

Sondernummer: Sparpaket – Was ist geplant?

Liebe Klientinnen und Klienten!

Derzeit geistern in den Medien viele Details – gespickt mit Halbwissen – zum kommenden Sparpaket.

Wir haben uns die zurzeit verfügbaren Informationen zusammengesucht und fassen für Sie das Allerwichtigste hier zusammen.

Insgesamt gilt: **Schnellschüsse bringen nichts**, schon gar nicht wenn man noch keine Detailkenntnis hat.

Ich denke nur an die 2010 erfolgte Novelle des Finanzstrafrechts: Zu Beginn war von der Abschaffung der Selbstanzeige die Rede. Am Ende war sie immer noch möglich, wenn auch unter etwas strengeren Bedingungen.

Klar ist, dass die Finanzministerin diesmal keine Schätze verteilt, der Faktor Arbeit wie gewohnt doch nicht entlastet, sondern abermals belastet wird, aber: ganz so schlimm wie in Griechenland dürfte es wohl nicht kommen!

Wir halten Sie jedenfalls auf dem Laufenden und sind jederzeit mit Rat und Tat an Ihrer Seite!

Ihr Mag. Rudolf Siart



Sondernummer: Sparpaket – Was ist geplant?

1. Immobilien

A) Die Regierung plant eine **Besteuerung des Verkaufsgewinns** von Immobilien mit einheitlich 25%. Die 10jährige Spekulationsfrist wird abgeschafft. Geplantes Inkrafttreten dieser Regelung ist der 1.4.2012.

Dies soll für alle Immobilien gelten, die nach dem 1.4.2002 erworben wurden. Ausgenommen bleiben aber offenbar Hauptwohnsitze und selbst errichtete Häuser.

Unklar ist noch, ob eine Inflationsberücksichtigung in Form eines jährlichen 2,5%igen Abschlages vom Kaufpreis (maximal kumuliert 50%) erfolgt.

Fazit: Wichtig wird die ausführliche **Dokumentation** aller zwischenzeitlichen Investitionen in die Immobilie, insb. Gebühren, etc. sein.

Ein **Eilverkauf innerhalb der jetzigen Spekulationsfrist lohnt nicht**, da 1. meist keine vernünftigen Preise erzielt werden können, und 2. bis 1.4.2012 dann noch die bisherige Spekulationsfrist greifen würde und der Steuertarif in den allermeisten Fällen zwischen 36,5% und 50% (ESt-Progression) liegen wird.

Außerdem stellt sich die Frage, ob das Modell der Vorsorgewohnungen weiterhin attraktiv ist. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn sich das Investment auch ohne Steuervorteile rechnet und zur Not selbst genutzt werden kann.

B) Umwidmungsabgabe: Wurde eine Immobilie **vor dem 1.4.2002 erworben** und liegt dazwischen eine Umwidmung, ist geplant, den Verkaufspreis (!) mit **15%** zu besteuern. Umwidmungen vor dem 1.1.1988 sind angeblich verjährt.

Ohne Umwidmung soll für diese „alten“ Immobilien trotzdem eine **3,5%ige Immobilienverkaufsabgabe** vom Verkaufspreis anfallen. Hier wird eine pauschale Wertsteigerung unterstellt und besteuert. Auf Antrag soll es möglich sein, nur die tatsächliche niedrigere Wertsteigerung der Steuer zu unterziehen.

Fazit: Wenn eine Umwidmung erfolgte und die Immobilie länger als 10 Jahre im Besitz war, **lohnt ein Verkauf vor dem 1.4.2012 unter Umständen** (sehr hohe Wertsteigerung). Aber: kann in so kurzer Zeit der optimale Preis erzielt werden? Außerdem stellt sich die Frage, ob diese Besteuerung, genauso wie die Abschaffung des steuerfreien Verkaufs nach der Spekulationsfrist, nicht wegen rückwirkendem verschlechternden Eingriffs verfassungswidrig ist.

Sondernummer: Sparpaket – Was ist geplant?

2. Solidarbeitrag Einkommensteuer

a) Beim 13. und 14. Gehalt soll – angeblich zeitlich befristet auf 2013-2016 – ab einem Jahreseinkommen von 185.000 Euro stufenweise der über dieser Grenze liegende Teil des 13. und 14. Gehalts mit bis zu 50% besteuert werden.

b) Der 13%ige investitionsbedingte Gewinnfreibetrag für Selbständige und Gewerbetreibende wird ab 175.000 Euro Jahresgewinn auf 7% reduziert und entfällt ab 350.000 Euro gänzlich.

3. Diverse Gebühren und Beiträge

Diverse Höchstbeitragsgrundlagen und Beitragssätze in der Arbeitslosenversicherung und der Pensionsversicherung werden erhöht. Außerdem wird die Altersteilzeit nur noch in Blockform möglich sein, und die Arbeitslosen-Versicherungsbefreiung für Dienstnehmer ab 59 Jahren entfällt.

Kündigungen durch den Dienstgeber werden mit einer 110-Euro-Abgabe an das AMS verteuert.

Fazit: Wie gewohnt eine Belastung statt einer Entlastung des Faktors Arbeit. Auswege sind jedoch rar.

4. Umsatzsteuer

Der **Vorsteuerabzug** bei **Bauvorhaben** und **Vermietungen** soll **eingeschränkt** werden, bei Gebäuden, die ab 1. Mai 2012 erstmalig unternehmerisch genutzt werden, **verlängert sich die Frist** für die anteilige Rückzahlung der Vorsteuer auf **20 Jahre**. Bisher war es schon nach 10 Jahren möglich, ein Objekt fortan ohne Umsatzsteuer zu vermieten bzw. zu verkaufen, ohne die Vorsteuer anteilig rückerstatten zu müssen.

Fazit: Dies reduziert ebenfalls die Attraktivität vieler zukünftiger Vorsorgewohnungsmodelle.

Die Verlängerung der Frist von 10 auf 20 Jahre gilt laut derzeitigem Stand aber noch nicht für Gebäude (zB Wohnungen), deren Vermietung schon vor dem 1. Mai 2012 vertraglich vereinbart wurde oder wird.

Sondernummer: Sparpaket – Was ist geplant?

5. Bausparen

Halbierung der staatlichen Prämie auf Bandbreite 1,5 bis 4,0%. Förderwürdiger Teil bleibt bei 1.200 Euro. Aktuell macht die Förderung bei 3% Prämie also 36 Euro aus.

Fazit: Bausparen wird wohl weniger attraktiv, der Vergleich mit anderen Sparprodukten ratsam.

Wie soll eigentlich der kleine Österreicher planen, wenn nicht einmal mehr beim Bausparvertrag das Versprochene gilt?

6. Zusammenfassung

Insgesamt gilt es, vor Schnellschüssen zu warnen.

Gesetzesbeschlüsse kommen wohl nicht vor Ende März, und bis dahin sind viele Details unklar.

Wird etwa im Sommer 2012 eine erst 2008 erworbene Immobilie verkauft, sind die 25% Verkaufsgewinnsteuer sogar günstiger als die bisherige Regelung mit bis zu 50% Belastung.

Und da als Hauptwohnsitz genutzte Immobilien offenbar weiterhin unter bestimmten Bedingungen befreit bleiben, ist eine wesentliche Quelle des Ärgers außen vor gelassen worden.