

# KLIENTEN magazin

für Steuer- und Wirtschaftsrecht



## Sparpaket 2012

Das Sparpaket wurde beschlossen und erhält einen neuen Namen: Stabilitätsgesetz 2012. Aufgrund zeitlicher Probleme wurde mit 31.3.2012 lediglich ein Teil des Sparpakets mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 umgesetzt, welcher mit 1.4.2012 in Kraft tritt und vorwiegend Teile des Abgabenrechts betrifft. Der größere Teil des Sparpakets tritt erst später mit dem 2. Stabilitätsgesetz 2012 in Kraft.

### Steuerrecht

## Halbierung der Prämien für Bausparen und Pension

*Harte Zeiten kommen auf Bausparer und auf jene Personen zu, die sich mit einer prämierten Zukunftsversorgung eine weitere Säule ihrer Altersversorgung aufbauen wollen.*

Verwöhnt wurden Bausparer aufgrund des derzeit niedrigen Zinssatzes ja schon in der jüngeren Vergangenheit nicht gerade, was aber jetzt auf sie zukommt macht diese Spar- und Finanzierungsform noch einen Schritt unattraktiver. Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 ist die Bausparprämie, die bislang zwischen 3% und 8% der Sparsumme von maximal € 1.200,- pro Jahr betragen durfte, einfach halbiert worden.

Der Rahmen für die Festsetzung der Bausparprämie bewegt sich in Hinblick nur mehr im Bereich von 1,5% bis 4%. Wer also die volle geförderte Sparleistung erbringt, wird nun im besten Fall € 48,-, im schlechtesten Fall nur ganze € 18,- Prämie pro Jahr erhalten. In Kombination mit den derzeit von den meisten Bausparkassen bezahlten Zinsen von 1% pro Jahr ist Bausparen nicht wirklich eine ergiebige Sparform. Dies umso mehr, wenn man bedenkt, dass das eingezahlte Geld bis zu 6 Jahre gebunden ist. Bei so mancher Direktbank erhält man mühelos die doppelten Zinsen und das bei täglicher Fälligkeit.

Als einziger Vorteil des Bausparens verbleibt die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens, bei dem der Zinssatz nicht weniger als 3% und nicht mehr als 6% betragen darf. Was in Zeiten niedriger Zinsen auch zum Nachteil werden kann, wirkt sich während Hochzinsperioden natürlich sehr positiv aus.

## Fälligkeiten und Termine der wichtigsten Abgaben:

### 2. Juli 2012

- elektronische Einreichung der Steuererklärungen 2011
- ZM 5/2012

### 16. Juli 2012

- Umsatzsteuer, Flugabgabe 5/2012
- LSt, DB, DZ, Kommunalsteuer 6/2012
- KESt, NoVA 5/2012
- Energieabgaben, Werbeabgabe 5/2012
- Fremdenverkehrsabgabe 4-6/2012
- Versicherungssteuer 5/2012
- Feuerschutzsteuer 5/2012
- Gebühren, Gesellschaftsteuer 5/2012

### 31. Juli 2012

- ZM 6/2012 bzw 4-6/2012
- Stabilitätsabgabe 7-9/2012

### 16. August 2012

- Umsatzsteuer 6/2012 bzw 4-6/2012
- LSt, DB, DZ 7/2012
- Versicherungssteuer 6/2012
- Feuerschutzsteuer 6/2012
- Kammerumlage 4-6/2012
- Kommunalsteuer 7/2012
- Altlastenbeitrag 4-6/2012
- KESt, NoVA 6/2012
- Kraftfahrzeugsteuer 4-6/2012
- Energieabgaben, Flugabgabe 6/2012
- Grundsteuer 7-9/2012
- Bodenwertabgabe 7-9/2012
- Abgabe von Luftbetrieben 7-9/2012
- Körperschaftsteuer-VZ 7-9/2012
- Einkommensteuer-VZ 7-9/2012
- Gebühren, Werbeabgabe 6/2012
- Gesellschaftsteuer 6/2012

### 31. August 2012

- ZM 7/2012

### 17. September 2012

- Umsatzsteuer, Flugabgabe 7/2012
- LSt, DB, DZ 8/2012
- Kommunalsteuer 8/2012
- KESt, NoVA, Energieabgaben 7/2012
- Versicherungssteuer, Feuerschutzsteuer, Werbeabgabe 7/2012
- Gebühren, Gesellschaftsteuer 7/2012

## Aus dem Inhalt:

Bausparen/Pensionsvorsorge ...	1
„Reichensteuer“ .....	2
Büromiete und Umsatzsteuer ...	2
Immobilienvertragssteuer .....	4
Arbeitsmarkt – Auswirkungen des Sparpakets .....	5
Kommunikation mit Banken ...	7
EU-Bürgerinitiative .....	8

Die Änderung der gesetzlichen Bausparprämie verschafft den Sparern aber keine Möglichkeit, laufende Verträge vor Ablauf der Mindestbindung zu lösen. Wer trotzdem kündigt, muss nicht nur die bisher gutgeschriebenen Bausparprämien zurückzahlen, sondern wird von den Bausparkassen meist auch mit recht saftigen Bearbeitungsentgelten bedacht. Ein Ausstieg vor der Zeit ist daher nicht empfehlenswert.

Dies gilt ebenso für Verträge über die prämiengünstigte Zukunftsvorsorge. Hier wird die staatliche Prämie von ursprünglich 8,5% bis maximal 13,5% auf nunmehr 4,25% bis maximal 6,75% vermindert. Auch hier bildet die Gesetzesänderung keinen Grund zum Ausstieg, da die Verträge die Prämie nur in der jeweils gesetzlichen Höhe garantieren. Hier käme bei einem Ausstieg zur Nachforderung der Prämie auch noch die Verpflichtung zur Nachzahlung von Kapitalertragsteuer, weshalb von einer Kündigung abgeraten werden muss. Ob sich die Gesetzesänderung positiv auf diese Säule der Altersvorsorge auswirkt darf mit Recht bezweifelt werden.

