



Grundbuchstand überprüfen

Anfang Mai wurde mit einem „Big Bang“ die österreichische Grundbuchdatenbank neu generiert. Sämtliche Grundbücher waren von 27. April bis 7. Mai geschlossen. In dieser Zeit wurden sämtliche Daten aus der alten Datenbank in eine neue umgeschrieben.

Dieser Umstieg verlief einwandfrei, das Bundesministerium für Justiz hat jedoch nicht aus-



Dr. Petra Piccolruaz ist bei Fragen zum Grundbuch gerne behilflich.

geschlossen, dass in wenigen Einzelfällen Fehler passiert und eingetragene Rechte verändert worden sein könnten.

Nehmen wir an, ein Pfandrecht wurde vom EDV-System nicht übernommen. Dadurch erhält ein neu eingetragenes Pfandrecht einen besseren Rang. Die Auswirkungen wären fatal. Wir raten deshalb unbedingt, den Grundbuchstand noch vor dem 7. November 2012 zu überprüfen. In den nächsten sechs Monaten kann bei jeder Grundbuchabfrage ein zusätzlicher Auszug mit dem Stand vor der Umstellung angefordert werden, damit man den aktuellen Stand mit dem alten vergleichen kann. Dafür fallen keine zusätzlichen Kosten an. Sind Fehler passiert, werden diese auf Antrag oder von Amtswegen berichtigt. Allerdings ist diese Regelung zeitlich beschränkt: Wer nach Umschreibung des Grundbuchs ein Recht erworben hat, kann ab dem 7. November in Bezug auf diese Sache keine Berichtigung mehr vornehmen lassen.

Bezirksgerichte aufgewertet

Zur Zeit gilt an den Bezirksgerichten eine Wertgrenze von 10.000 Euro. Alle Verfahren, deren Streitwert diesen Betrag übersteigt, müssen ans Landesgericht verwiesen werden. Dem Stabilitätsgesetz 2012 folgend wird diese Wertgrenze nun schrittweise erhöht. Am 1. Jänner 2013 wird die Wertgrenze auf 15.000 Euro, am 1. Jänner 2015 auf 20.000 Euro und danach auf 25.000 Euro angehoben. Damit wird langfristig etwa ein Drittel aller derzeit bei den Landesgerichteten verhandelten Zivilverfahren zu den Bezirksgerichten verschoben.



Wer mit Gemeinden geschäftlich zu tun hat, sollte genau wissen, welche Kompetenzen die einzelnen Amtsträger und Entscheidungsgremien haben.



Kompetenzen, neue Steuern, Konsequenzen

Nach mehrjähriger Vorlaufzeit wurden Anfang Mai die Daten sämtlicher Grundbücher in Österreich auf ein neues System umgestellt. Innert nur einer Woche ging die Datenübertragung anscheinend problemlos vonstatten. Allerdings ist noch nicht ganz klar, ob wirklich sämtliche Daten „mitübertragen“ wurden. Mit wesentlich weniger Vorbereitung – als schnelle Geldbeschaffungsaktion – wurde die neue Immobilienertragssteuer eingeführt. Experten gehen davon aus, dass in dieser Sache noch Änderungen notwendig sein werden beziehungsweise, dass der Verfassungsgerichtshof Teile dieser neuen Besteuerung – wie etwa das Verbot des Verlustausgleichs – als verfassungswidrig aufhebt.

In dieser Ausgabe beleuchten wir weiters zwei interessante Entscheidungen, die einerseits die Vertretungsbefugnis von Gemeinden (bzw. des Bürgermeisters) betreffen, andererseits die Konsequenzen von vorbehaltlosen Schlussrechnungen im Bauwesen aufzeigen.

Wir hoffen, dass Sie auch diesmal wieder etwas Interessantes in unserem Paragrafen & Mehr finden.

Dr. Stefan Müller

Was gilt das Wort des Bürgermeisters?

Der Bürgermeister vertritt seine Gemeinde nach außen. So steht es im Vorarlberger Gemeindegesetz. Juristisch gesehen ist die Sache allerdings nicht ganz so einfach.

