

Stabilitätsgesetz 2012 in der Regierungsvorlage

Das Stabilitätsgesetz 2012 (der abgabenrechtliche Teil wird als **1. Stabilitätsgesetz 2012** bezeichnet und tritt grundsätzlich mit **1. April 2012** in Kraft) liegt nun als Regierungsvorlage vor. Nachfolgend werden im Vergleich zum Begutachtungsentwurf (siehe dazu KI 03/12) vorgenommene wichtige **Änderungen** und **Klarstellungen** dargestellt.

Ausgliederung von Immobilienprojekten umsatzsteuerlich erst ab 1. September unattraktiv

Wie berichtet sollen gängige Modelle („**Kommunalleasing**“) im Zusammenhang mit der Ausgliederung von Immobilienerrichtungen durch **nicht** zum **Vorsteuerabzug berechnete** Steuerpflichtige (z.B. **Gemeinden**) künftig **unattraktiv** gemacht werden. Diese **Maßnahme tritt** nun anstelle mit 1. April erst **mit 1. September 2012** in Kraft, um geplante Bauvorhaben in der Hauptsaison der Bauwirtschaft nicht zu gefährden. Mitentscheidend für diese Verschiebung ist auch, dass aktuelle Bauvorhaben der öffentlichen Hand unter Berücksichtigung des bisher möglichen **Stundungseffekts** kalkuliert worden sind und deshalb eine abrupte Veränderung vermieden werden soll.

Weiters erfolgte eine gesetzliche Klarstellung zum Begriff „Beginn der Gebäudeerrichtung“. Als Beginn ist demnach der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Baumaßnahmen erfolgen.

Umsatzsteuer - 20 jähriger Zeitraum für Vorsteuerberichtigungen

Durch das Stabilitätsgesetz 2012 soll der **Zeitraum** für **anteilige Vorsteuerberichtigungen** im Zusammenhang mit **Grundstücken** und somit auch mit Gebäuden von 10 **auf 20 Jahre verlängert** werden, wodurch es bei einer Änderung der Verhältnisse (z.B. Wechsel von der steuerpflichtigen Vermietung zur privaten Nutzung) zu anteiligen (negativen) **Vorsteuerberichtigungen** kommt. In der Regierungsvorlage wurde nun wiederholt klargestellt, dass der verlängerte Vorsteuerberichtigungszeitraum nur für jene Grundstücke **nicht gilt**, die vom Unternehmer **vor 1. April 2012**

erstmal als **Anlagevermögen** verwendet werden oder wenn bei der (umsatzsteuerpflichtigen) **Vermietung zu Wohnzwecken** der **Mietvertrag vor dem 1.4.2012 abgeschlossen** wurde. Liegt der Mietvertrag rechtzeitig vor, ist die Fertigstellung und Nutzung des Gebäudes nach dem 31.3.2012 unproblematisch. **Allerdings** kommt es dann bei einem **späteren Mieterwechsel** zur **Verlängerung** des **Vorsteuerberichtigungszeitraums** auf **20 Jahre**, da dann der im Zeitpunkt des Verkaufs maßgebliche Mietvertrag nach dem 31. März 2012 abgeschlossen wurde.

Aufwendungen bei Grundstücksveräußerungen

Die Regierungsvorlage sieht vor, dass bei Einkünften aus **privaten Grundstücksveräußerungen** durch **Körperschaften**, die nicht unter § 7 Abs. 3 KStG fallen (AG und GmbH haben keine private Sphäre und sind deshalb ausgenommen) **keine** damit zusammenhängenden **Aufwendungen** und Ausgaben **abgezogen** werden können. **Betroffen** sind von dieser Regelung insbesondere **Privatstiftungen**, Körperschaften öffentlichen Rechts sowie auch befreite Körperschaften (z.B. Vereine). Mit der Veräußerung zusammenhängende Ausgaben sind z.B. Verkaufsprovisionen an Makler, Kosten für Inserate oder Vertragserrichtungskosten.