Bei der prämiengünstigten Zukunftsvorsorge werden die Prämienkürzungen bereits heuer voll wirksam werden. Bei der Bausparprämie hingegen wird das Jahr 2012 geteilt: Bei Erstattungen von Jänner bis März gilt der alte Satz von 3%, bei Erstattungen für die übrigen Monate der neue – halbierte – Satz von 1,5%. Betrifft die Prämienerrstattung das gesamte Jahr 2012 kommt ein Mischsatz von 1,875% zur Anwendung. Ab 2013 gilt dann auch beim Bausparen ausschließlich die Neuregelung.

Entgegen früheren Ankündigungen wurden die Änderungen nicht zeitlich befristet beschlossen, sondern sollen das Budget dauerhaft entlasten. Immerhin rechnet die Bundesregierung mit einer nachhaltigen Einsparung von € 76 Mio pro Jahr bei der Bausparprämie und von € 43 Mio bei der prämiengünstigten Zukunftsvorsorge.

## „Die Reichensteuer“

*Im Zuge des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 sind einige Änderungen vorgesehen, die einer Steuererhöhung bzw. Reduzierung von Steuervorteilen für „Besserverdiener“ gleichkommen.*

### Arbeitnehmer

Bezüge innerhalb des Jahressechstels (zB 13. und 14. Lohn bzw. Gehalt) wurden bisher unabhängig von ihrer Höhe nach Abzug eines Freibetrages von € 620,- mit 6% besteuert, sofern das Jahressechstel insgesamt mehr als € 2.100,- betrug. Die ersten € 620,- werden weiterhin mit 0% besteuert, und für übersteigende Beträge gilt grundsätzlich auch weiterhin ein Steuersatz von 6%. Übersteigt das Jahressechstel jedoch € 25.000,-, ist der übersteigende Teil künftig mit 27% zu versteuern – dies trifft ab einem monatlichen BruttoBezug von rund € 13.200,- bzw. einem Jahresbruttoeinkommen (inkl. Sonderzahlungen) von € 184.800,- zu. Bei einem Jahressechstel über € 50.000,- beträgt der Steuersatz für den übersteigenden Teil künftig 35,75% und bei einem Jahressechstel über € 83.333,- ist der übersteigende Teil nach dem allgemeinen Tarif (dh mit 50%) zu versteuern. Diese Regelung soll befristet von 1. Jänner 2013 bis 31. Dezember 2016 gelten, danach ist eine Rückkehr zur bisherigen Regelung vorgesehen. Für den Zeitraum der Geltung wird mit Steuermehreinnahmen aus diesem Bereich von rund 110 Mio € pro Jahr gerechnet.



### Selbstständige

Natürliche Personen konnten bisher einen **Gewinnfreibetrag** in Höhe von 13% des Gewinnes, maximal jedoch € 100.000,- steuerfrei belassen, was einem maximalen Gewinn von € 769.230,- entsprach. 13% von einem Gewinn bis zu € 30.000,- konnten als „Grundfreibetrag“ ohne Investitionserfordernis, 13% des € 30.000,- übersteigenden Gewinnes als investitionsabhängiger Gewinnfreibetrag angesetzt werden. Der Grundfreibetrag wird auch künftig zustehen, der investitionsabhängige Gewinnfreibetrag wird ab einem Gewinn von mehr als € 175.000,- auf 7% und ab einem Gewinn von mehr als € 350.000,- auf 4,5% begrenzt, ab einem Gewinn von € 580.000,- steht kein Gewinnfreibetrag mehr zu. Insgesamt kann daher künftig maximal ein Gewinnfreibetrag von € 45.350,- geltend gemacht werden. Auch diese Änderung soll befristet von 2013 bis 2016 gelten, eine Rückkehr zur bisherigen Regelung ist vorgesehen.

## Büromiete und Umsatzsteuer

*Schwere Zeiten kommen auf Mieter und Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten zu. Während Vermieter in Hinkunft prüfen müssen, ob ihre Mieter ausschließlich steuerpflichtige Umsätze ausführen, werden die Mieten für jene Unternehmer teurerer, die steuerpflichtige und steuerfreie Umsätze ausführen.*

Nach derzeitiger Rechtslage ist die Vermietung von Büros und Geschäftsräumen von der Umsatzsteuer befreit. Dabei handelt es sich um eine sogenannte unechte Steuerbefreiung. Das bedeutet, dass dem Vermieter im Gegenzug zur Umsatzsteuerfreiheit seiner Leistungen auch keine Vorsteuern für die Vorleistungen der Vermietung (Bau, Kauf bzw. Instandhaltung des Gebäudes) zustehen. Allerdings besteht für den Vermieter die Möglichkeit, zur Steuerpflicht zu optieren. Tut er das, dann unterliegen seine Vermietungsumsätze der Umsatzsteuer und er kann sich die entsprechenden Vorsteuern abziehen.

Dieses Wahlrecht, das der Vermieter für jeden Vermietungsumsatz getrennt ausüben kann (zB von 10 Büros werden 7 mit und 3 ohne Umsatzsteuer vermietet), war bislang von der Art der Tätigkeit des Mieters völlig unabhängig. Wurde ohne Umsatzsteuer vermietet, so hatte der Mieter mangels bezahlter Umsatzsteuer auch keinen Vorsteuerabzug. Wurde mit Umsatzsteuer vermietet, so hatte der Mieter vollen Vorsteuerabzug, wenn er ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausführte und keinen Vorsteuerabzug, wenn er ausschließlich umsatzsteuerbefreite Umsätze ausführte. Bei gemischten Umsätzen stand der Vorsteuerabzug nur anteilig zu. Dies richtig zu berechnen war jedoch ausschließlich Angelegenheit des Mieters. Der Vermieter hatte dies bei seiner Entscheidung für oder gegen die Option zur Umsatzsteuerpflicht nicht zu beachten.

