser Sache gerne für Sie da: 0512/59 8 59 - 18 ■

## Klientenbörse Kundenplattform

### ZU VERKAUFEN

**Wiedergabe-/Diktiergerät**  
(Philips 710, 720, 725 oder 730)  
mit Fußschalter und Kopfhörer  
**günstig abzugeben.**

Telefonische Kontaktaufnahme erbeten unter:  
**+ 43 (0) 676 / 40 16 211**

**Idyllisches Ferienhaus**  
**in Nassereith auf einer Lichtung**  
**Nähe Fernsteensee zu verkaufen**

Telefonische Kontaktaufnahme erbeten unter:  
**+ 43 (0) 664 / 20 01 476**

**Drei Wohnungen in Polling zu vermieten**  
**oder**  
**gesamte Haushälfte zu verkaufen**

**3 Wohneinheiten** (Ölzentralheizung, Parkplätze sowie Kellerabteile sind vorhanden) in der westlichen Haushälfte **zu vermieten:**

2 Zimmer Wohnung im EG: 55m<sup>2</sup>  
3 Zimmer Wohnung im 1.OG: 85,20m<sup>2</sup>  
3 Zimmer Wohnung im DG: 76,85m<sup>2</sup>

oder der **gesamte Hausanteil zu verkaufen.**

Telefonische Kontaktaufnahme erbeten unter:  
**+ 43 (0) 699 / 15 40 46 46**

**Gerne inserieren wir auch Ihre Einschaltung!**  
**Bitte melden Sie sich bei uns!**

**+ 43 (0) 512 / 56 25 56 - 0**



*Das gesamte Team Tirol  
wünscht Ihnen einen  
schönen Sommer*

## Neue Immobilienabgabe in Italien

**Gastbeitrag:**  
**DDr. Michaela Ladstätter,**  
**Kanzlei Psailer**



### In Italien belegene Immobilien

Bisher musste für in Italien belegene Immobilien sowohl Einkommensteuer auf den erhöhten Katasterwert als auch Gemeinde-Immobiliensteuer ICI bezahlt werden. Ab dem Jahr 2012 wird für Zweitwohnungen und -häuser diese Steuer vereinheitlicht und nimmt nun die Bezeichnung IMU (Imposta Municipale Unica) an. Deren Regelsatz beträgt 7,6 Promille auf den mit eigenen Multiplikatoren aus dem Katasterertrag ermittelten Katasterwert.

Dies bedeutet, dass Ausländer, welche in Italien nur nicht vermietete Immobilien zu Ferienzwecken halten und keine sonstigen Einkommen aus Italien beziehen, in Zukunft nur noch die IMU (anstelle der ICI) bezahlen müssen; die Einkommensteuer und somit die Pflicht zur Abfassung einer eigenen Einkommensteuererklärung entfällt vollständig. Bitte beachten: Im Juni 2012 muss noch der Saldo der Einkommensteuer für das Jahr 2011 einbezahlt werden und bereits die erste Rate für die IMU 2012.

### Im Ausland belegene Immobilien und sonstige Anlagen

Die nachfolgend angeführten Regelungen gelten nur für in Italien unbegrenzt Steuerpflichtige. Um die Steuerpflicht festzustellen, muss grundsätzlich auf die Eintragung in die Melderegister der Gemeinde abgestellt werden. In einem zweiten Schritt regelt dann aber der Art. 4 des Doppelbesteuerungsabkommens Italien-Österreich, in welchem der beiden Länder der Steuerpflichtige als unbeschränkt steuerpflichtig zu betrachten ist. Vereinfacht kann gesagt werden, dass dies immer der Staat sein wird, in dem



der Mittelpunkt der Lebensinteressen ist, also in den allermeisten Fällen, wo die Familie wohnt. Ab dem Jahr 2011 müssen in Italien unbegrenzt Steuerpflichtige auf ausländische Immobilien eine Vermögensteuer von 7,6 Promille und auf im Ausland gehaltenes Finanzanlagevermögen von 1 Promille (1,5 Promille ab 2013) bezahlen. Die Steuer ist nur dann zu zahlen, wenn sie über 200 € liegt.

Für Immobilien, die in einem EU-Mitgliedstaat liegen, kann anstelle des Anschaffungs- oder Marktwertes der Katasterwert, sofern es einen solchen gibt (in Österreich der Einheitswert), als Besteuerungsgrundlage verwendet werden. Sollte in dem ausländischen Staat eine vergleichbare Steuer (Grundsteuer) bezahlt werden müssen, kann diese voll in Abzug gebracht werden.

Neben der Besteuerung müssen die im Ausland belegenen Immobilien und das Finanzanlagevermögen sowie deren Veränderungen in der Steuererklärung angegeben werden; bei Unterlassung drohen hohe Verwaltungsstrafen. ■

**psailer+partner**

Wirtschaftsprüfer & Steuerberater - Dottori Commercialisti

[www.psaier.it](http://www.psaier.it)

#### 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