Ein Bürgermeister kann nämlich ein Rechtsgeschäft, einen Vertrag, nur dann abschließen, wenn ihm dazu per Gesetz die ausdrückliche Ermächtigung eingeräumt wurde oder das zuständige Gremium (Gemeindevorstand oder Gemeindevertretung) dies genehmigt hat. In den meisten Vorarlberger Gemeinden reicht diese Befugnis des Bürgermeisters gerade einmal bis zu einem Betrag von 5000 Euro. Alle Geschäfte, deren Wert ein Prozent der Finanzkraft der Gemeinde übersteigen, bedürfen zum Beispiel der Zustimmung der Gemeindevertretung. Auch längere Bindungen der Gemeinde an einen Vertragspartner wie etwa Mietverträge müssen vom Gemeindevorstand oder der Gemeindevertretung mitverantwortet werden. Zudem müssen genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte immer schriftlich getätigt werden. Ein weiteres Mitglied des Gemeindevorstands muss den Vertrag mitunterzeichnen.

Schließt ein Bürgermeister für die Gemeinde ein Geschäft ab, für welches er die Zustimmung eines anderen Gremiums benötigt hätte, ist die Gemeinde nicht verpflichtet, die Vereinbarungen einzuhalten. Dies hat der Oberste Gerichtshof wiederholt und erst kürzlich wieder (5 Ob 52/11 z) klar gestellt: Ein Vertrag ist ungültig, wenn die benötigten Beschlüsse nicht eingeholt wurden.

Keine Anscheinsvollmacht

Diese Rechtslage kann für die Geschäftspartner von Gemeinden gravierende Folgen haben. Der Oberste Gerichtshof geht nämlich davon aus, dass jeder, der mit einer Gemeinde Geschäfte macht, über deren Entscheidungsmechanismen und die gesetzlichen Vorschriften Bescheid wissen muss. Es gibt hier keine sogenannte Anscheinsvollmacht des Bürgermeisters. Wir empfehlen deshalb jedem, der mit einer Gemeinde Geschäftskontakte pflegt, sich zu vergewissern, dass die Beschlüsse der zuständigen Gremien vorliegen und dass der Vertrag (Auftrag) schriftlich (versehen mit zwei Unterschriften) vorliegt.



Dr. Roland Piccolruaz em.
Dr. Stefan Müller
Dr. Petra Piccolruaz
Mag. Patrick Piccolruaz

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Bahnhofstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at

TOP-informiert auf
www.pm-anwaelte.at

Exklusives Wohnvergnügen
mitten in Bludenz

Unsere Partnerfirma primus Immobilien GmbH
bietet immer wieder interessante Anlage-
und Wohnprojekte an.

primus
IMMOBILIEN

6714 Nüziders · Waldburgstraße 8 · Tel. 05552/72753
willkommen@primusimmobilien.at · www.primusimmobilien.at

Neue Immobilienertragssteuer - was ist zu tun?

Für die meisten Menschen ist der Kauf oder Verkauf eines Grundstückes, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung eine sehr wichtige Entscheidung, bei der jedes Risiko vermieden werden soll. Seit Einführung der Immobilienertragssteuer ist die Sache nicht einfacher geworden. Fachliche Beratung zahlt sich da aus. Einige Fragen sind noch nicht ganz geklärt, soviel steht aber fest: Seit 1. April müssen Gewinne von Immobilienverkäufen generell versteuert werden - auch beim Privatverkauf.

Gewinne werden abgeschöpft

Bei sogenanntem „Neuvermögen“ - also Immobilien, die nach dem 1. April 2002 entgeltlich erworben wurden - werden 25 Prozent des Veräußerungsgewinns - also der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis - an Steuern fällig. Alle Aufwendungen für die Herstellung, Instandsetzung, die Vertragerrichtung sowie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Käuferprovision an den Makler können zuvor vom Veräußerungsgewinn abgezogen werden. Nach Ablauf von zehn Jahren ab dem ursprünglichen Erwerb kommt außerdem ein Inflationsabschlag von zwei Prozent jährlich - maximal aber 50 Prozent - zum Tragen.

Bei sogenanntem „Altvermögen“ - also Immobilien, die vor dem 1. April 2002 erworben wurden - beträgt der Steuersatz nur 3,5 Prozent des Verkaufserlöses. Wurde allerdings ein Grundstück nach dem 1. Jänner 1988 in Bauland umgewidmet, so sind 15 Prozent vom Gesamterlös zu zahlen. Beim Verkauf von Altvermögen lässt der Gesetzgeber dem Verkäufer aber die Wahl: Er kann den Veräußerungsgewinn auch anhand der tatsächlichen Anschaffungskosten ermitteln und sich für den 25prozent-

tigen Steuersatz entscheiden. Das macht allerdings nur dann Sinn, wenn eine Immobilie unter dem Einkaufspreis verkauft wird.