Dies wird nun alles anders werden. Nach der Neuregelung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 wird der Vermieter von Gebäuden, mit deren Errichtung nach dem 31. August 2012 begonnen wurde, nur mehr dann zur Umsatzsteuerpflicht optieren dürfen, wenn er nachweist, dass sein Mieter das Mietobjekt oder einen baulich abgeschlossenen, selbstständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Wer also künftig an eine Bank, eine Versicherung oder einen Arzt vermietet, darf dies nur umsatzsteuerfrei tun. Das hat natürlich gewaltige Auswirkungen auf Unternehmer, die Geschäfts- und Bürozentren errichten, um sie in der Folge vermieten zu können. Um dann nämlich beurteilen zu können, ob in der Bauphase der Vorsteuerabzug zusteht oder nicht, müsste man bereits alle seine Mieter kennen und sich von ihnen die Art der beabsichtigten Umsätze garantieren lassen, um gegenüber dem Finanzamt den geforderten Nachweis erbringen zu können.

Wer also zukünftig ein Geschäftsobjekt steuerpflichtig vermieten möchte, muss sich vorher beim Mieter erkundigen, welche Tätigkeit er dort ausüben gedenkt. Nur wenn der Mieter erklärt, dass zumindest 95%



seiner Umsätze umsatzsteuerpflichtig sein werden, darf mit Umsatzsteuer vermietet werden. Der Grund für die 5%-ige Toleranzgrenze ist, dass nahezu jeder Unternehmer zumindest in untergeordnetem Ausmaß unecht umsatzsteuerbefreite Umsätze ausführt. Man denke in diesem Zusammenhang etwa an Bankzinsen, die auf dem Geschäftskonto anfallen.

Nun muss diese Absicht der künftigen Nutzung des Mietobjekts am besten schriftlich bestätigt werden, da das Gesetz vorsieht, dass der Vermieter diesen Umstand nachzuweisen hat. Was geschehen soll, wenn der Mieter seine ursprüngliche Absicht ändert, wenn er die Nutzungsart nach einiger Zeit ändert oder ganz einfach aufgrund gesetzlicher Vorschriften den Vorsteuerabzug verliert (zB Kleinunternehmer) sagt das Gesetz nicht. Zwar wird in den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage ausgeführt, dass der Vermieter nicht ständig Bestätigungen seiner Mieter einholen muss, sofern keine Änderungen bei der Verwendung des Grundstückes zu erwarten sind, wie dies allerdings in der Praxis gehandhabt werden wird, darauf darf man gespannt sein.

Während also dem Vermieter Prüf- und Nachweispflichten auferlegt worden sind, kann das Mieten von Geschäftsräumlichkeiten für bestimmte Unternehmer teurer werden. Wer nämlich mit seinem Unternehmen sowohl Umsätze ausführt, die

zum Vorsteuerabzug berechtigen, als auch solche, die unecht befreit sind, und der Anteil der befreiten Umsätze mehr als 5% des Gesamtumsatzes ausmacht, wird in Hinkunft keine Möglichkeit mehr haben, ein Betriebsobjekt mit Umsatzsteuer zu mieten. Aufgrund der Neuregelung darf der Vermieter nämlich nicht zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Und da der Vermieter korrespondierend dazu auch keinen Vorsteuerabzug hat, wird die Miete entsprechend höher ausfallen.

Nach der alten Regel konnte der Vermieter mit Umsatzsteuer vermieten und der Mieter zumindest einen anteiligen Vorsteuerabzug geltend machen. Diese Möglichkeit fällt nun weg, sodass die Gesamtmiete teurer werden wird.

Steht daher ein Unternehmer mit den oben beschriebenen Mischumsätzen vor der Entscheidung, ein neues Betriebsobjekt zu mieten, zu leasen oder selbst zu bauen, wird er sich in Zukunft für das Selbstbauen entscheiden müssen. Denn nur in diesem Fall steht ihm nach wie vor ein Vorsteuerabzug zu, der dem Anteil seiner steuerpflichtigen Umsätze entspricht.

Diese Neuregelung gilt für alle Miet- und Pachtverhältnisse, die nach dem 31. August 2012 beginnen, außer es wurde mit der Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer bereits vor dem 1. September 2012 begonnen bzw. das Gebäude besteht bereits. Un-

ter Errichtung wird die tatsächliche Bauausführung oder der konkrete Auftrag dazu aufgrund einer bereits erteilten Baubewilligung verstanden.

Eine zweite Neuerung im Bereich der Umsatzsteuer betrifft den Zeitraum, während dessen Vorsteuern für Anlagevermögen zu berichtigen sind. Hintergrund dieser Regelung ist, dass auch schon bisher Vorsteuern für Anlagevermögen zu berichtigen waren, wenn sich die Umstände, die im Jahr der erstmaligen Verwendung für den Vorsteuerabzug maßgeblich waren, in den Folgejahren ändern. Für Grundstücke und Gebäude hat diese Frist bislang 9 Jahre nach dem Jahr der Anschaffung betragen. Wer also zB ein Gebäude unter Inanspruchnahme des Vorsteuerabzuges errichtet, in der Folge 7 Jahre umsatzsteuerpflichtig und danach umsatzsteuerfrei vermietet, muss in den Jahren 8, 9 und 10 je ein Zehntel der bei der Errichtung abgezogenen Vorsteuern berichtigen. Umgekehrt konnte auch ein in der Errichtungsphase unterbliebener Vorsteuerabzug später anteilig nachgeholt werden, wenn sich die Umstände geändert haben (also zB nach 2 Jahren der umsatzsteuerfreien Vermietung zur Steuerpflicht optiert wird).