Immobilienwertsteuer

Allfällige durch die neue Immobilienwertsteuer eintretende **Härtefälle** sollen etwa durch die **Hauptwohnsitzbefreiung** abgeschwächt werden. In diesem Zusammenhang bringt die Regierungsvorlage eine **negative Klarstellung** insoweit, als bei Anwendung der „rettenden“ **Zweijahresfrist** der **Hauptwohnsitz** nicht nur bereits seit der Anschaffung, sondern auch **ununterbrochen bis** zur **Veräußerung** bestanden haben muss. Sollte also der Hauptwohnsitz vor dem Verkauf aufgegeben werden, ist eine **Befreiung nur dann möglich**, wenn innerhalb von 10 Jahren vor dem Verkauf eine zumindest **durchgehend fünfjährige Hauptwohnsitzfrist** erfüllt wurde. Nach dem Verkauf muss der Hauptwohnsitz jedenfalls aufgegeben werden, da der Sinn und Zweck der Befreiung ist, dass der Veräußerungserlös ungeschmälert zur Anschaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen soll. Generell umfasst die **Hauptwohnsitzbefreiung** wie bisher Eigenheim/Eigentumswohnung samt Grund und Boden.

Die **Besteuerung** bei der **Veräußerung** von Immobilien soll ja **grundsätzlich** und unabhängig von der früher geltenden Spekulationsfrist im Privatvermögen mit **25%** erfolgen. Die **25%** Besteuerung gilt auch im **betrieblichen Bereich** - kommt es hierbei zu **Teilwertabschreibungen** von Grundstücken oder zu einem **Veräußerungsverlust**, so sind diese vorrangig mit positiven Einkünften aus **Grundstücksveräußerungen** zu **verrechnen**. Erst **danach** kann eine **weitergehende Verlustverrechnung** (innerbetrieblich, horizontal oder vertikal) erfolgen.

Die neue Besteuerung von Immobilien bringt auch **systematische Änderungen** mit sich, da etwa die **Entnahme** von Grund und Boden **aus** dem **Betriebsvermögen** (ausgenommen gewillkürtes Betriebsvermögen bei § 5 Abs. 1 Ermittlern) und die Überführung ins Privatvermögen **keine unmittelbar steuerlichen Folgen** auslösen sollen. Dies ist dadurch gerechtfertigt, dass eine **spätere Veräußerung** unabhängig von der Zuordnung zum Betriebs- oder Privatvermögen nunmehr grundsätzlich dieselben steuerlichen Konsequenzen nach sich zieht. Da die **stillen Reserven** also **steuerverfangen** bleiben, kann die Entnahme wie eine unentgeltliche Übertragung behandelt werden. Zu beachten ist allerdings, dass es **aufgrund** der Veräußerung mit dem **25%igen Steuersatz nicht möglich** ist, mit dem Tarifsatz steuerpflichtige stille Reserven aus dem Verkauf von Anlagevermögen **steuerschonend** auf die Anschaffungs- oder **Herstellungskosten** von **Immobilien** zu übertragen.

Advance Ruling für Forschungsförderungen

Vergleichbar der schon seit 1. Jänner 2011 bestehenden Möglichkeit, für die Finanzverwaltung **bindende Auskunftsbefehle** für noch nicht realisierte Gestaltungen in den Bereichen Umgründungen, Gruppenbesteuerung sowie Verrechnungspreise zu erwirken, soll dies nunmehr **auch für** den Bereich **Forschungsförderung** möglich sein. Demnach sollen **auf Antrag** (gem. § 118a BAO) die **Voraussetzungen** für die Geltendmachung von Forschungsprämien für beabsichtigte Forschungen und experimentelle Entwicklungen **bescheidmäßig** bestätigt werden. Neben einem **Verwaltungskostenbeitrag** von **1.000 EUR** ist wichtig, dass bei Antragstellung ein **Gutachten** der Forschungsförderungsgesellschaft m.b.H. beigebracht wird.

Die endgültige Gesetzgebung bleibt abzuwarten - wir halten Sie auf dem Laufenden.