Alle Rechnungen unbedingt aufbewahren

Generell gilt: Auch Privatpersonen sollten alle Rechnungen, die sie in Zusammenhang mit dem Kauf oder der Instandhaltung ihrer Immobilie bezahlt haben, unbedingt aufbewahren. Auch Maklergebühren, Vertragserrichtungskosten oder die Grunderwerbssteuer mindern den Gewinn und damit die Zahlung ans Finanzamt. Allfällige Verluste oder Gewinne aus Immobilientransaktionen können übrigens nicht mit Verlusten oder Gewinnen aus anderen Einkünften verrechnet werden. Es gibt allerdings die Option zur „Regelbesteuerung“. Diese erlaubt, dass Verluste aus anderen Einkünften mit den Gewinnen aus Immobilienverkäufen ausgeglichen werden. Allerdings kann auch in diesem Fall der Verlust aus dem Immobilienverkauf nicht mit anderen Einkünften aufgewogen werden.

Hauptwohnsitz ist von Besteuerung ausgenommen

Der Verkauf des Hauptwohnsitzes ist von der Immobilienertragssteuer grundsätzlich ausgenommen. Voraussetzung ist aber, dass der Verkäufer seit der Anschaffung bis zum Verkauf tatsächlich mindestens zwei Jahre durchgehend in dem Gebäude gewohnt hat beziehungsweise, dass es ihm innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre als Hauptwohnsitz diente und er diesen mit dem Verkauf aufgibt. Auch ein selbst hergestelltes Gebäude (nicht jedoch das Grundstück) ist von der Besteuerung beim Verkauf befreit, wenn der Eigentümer aus dem Gebäude keine Miet- oder sonstige Einnahmen erzielt hat. Ausgenommen von der Immobilienertragssteuer ist außerdem der Verkauf von Grundstücken in der Folge von behördlichen Eingriffen wie etwa einer Enteignung beziehungsweise wenn verkauft wird, weil eine Enteignung droht. Auch bei Grundstücksübertragungen im Rahmen von Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahren wird keine Steuer vorgeschrieben.



Auch Private müssen nun Steuern zahlen, wenn sie eine Immobilie verkaufen.

Die entsprechende Steuererklärung muss ab dem 1. Jänner 2013 verpflichtend von einem Rechtsanwalt oder Notar durchgeführt werden. Der Rechtsanwalt kann auch den steuerpflichtigen Betrag selbst ausrechnen und sofort abführen. Dies beschleunigt die Abwicklung wesentlich. Parallel dazu muss die Grunderwerbssteuer sofort ermittelt und bezahlt werden. Der Verfasser der Urkunden muss die errechneten Steuern in beiden Fällen bei den Klienten einheben. Er haftet dem Staat gegenüber für diese Beträge. Die Immobilienertragssteuer trifft alleine den Verkäufer.

Einige Fragen unklar

Die neue Immobilienertragssteuer ist im Detail sehr komplex. Eine Unzahl an Fragen ist noch offen. Beispielsweise ist noch nicht eindeutig geklärt, was tatsächlich alles vom Veräußerungsgewinn abgesetzt werden kann und wie die Steuer zu behandeln ist, wenn ein Grundstück schon jahrzehntelang in Familienbesitz ist, aber erst später bebaut wird. Beim Verlustausgleich mit anderen Einkunftsarten ist ebenfalls noch einiges unklar. Außerdem ist zu befürchten, dass durch den Gesetzgeber selbst beziehungsweise aufgrund von Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes noch Änderungen vorgenommen werden. Wir halten Sie auf dem Laufenden und beraten Sie gerne im Einzelfall.

Vorsteuerabzug bei Immobilien eingeschränkt

Wer seinem Mieter die Miete zuzüglich Mehrwertsteuer verrechnet, konnte bisher beim Kauf beziehungsweise der Errichtung der Immobilie 20 Prozent Vorsteuer abziehen. Diese Vorgangsweise wurde durch die Bestimmungen im neuen Stabilitätsgesetz stark eingeschränkt. Der Bau und Kauf von Immobilien wird dadurch in vielen Fällen um ein Fünftel teurer.



Wer Geschäftsräume vermieten möchte, muss einiges vorab klären.

Der Vorsteuerabzug ist künftig nämlich nur mehr dann erlaubt, wenn der Mieter die Immobilie oder einen baulich abgeschlossenen Teil davon ausschließlich für Geschäfte verwendet, die umsatzsteuerpflichtig sind.