Dieser Berichtigungszeitraum wurde nunmehr auf 20 Jahre ausgedehnt. Die Neuregelung ist auf Grundstücke, Gebäude und Großreparaturen anzuwenden, die der Unternehmer nach dem 31. März 2012 erstmals in seinem Unternehmen als Anlagevermögen nutzt, und wenn bei der Vermietung zu Wohnzwecken der Abschluss des Mietvertrages nach dem 31. März 2012 erfolgt.

## Immobilien- ertragsteuer

*Die bisher geltende Steuerfreiheit für die Veräußerung bestimmter Immobilien wurde im 1. Stabilitätsgesetz 2012 weitestgehend gestrichen. Nur wenige Ausnahmen von der Steuerpflicht sind geblieben.*

Im **Privatvermögen** gehaltene Immobilien konnten bisher nach Ablauf der Spekulationsfrist (10 Jahre, in be-

sonderen Fällen 15 Jahre) oder wenn unmittelbar vor dem Verkauf mindestens zwei Jahre hindurch der Hauptwohnsitz des Verkäufers dort begründet war steuerfrei veräußert werden.

Ab 1. April 2012 gelten neue Ausnahmen von der Besteuerung. Eine steuerfreie Veräußerung liegt nun vor, wenn

- der Verkäufer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung mindestens zwei Jahre durchgehend seinen Hauptwohnsitz in dem zu verkaufenden Eigenheim bzw der zu verkaufenden Eigentumswohnung hatte und den Hauptwohnsitz aufgibt oder
- der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend seinen Hauptwohnsitz in dem zu verkaufenden Eigenheim bzw der zu verkaufenden Eigentumswohnung hatte und den Hauptwohnsitz aufgibt;
- selbst hergestellte Gebäude veräußert werden, sofern diese in den letzten zehn Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben;
- Grundstücke infolge eines behördlichen Eingriffes oder zur Vermeidung eines nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffes veräußert werden;
- ein Grundstück durch Tauschvorgänge im Zuge eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens veräußert und gleichzeitig ein neues Grundstück erworben wird – dann tritt das neu erworbene Grundstück hinsichtlich aller für die Ermittlung der Einkünfte relevanten Umstände an die Stelle des alten Grundstückes.

Trifft keine der vorgenannten Befreiungen zu, stellt ab 1. April 2012 der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung dar und ist der Einkommensteuer zu unterziehen, wobei Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen die Anschaffungskosten erhöhen. Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln und im Rahmen außerbetrieblicher Einkunftsarten (zB Vermietung und Verpachtung) geltend gemachte Absetzungen

für Abnutzungen hingegen mindern die Anschaffungskosten. Ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung können die Einkünfte um einen Inflationsabschlag in Höhe von 2% pro Jahr, maximal jedoch um 50% gekürzt werden.

Für Grundstücke, die am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren, gilt eine Sonderregelung. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die vor dem 1. April 2002 bzw bei verlängerter Spekulationsfrist – wenn innerhalb der ersten zehn Jahre nach der Anschaffung Herstellungsaufwendungen im Sinne des Mietrechtsgesetzes, Wohnhaussanierungsgesetzes oder Denkmalschutzgesetzes getätigt und über fünfzehn Jahre verteilt abgesetzt wurden – vor dem 31. März 1997 angeschafft wurden.

Die Sonderregelung sieht vor, dass im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 die Anschaffungskosten pauschal mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzen sind. In allen anderen Fällen sind die Anschaffungskosten mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzen. Das bedeutet, dass die pauschal ermittelten Einkünfte bei Umwidmungen 60%, sonst 14% des Veräußerungserlöses betragen.

Über Antrag können die Einkünfte für solche Grundstücke jedoch auch nach den Regeln der noch steuerverfangenen Grundstücke ermittelt werden (siehe voriger Absatz), wobei bei einer Umwidmung der Inflationsabschlag erst ab dem 11. Jahr nach der Umwidmung in Abzug gebracht werden darf.

Die Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung sind grundsätzlich mit 25% zu versteuern. Auf Antrag ist auch eine Besteuerung nach dem allgemeinen Steuertarif möglich. Verluste aus einer privaten Grundstücksveräußerung sind nur mit im selben Jahr erzielten Gewinnen aus privater Grundstücksveräußerung ausgleichsfähig, nicht jedoch mit anderen Einkünften.

### Beispiel zu einem nicht mehr steuerverfangenen Objekt:

Wer etwa ein Einfamilienhaus, das er vor 30 Jahren geerbt, aber nie als Hauptwohnsitz genützt hat, nach dem 1. April 2012 um € 300.000,--

verkauft, darf vom Verkaufserlös pauschale Anschaffungskosten von 86% abziehen. Bleiben € 42.000,- (14%) als steuerpflichtige Einkünfte. Davon sind nun 25% oder € 10.500,- Immobilienertragsteuer zu bezahlen. Bezogen auf den Verkaufspreis sind das 3,5% und somit genauso viel, wie der Erwerber an Grunderwerbsteuer zu entrichten hat.

In diesen Fällen ist auch der Abzug eines Inflationsabschlages nicht zulässig.

