

Stabilitätspakt 2012–2016:

Veränderungen auch für die Immobilienwirtschaft



Ende März 2012 wurde im Parlament in Wien das Stabilitätspaket beschlossen

Ende März dieses Jahres wurde im Parlament mit den Stimmen der Regierungsparteien der so genannte Stabilitätspakt beschlossen, der für den Zeitraum 2012 bis 2016 für die österreichische Bevölkerung Veränderungen mit sich bringt. Davon ist auch die Immobilienwirtschaft betroffen.

Mit dem Inkrafttreten am 01.04.2012 wurde für die Immobilienbesteuerung alles ganz anders: Das Stabilitätspaket beinhaltet für die Immobilienwirtschaft mehrere Änderungen, die wie folgt zusammengefasst werden können:

1. Immobilien-Vermögens-Zuwachsteuer:

Bei diesem Thema handelt es sich um die Einführung einer mit der alten Spekulationssteuer vergleichbaren Steuer. Sie gilt generell für alle Veräußerungserlöse auch über den bisher geltenden 10-jährigen Spekulationszeitraum hinaus. Bisher waren Veräußerungen außerhalb der Spekulations-

frist (10 Jahre, Verlängerung auf 15 Jahre bei Herstellungsaufwendungen) steuerfrei. Nur Veräußerungen innerhalb der Spekulationsfrist mussten mit dem Einkommenssteuersatz versteuert werden. Diese Regelung gilt ab 01.04.2012 nicht mehr. Ab diesem Datum müssen alle Liegenschaftsveräußerungen der neuen Immobilien-Zuwachsteuer unterworfen werden. Besonders zu berücksichtigen ist dabei, dass diese Regelung auch rückwirkend für alle Liegenschaften gilt, die vor 01.04.2002 erworben wurden, also nach der alten Rechtslage bisher als steuerbefreit gegolten haben. Die Höhe der Steuer liegt generell bei allen nach 01.04.2002 erworbenen Liegenschaften (Neufällen) bei 25%. Steuerbasis ist der Veräußerungsgewinn (das ist der Veräußerungserlös abzüglich der im Zeitraum der Nutzung getätigten substantiellen Investitionen). Für die Fälle des Erwerbs vor 01.04.2002 (Altfälle) wird künftig die Steuer in der Höhe von 3,5% des Verkaufserlöses (Bemessungsgrundlage) fällig.

2. Versteuerung von Umwidmungserlösen:

Neben der Versteuerung von Immobilienzuwachsen ist auch die Wertsteigerung durch Umwidmungen Gegenstand der neuen Steuerüberlegungen. Die Steuerbasis bildet so wie bei den Altfällen der Veräußerung der Verkaufserlös; der Steuerbetrag liegt bei 15%.

3. Umsatzsteuer:

Im Bereich der Umsatzsteuer wird der Zeitraum für die Vorsteuerberichtigung für substantielle Investitionen von 10 auf 20 Jahre verlängert. Weiters wird klargestellt, dass die Vermietung an einen „unecht steuerbefreiten Mieter“ ohne Ausnahme nur ohne Verrechnung der Umsatzsteuer erfolgen kann. Dadurch wird auch der Vorsteuerabzug des Vermieters im Verhältnis dieser Flächen zur Gesamtfläche der Liegenschaft gekürzt. Der Vorsteuerabzug wird damit an die Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters gekoppelt.

Aus dem Inhalt

Editorial	Seite 2
Neue Postfächer	Seite 2

Sanierungsscheck 2012	Seite 3
Standortbestimmung	Seite 4



Mag. Karl Wiesflecker
Geschäftsführer

Sehr geehrte LeserInnen!

Die ersten Monate des Kalenderjahres 2012 sind vergangen und die ersten Frühlingboten werden von einschneidenden Änderungen für die Immobilienwirtschaft begleitet. Das „Zauberwort“ heißt Stabilitätsgesetz bzw. Konsolidierung 2012–2016.

Abgesehen von der politischen Fragestellung, ob man mit den geplanten Maßnahmen tatsächlich die wirtschaftliche bzw. finanzielle Basis der Republik verbessern kann, stehen gerade für die Immobilienwirtschaft Entwicklungen im Raum, die grundlegende Veränderungen in der Bewirtschaftungsstrategie mit sich bringen. Ob die Regelungen wirklich langfristig halten oder möglicherweise vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben werden, bleibt abzuwarten.