Viele Einrichtungen wie Banken, Versicherungen, Ärzte, Körperschaften öffentlichen Rechtes, Gemeinden, gemeinnützige Einrichtungen oder Sportvereine verrechnen für ihre Leistungen keine Umsatzsteuer. Wer diesen ein Geschäftslokal vermietet, darf künftig auf die Nettomiete keine Umsatzsteuer mehr aufschlagen und auch beim Kauf oder der Errichtung keine Vorsteuer mehr geltend machen. Diese Bestimmungen gelten für alle Miet- und Pachtverhältnisse, die nach dem 1. September 2012 beginnen.



Immobilien-Fachmann Mag. Patrick Piccolruaz

Mit der Gründung von vorsteuerberechtigten Gemeindeimmobiliengesellschaften haben sich in der Vergangenheit viele Gemeinden bei der Errichtung von öffentlichen Gebäuden Geld gespart. Mit Inkrafttreten des neuen Stabilitätsgesetzes werden auch diese GIGs Geschichte sein.

Immobilienverkauf der Firma

Auf normale Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaften wirkt sich die neue Immobilienertragssteuer nicht aus. Diese versteuern Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien wie bisher. Einzelunternehmen und Personengesellschaften müssen künftig aber immer ein Viertel des Gewinnes an den Fiskus abtreten. Auch für Körperschaften öffentlichen Rechtes oder gemeinnützige Vereine hat sich die Rechtslage verändert.

Finanzamt fordert 25 Prozent vom Erlös

Anders als bisher werden Wertänderungen von Grund und Boden nun immer steuerlich erfasst. Ab dem zehnten Jahr nach dem Kauf können Einzelunternehmen und Personengesellschaften jedoch bei Grundstücken einen Inflationsabschlag von zwei Prozent vom Veräußerungsgewinn abziehen. Diese Regelung gilt jedoch nicht beim Verkauf von Gebäuden.

Beim Verkauf von Betriebsgebäuden muss wie bisher die Auflösung stiller Reserven - also die Differenz zwischen Buchwert und Verkaufserlös - versteuert werden. Der Steuersatz ist mit 25 Prozent fixiert.

Im Einzelfall kann dieser starre Steuersatz für den Verkäufer aber sogar wesentlich günstiger sein als frühere Berechnungen.

Körperschaften öffentlichen Rechtes in Steuerpflicht

Körperschaften des öffentlichen Rechtes (Gemeinden, Kirchen, Orden, Kammern, Agrargemeinschaften usw.) sowie gemeinnützige Vereine mussten früher keinerlei Steuern bezahlen, wenn sie Grundstücke und Häuser verkauften. Dieses Privileg ist mit der neuen Immobilienertragssteuer ebenfalls gefallen:

Für Immobilien, die vor dem 31. März 2012 erworben wurden, sind 3,5 Prozent des Verkaufserlöses an Steuern zu entrichten. Wurde ein Grundstück nach dem 1. Jänner 1988 in Bauland umgewidmet, beträgt der Steuersatz 15 Prozent.

Werden Immobilien verkauft, die erst nach dem 1. April 2012 in den Besitz einer Körperschaft öffentlichen Rechtes oder eines gemeinnützigen Vereins gelangten, müssen ganz normal 25 Prozent des Gewinns ans Finanzamt abgeliefert werden.

Mag. Patrick Piccolruaz

Vorbehalt in der Schlussrechnung

Verträgen am Bau liegt meist die ÖNORM (B 2010) zugrunde. Wird die Schlusszahlung aufgrund einer Schluss- oder Teilschlussrechnung angenommen, können für die vertragsgemäß erbrachten Leistungen dann keine nachträglichen Forderungen mehr gestellt werden. - Es sei denn, es wird in der Schluss- oder Teilschlussrechnung dezidiert ein Vorbehalt gemacht beziehungsweise ein solcher binnen drei Monaten nach Erhalt der Zahlung erhoben. Ein solcher Vorbehalt ist schriftlich zu begründen. Weicht die Schlusszahlung vom Rechnungsbetrag ab, beginnt die Frist von drei Monaten zu laufen, sobald die Herleitung des Differenzbetrages schriftlich begründet wurde. Erklärungen, die bereits vor der Schlussrechnung oder Annahme der davon abweichenden Schlusszahlung abgegeben wurden, reichen nicht aus. Der schriftliche Vorbehalt muss auf diese Unterlagen dezidiert Bezug nehmen. In der Praxis werden diese Bestimmungen oft übersehen und Vertragsleistungen Monate nach der Schlussrechnung nachverrechnet. Diese Vorgangsweise ist aber laut ÖNORM B 2010 nicht zulässig.



Dr. Stefan Müller berät Sie gerne beim Verkauf von Immobilien.