Wurden Grundstücke mit dem Teilwert in das Betriebsvermögen eingelegt, ist im Falle einer Veräußerung der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Teilwert dem betrieblichen Bereich, der Unterschiedsbetrag zwischen Teilwert

Beispiele zu noch steuerverfangenen Objekten:			
	I	II	III
Erwerb Eigenheim	25.07.2002	25.07.2002	25.07.2002
Anschaffungskosten	€ 240.000,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00
Veräußerung am	15.06.2012	15.08.2016	15.08.2016
Veräußerungserlös	€ 270.000,00	€ 270.000,00	€ 270.000,00
Herstellungs-/Instandsetzungskosten	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
erhaltene Zuwendungen aus öffentl Mitteln	€ 0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Eigenheim vermietet von - bis	nie	nie	2012 - 2015
Afa im Zuge einer Vermietung	keine	keine	€ 11.520,00
Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung:			
Veräußerungserlös	€ 270.000,00	€ 270.000,00	€ 270.000,00
Anschaffungskosten	-€ 240.000,00	-€ 240.000,00	-€ 240.000,00
Herstellungs-/Instandsetzungskosten	€ 0,00	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00
Zuwendungen aus öffentl Mitteln	€ 0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Afa im Zuge einer Vermietung	€ 0,00	€ 0,00	€ 11.520,00
Zwischensumme	€ 30.000,00	€ 13.000,00	€ 24.520,00
Inflationsabschlag	€ 0,00	-€ 1.040,00	-€ 1.961,60
ergibt Einkünfte aus priv Grundstücksveräußerung	<b>€ 30.000,00</b>	<b>€ 11.960,00</b>	<b>€ 22.558,40</b>
Immobiliensteuertragsteuer 25%	<b>€ 7.500,00</b>	<b>€ 2.990,00</b>	<b>€ 5.639,60</b>

Für Grundstücke, die einem **Betriebsvermögen** einer natürlichen Person zugehören und dem **Anlagevermögen** zuzuordnen sind, gelten im Wesentlichen die Regelungen wie für im Privatvermögen gehaltene Grundstücke – mit Ausnahme der Hauptwohnsitzbefreiung und der Steuerbefreiung für selbst hergestellte Gebäude. Auch bei der Veräußerung von Grundstücken aus dem Anlagevermögen eines Betriebes kann ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung ein Inflationsabschlag geltend gemacht werden. Der besondere Steuersatz von 25% für den Veräußerungserlös gilt jedoch nicht für die Veräußerung von folgenden Grundstücken aus dem Betriebsvermögen:

- Grundstücke, die dem Umlaufvermögen zuzuordnen sind,
- Grundstücke eines Betriebes, dessen Schwerpunkt in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt;
- soweit eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde und
- soweit Reserven auf das Grundstück übertragen wurden.

und Anschaffungskosten dem privaten Bereich zuzuordnen. Kam es im Zuge eines Wechsels der Gewinnermittlungsart zu einer steuerneutralen Aufwertung von Grund und Boden, dann ist der Aufwertungsbetrag bei der Veräußerung gewinnwirksam anzusetzen.

Für die Zukunft kann daher nur empfohlen werden, sämtliche in Zusammenhang mit der Anschaffung einer Immobilie, deren Herstellung und/oder Instandsetzung anfallenden Belege „ewig“, mindestens aber noch sieben Jahre lang nach Ablauf des Jahres der Veräußerung aufzubewahren, um die entsprechenden Kosten auch nachweisen zu können (die Aufbewahrungsfrist kann auch länger sein – zB wenn die Immobilie vor der Veräußerung zur Einkünfteerzielung verwendet wurde). Das gilt auch für die Belege zu einer geerbten oder geschenkten Liegenschaft, da der Erbe die Anschaffungskosten seines Rechtsvorgängers vom Veräußerungserlös abziehen kann – sofern er diese nachweisen kann.

 Sozial- und Arbeitsrecht

## Auswirkungen des Sparpakets auf den Bereich Arbeitsmarkt

Mit dem Ziel, Strukturmaßnahmen zu setzen, die eine Entlastung des Staatshaushalts erreichen („Konsolidierungspaket 2012 bis 2016“), soll eine Reihe von Bundesgesetzen geändert werden. Während das **1. Stabilitätsgesetz 2012 Maßnahmen im Bereich der Publizistikförderung und des Abgabenrechts** betrifft, sieht der vorliegende Gesetzesvorschlag zu einem **2. Stabilitätsgesetz 2012 Reformen insbesondere in den Bereichen Pensionen, Sozialversicherung, Gesundheit und Verwaltung** vor

### Einbeziehung älterer DN in die Arbeitslosenversicherung

Derzeit sind Personen von der Arbeitslosenversicherungs-Pflicht ausgenommen, die das für eine Alterspension maßgebliche Mindestalter oder das 60. Lebensjahr vollendet haben oder denen bereits vor diesem Lebensalter eine in § 22 Abs 1 AIVG genannte Leistung zuerkannt wurde.

Ab **1.1.2013** soll die Ausnahme von der Arbeitslosenversicherungs-Pflicht auf jene Personen eingeschränkt werden, die wegen der **Zuerkennung einer Alterspensionsleistung** oder wegen des Anspruchs darauf von Leistungen aus der Arbeitslosenversicherung ausgeschlossen sind und daher aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht der Versicherungspflicht unterworfen werden dürfen.

Da unter bestimmten Voraussetzungen Leistungen aus der Arbeitslosenversicherung noch bis zu 1 Jahr nach einem Anspruch auf Korridor-pension bezogen werden können, ist nun in der Regierungsvorlage als **absolute Versicherungsgrenze** für die Arbeitslosenversicherungs-Pflicht die Vollendung jenes Lebensalters vorgesehen, das **ein Jahr nach dem Mindestalter für die Korridor-pension** liegt. Derzeit beträgt das Mindestal-



ter für die Korridor pension 62 Jahre. Die Arbeitslosenversicherungs-Pflicht endet demnach spätestens mit dem Beginn des auf die Vollendung des **63. Lebensjahres** folgenden Kalendermonats. Im Falle einer künftigen Anhebung des Mindestalters für die Korridor pension ändert sich die Arbeitslosenversicherungs-Pflicht entsprechend. (§ 1 Abs 2 lit e AIVG)

Die Änderung soll jedoch nur für Personen gelten, die nach dem 31.12.1952 geboren sind.

### Anhebung der Altersgrenze beim IESG-Zuschlag

Im Hinblick auf die Aufhebung der bisherigen Ausnahme von der Arbeitslosenversicherungs-Pflicht soll ab 1.1.2013 auch die **Befreiung** von der Verpflichtung zur **Entrichtung des Zuschlages zum Arbeitslosenversicherungsbeitrag** (IESG-Beitrag) für Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, auf die Vollendung des **63. Lebensjahres angehoben** werden. Dies ist auch insofern gerechtfertigt, als auch diese Personen im Insolvenzfall Anspruch auf Insolvenz-Entgelt haben.

Für Personen, die vor Inkrafttreten der Änderung das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben und für die daher keine Verpflichtung zur Zuschussleistung mehr bestand, soll die Befreiung auch weiterhin gelten. **Ab 1.1.2013** ist daher für Personen, die **nach dem 31.12.1952 geboren** sind, bis zur Vollendung des 63. Lebens-

jahres der **IESG-Beitrag** zu entrichten. (§ 12 Abs 2 IESG)

### Altersteilzeit

Die noch im Ministerialentwurf vorgesehene **Abschaffung des Blockmodells** bei der Altersteilzeit ist in der Regierungsvorlage nun **nicht mehr enthalten**. Blockzeitvereinbarungen sollen künftig jedoch nur mehr dann einen Anspruch auf Altersteilzeitgeld begründen, wenn eine zuvor arbeitslose **Ersatzkraft eingestellt** oder ein **Lehrling zusätzlich ausgebildet** wird. In bereits bestehende Ansprüche wird nicht eingegriffen. Wenn sich durch Änderungen im Pensionsrecht ein späterer Pensionsstichtag ergibt, soll eine Verlängerung bestehender Altersteilzeitvereinbarungen möglich sein. (§ 27 Abs 3 und Abs 5 Z 3 AIVG)

### Neue Abgabe bei Auflösung des Dienstverhältnisses

Bei der neuen Auflösungsabgabe wurde der Katalog jener Beendigungsarten, die zu keiner Abgabepflicht führen, gegenüber dem Ministerialentwurf leicht verändert. Neu ist, dass der Ablauf von auf **längstens 6 Monate befristeten Dienstverhältnissen** oder auch deren einvernehmliche vorzeitige Auflösung zu keiner Abgabepflicht führen soll. In sonstigen Fällen einer einvernehmlichen Auflösung, wie auch bei Ablauf eines auf eine längere Dauer als 6 Monate befristeten Dienstverhältnisses, ist die Abgabe jedoch zu entrichten. Eben-

falls ist nun vorgesehen, dass die Abgabe nicht zu entrichten ist, wenn das Dienstverhältnis in der **Probezeit aufgelöst** wird, wenn ein verpflichtendes **Ferial- oder Berufspraktikum beendet** wird oder das (freie) Dienstverhältnis **nach § 25 IO gelöst** wird.

Bei einer Umwandlung von versicherungspflichtigen Dienstverhältnissen in geringfügige Dienstverhältnisse wird jedenfalls eine Abgabe zu entrichten sein.

**Keine Abgabe** ist somit zu entrichten,

- wenn das Dienstverhältnis oder freie Dienstverhältnis auf **längstens 6 Monate befristet** war;
- wenn die Auflösung des Dienstverhältnisses während des **Probemonats** erfolgt;
- wenn die **Auflösung** des (freien) Dienstverhältnisses **einseitig vom Arbeitnehmer** oder freien Dienstnehmer erfolgt (Dienstnehmerkündigung, unberechtigter Austritt, Austritt aus gesundheitlichen Gründen);
- im Falle einer **gerechtfertigten Entlassung** (einer vorzeitigen Auflösung aus wichtigem Grund beim freien Dienstverhältnis);
- wenn der (freie) Dienstnehmer im Zeitpunkt der Auflösung des Dienstverhältnisses einen Anspruch auf eine **Invaliditäts- oder Berufsunfähigkeitspension** hat;
- wenn der (freie) Dienstnehmer bei **einvernehmlicher Auflösung** des Dienstverhältnisses das Regelpensionsalter vollendet hat und die Anspruchsvoraussetzungen für eine **Alterspension** erfüllt oder die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme eines Sonderruhegeldes nach dem NSchG erfüllt;
- bei Auflösung eines **Lehrverhältnisses**;
- wenn ein verpflichtendes **Ferial- oder Berufspraktikum** beendet wird;
- wenn das (freie) Dienstverhältnis nach **§ 25 IO** gelöst wird;
- bei Begründung eines neuen Dienstverhältnisses innerhalb eines **Konzerns** unmittelbar im Anschluss an das beendete Dienstverhältnis;
- bei Beendigung des (freien) Dienstverhältnisses durch den **Tod** des (freien) Dienstnehmers.

Weiters ist auch vorgesehen, dass die Auswirkungen der Auflösungsabgabe im Jahr 2014 zu evaluieren sind.

## Neuorganisation der Arbeitsinspektion

Das **Verkehrs-Arbeitsinspektorat** im Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) als einzige noch bestehende Sonderarbeitsaufsicht des Bundes wird **mit der Arbeitsinspektion** im Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (BMAK) **zusammengeführt**. Das dadurch geschaffene Kompetenzzentrum für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz wird österreichweit agieren.

 Finanzen und Betriebswirtschaft

## Kommunikation mit Banken

*Wie sollte sich ein Unternehmen am besten auf ein Gespräch mit der Bank vorbereiten, um einen Kredit zu bekommen?*

Die Banken sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet, sich über die wirtschaftliche Entwicklung und die Bonität ihrer Kreditkunden zu informieren. Dies geschieht zumindest einmal jährlich über die Vorlage des Jahresabschlusses und laufend über die internen Kontobeobachtungen der zuständigen Betreuer.

Wichtig ist es, den Ansprechpartner bzw den Betreuer bei der Bank als Geschäftspartner zu sehen und ihn laufend mit aktuellen Informationen zu versorgen. Je angespannter die Liquidität eines Unternehmens ist, desto besser ist es zB monatliche Saldenlisten bzw vorläufige Erfolgsvergleiche unaufgefordert zur Verfügung zu stellen, da sich der Betreuer nicht übergangen fühlt, sollte der vereinbarte Rahmen einmal kurzfristig überzogen werden.

Genau diese partnerschaftliche Kommunikation mit den Banken ist leider in vielen Fällen gar nicht gegeben oder wird von den Unternehmen sehr stiefmütterlich behandelt. Viele Unter-

nehmer sehen ihren wirtschaftlichen Erfolg noch immer am positiven Kontostand! Erst wenn das vorhandene Geld nicht mehr reicht und die Bank Zahlungen nicht mehr durchführt, meldet sich der dann unter Druck stehende und sehr gestresste Unternehmer und versucht die Zahlungen irgendwie durchzubringen. Bei Einnahmen-/Ausgabenrechnern fehlt den Banken oft der sogenannte „Status“, der ja offene Forderungen und Verbindlichkeiten und natürlich auch die privaten Entnahmen berücksichtigt. Analoge Informationen sollten daher trotzdem generiert werden, denn im Vorfeld schon zu wissen bzw der Bank zu sagen, dass im Monat X der Rahmen aus verschiedenen Gründen nicht reicht und kurzfristig überzogen wird, lässt auf ein gut organisiertes Unternehmen schließen.

Wenn ein Unternehmen bereits so weit ist und diese positiven bzw negativen Entwicklungen prognostiziert hat, wird es für viele Engpässe eine Lösung geben. Um dahin zu kommen, braucht man natürlich die richtigen Partner. Auch selbst kann man mit den geeigneten Informations- und Planungsinstrumenten das eigene Unternehmen besser und richtiger einschätzen und steuert somit effizienter den eigenen Unternehmenserfolg.

Diese „betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten“ sind natürlich mit einem finanziellen und zeitlichen Aufwand verbunden, aber wie Erfahrungswerte zeigen, bestehen langfristig nur jene Unternehmen, die ihr Rechenwerk im Griff haben.

Von den Unternehmen wird oft unterschätzt, dass es bankeninterne Richtlinien und Entscheidungen gibt, ob Kredite vergeben werden oder nicht. Das hängt von der strategischen Ausrichtung, von Kreditvergaberichtlinien (BASEL III) und von der Risikobereitschaft der Bank ab. Der Unternehmer bereitet sich gut auf das Bankgespräch vor und geht in vielen Fällen davon aus, dass er den beantragten Kredit erhält, versteht dann aber nicht, warum er doch abgelehnt wurde. Fragen Sie nach und verlangen Sie eine genaue Begründung, denn zB bei Neugründungen ist es oft nicht die „schlechte Geschäftsidee“, sondern nur die falsche Bank, die in diesem Segment einfach nicht mitarbeiten will oder darf.

Es gibt kein vorgefertigtes Verhandlungsrezept, das den Erfolg garantiert. Dazu sind die individuellen Ausgangspositionen, warum der Kredit beantragt wird, sowohl beim einzelnen Kreditnehmer als auch bei der Bank, zu unterschiedlich.

Wichtig ist aber auf alle Fälle, dass die sogenannten Soft- und Hardfacts stimmen.

Darunter versteht man den Unternehmer selber, die persönlichen Verhältnisse, die Eigenkapitalsituation, die Rückzahlungsfähigkeit, alle möglichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, die Aufbereitung der vorgelegten Unterlagen und Strategien, Erfolgs- und Liquiditätsplanungen für mehrere Jahre und vor allem offen mit der Bank zu reden.



 Recht Allgemein

## Jetzt sind die Unionsbürger am Wort!

*Seit 1. April 2012 ist mit der Unionsbürgerschaft das Recht verbunden, eine EU-weite Bürgerinitiative zu starten, um der Europäischen Union einen Vorschlag für einen Rechtsakt zur Umsetzung der Verträge zu unterbreiten. Diese Europäische Bürgerinitiative soll die Bürger stärker an den Tätigkeiten der Union beteiligen und die direkte Demokratie auf EU-Ebene forcieren.*

Grundlage hierfür bietet der Vertrag von Lissabon. Ziel ist es, die Arbeitsweise der Europäischen Union bürgerfreundlich und transparenter werden zu lassen und eine mitgliedstaatenübergreifende Diskussion über Themen zu ermöglichen, wenn es nach Ansicht der Bürger eines Rechtsakts der Union bedarf, um die Verträge umzusetzen. Die zugehörige Verordnung Nr 211/2011 wurde am 16. Februar 2011 erlassen. In dessen Anhang VII befindet sich das Formular zur Einreichung einer Bürgerinitiative bei der Kommission.

Für den Start einer Bürgerinitiative bedarf es der Unterschriften von mindestens einer Million teilnahmeberechtigten Unterzeichnern aus mindestens

einem Viertel der Mitgliedstaaten. Für die Durchführung einer solchen Initiative soll als „minimale Organisationsstruktur“ ein siebenköpfiger Bürgerausschuss – gebildet von natürlichen Personen aus mindestens sieben verschiedenen Mitgliedstaaten – dienen. Diese Personen müssen die Unionsbürgerschaft innehaben und bei den Wahlen zum Europäischen Parlament aktiv wahlberechtigt sein. Dieser Ausschuss soll als Bindeglied zu den EU-Institutionen fungieren und die Initiative auf einer eigens von der Kommission zur Verfügung gestellten Webseite registrieren. Die Kommission kann die Registrierung verweigern, wenn die geplante Initiative gegen die Werte der Union verstößt, missbräuchlich, unseriös oder

### Infokästchen:

Näheres zur Europäischen Bürgerinitiative finden Sie auf der offiziellen Webseite der Europäischen Union unter: <http://europa.eu>

schikanös ist oder sich auf eine Sache bezieht, die nicht der Regelung durch die Europäische Union vorbehalten ist.

Nach erfolgter Registrierung können die Bürger ihre Unterstützungsbekundungen durch Unterschriftleistung in Papierform oder online abgeben. Die Anzahl der gültig abgegebenen Unterschriften ist von den Mitgliedstaaten zu bescheinigen. Personenbe-

zogene Daten, die für eine Bürgerinitiative gesammelt werden, sind spätestens einen Monat nach Einreichung der Initiative bei der Kommission bzw 18 Monate nach Registrierung der geplanten Bürgerinitiative zu löschen. Eine Ausnahme besteht hierfür nur, wenn die Aufbewahrung der Daten für die Zwecke rechtlicher oder verwaltungstechnischer Vorgänge notwendig ist. Jedenfalls zu löschen sind die Daten spätestens eine Woche nach Abschluss der Initiative.

Sobald die Mitgliedstaaten die Bescheinigung über die Anzahl der gültig abgegebenen Unterstützungsbekundungen ausstellen, ist die Bürgerinitiative der Kommission vorzulegen. Diese entscheidet sodann binnen drei Monaten über das weitere Vorgehen (Übermittlung an das Europäische Parlament und den Europäischen Rat, Anhörung im Europäischen Parlament). Dazu wird sie zuvor die Beweggründe der Bürgerinitiative mit deren Organisatoren erörtern. Um eine transparente Wirkungsweise dieses Bürgerbeteiligungsinstruments zu gewährleisten, sieht die Verordnung vor, dass die Kommission bis zum 1. April 2015 und anschließend alle drei Jahre dem Europäischen Parlament und dem Europäischen Rat über die Anwendung dieser Verordnung berichtet. Bleibt nun abzuwarten, wie dieses neue Tool von den Bürgern angenommen wird und ob es tatsächlich zu einer bürgernäheren EU-Politik beiträgt.

## Wichtige Werte aus dem Steuer- und Sozialversicherungsrecht

Bausparprämie 01-03/2012	3,00%	Zinssparnis Arbeitgeberdarlehen	3,50% pa	Alleinverdienerabsetzbetrag	
04-12/2012	1,50%	Grenzwert Dienstgeberabgabe 2012		ohne Kind	–
2012 gesamt	1,875%	monatlich	€ 564,39	mit einem Kind	€ 494,-
Pensionsvorsorgeprämie 2012	4,25%	Pendlerpauschale		mit zwei Kindern	€ 669,-
Zinssätze (ab 14.12.2011)		„klein“ 2 – 20 km	–	für jedes weitere Kind zusätzlich	€ 220,-
Basiszinssatz (pa)	0,38%	20 – 40 km	€ 696,-	<b>Einkunftsgrenze (AVAB)</b>	
Stundungszinsen (pa)	4,88%	40 – 60 km	€ 1.356,-	für (Ehe-)Partner	€ 6.000,-
Aussetzungszinsen (pa)	2,38%	über 60 km	€ 2.016,-	<b>Erhöhter Pensionistenabsetzbetrag</b>	
Anspruchszinsen (pa)	2,38%	„groß“ 2 – 20 km	€ 372,-	(Ersatz für AVAB ohne Kinder)	
Sekundärmarktrendite Bund 03/2012	1,940%	20 – 40 km	€ 1.476,-	ab 2011	€ 764,-
Veranlagungsfreibetrag	€ 730,-	40 – 60 km	€ 2.568,-	Einkunftsgrenze	
<b>Sozialversicherung</b>		über 60 km	€ 3.672,-	- für Antragsteller	€ 19.930,-
HöchstbeitragsGL 2012		<b>Amtliches Kilometergeld</b>	€ 0,42/km	- für (Ehe-)Partner	€ 2.200,-
- für Dienstnehmer (14x pa)	€ 4.230,-	<b>Angemessenheitsgrenze Pkw</b>	€ 40.000,00	<b>Umsatzsteuer</b>	
- für Selbstständige (12x pa)	€ 4.935,-	<b>Diäten Inland</b>		Kleinunternehmergrenze,	
<b>Geringfügigkeitsgrenze 2012</b>		(brutto inkl 10% USt)		Jahresumsatz von	€ 30.000,-
pro Monat	€ 376,26	Tagesdiät	€ 26,40	Kleinstbetragsrechnung (brutto)	€ 150,-
täglich	€ 28,89	Nachtdiät	€ 15,-	<b>Mindestkörperschaftsteuer GmbH</b>	€ 1.750,-
		<b>Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>	€ 400,00		

**Medieninhaber und Herausgeber:** dbv-Verlag, A-8010 Graz, Geidorfgürtel 20. **Verlagspostamt:** A-8010 Graz. **Richtung/Blattlinie:** Das Klientenmagazin gibt unabhängige Information über Recht und Wirtschaft. **Hersteller:** dbv Druck-, Beratungs- und Verlagsges.m.b.H. Inhalt: Alle Angaben erfolgen nach sorgfältiger Prüfung, jedoch ohne Gewähr. Eine Haftung des Verlages und der Autoren ist ausgeschlossen.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie zB Künstler/In, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. **Erscheinungsdatum:** 19.4.2012; **nächste Ausgabe:** 6.9.2012.