Apropos Verfassungsgerichtshof: Dieser steht leider in direktem Zusammenhang mit einem zweiten Thema, mit dem wir uns in dieser Ausgabe des „Handschlag“ befassen: Nämlich mit dem Postkastentausch, der von Seiten der Post mit 2012 umgesetzt werden soll.

Abrunden möchten wir diese Ausgabe mit Informationen zur Novelle des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, zum Sanierungsscheck 2012, zum Zahlungsverkehr sowie mit einer Antwort auf eine häufig gestellte Frage in Bezug auf die Umstellung der Heizung zu Beginn der warmen Jahreszeit.

Ich wünsche Ihnen auch diesmal wieder eine informative Lektüre!

Mit Handschlagqualität

Tausch der Postbrieffachanlagen:

Wie die praktische Umsetzung vor sich geht

Die Bewohner von Wohnhäusern, deren Postbriefanlage noch nicht ausgetauscht wurde, haben zu Beginn des heurigen Jahres die schriftliche Ankündigung der Postservicegesellschaft m.b.H. erhalten, dass diese bis Ende 2012 von der Post ausgetauscht wird. Hintergrund für diese Maßnahme ist die seitens der Post zu erfüllende Verpflichtung, die Brieffachanlagen bis spätestens 31.12.2012 so umzugestalten, dass flächendeckend im Bundesgebiet die Zustellung von Postsendungen von allen dafür vorgesehenen Dienstleistungsunternehmen erfüllt werden kann.

Die Hausverwaltungen wurden in diesen Schreiben der Post ausdrücklich erwähnt, weil von Seiten der Post bei der Umsetzung die Mitwirkung der Gebäudeeigentümer und – als Vertretung dieser – der Hausverwaltung erforderlich ist. Zurzeit werden die notwendigen Informationen zwischen der Post und den Gebäudeeigentümern via Internet ausgetauscht und die von Seiten der Post vorgelegten Vorschläge über die Positionierung und die Lage der neuen Brieffachanlagen abgestimmt. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind nach den Vorgaben der Post als Verpflichteter des Tausches, aber auch aus den praktischen Erfahrungen mit der Umsetzung, sehr eingeschränkt, sodass von Seiten der Gebäudeeigentümer (Wohnungseigentümer

und Zinshauseigentümer) kein umsetzbarer Gestaltungsspielraum erwartet werden kann. Mit Ausnahme der Farbwahl zwischen weiß und grau und der Nachkontrolle der Anzahl der Einzelpostkästen sind keine erheblichen Änderungswünsche in dem kostenfreien Paket der Post enthalten. Was den Tauschvorgang selbst betrifft, wurden mit der Post mehrere Umsetzungsmaßnahmen abgestimmt, aus denen sich eine praktische und vernünftige Lösungsvariante ergeben hat. Im Zuge des Tauschvorganges durch die Post werden die alten Brieffachanlagen nicht sofort aus der Liegenschaft entfernt, sondern als „Schlüsseltresor“ noch einige Zeit nach dem Tausch vor Ort belassen. Damit erhält jeder Brieffachanlagenbesitzer die Möglichkeit, über den Zugang zur alten Postbriefanlage die Zugangsmöglichkeit zum neuen Brieffach zu erhalten. Diese Variante erspart allen Beteiligten das Thema der Koordination von Schlüsselübergaben und gewährleistet zusätzlich die zulässige Berechtigung



zur Brieffachanlage. Wir gehen – unserer Erfahrung mit den bereits durchgeführten Tauschmaßnahmen zufolge – davon aus, mit dieser Methode den Übergang unbürokratisch durchführen zu können. Sicher werden damit nicht alle Probleme gelöst sein, wir bemühen uns aber, diese Einzelfälle nach Abschluss des Tauschvorganges rasch zu klären.

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012:

Ab Dezember 2012 unbedingt erforderlich!

Wie in der Winter-Ausgabe unserer Kundenzeitung bereits angekündigt, ist das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 nunmehr auch vom Nationalrat am 29. März 2012 beschlossen worden. Das Gesetz tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft.

Das bedeutet, dass die bisher geltenden Ausnahmebestimmungen für die Liegenschaften in Wien zur Gänze wegfallen. Ab 1. Dezember 2012 müssen neben anderen Bestimmungen bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten bereits in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor angegeben werden. Weiters besteht ab Anfang Dezember 2012 eine Aushändigungspflicht des Energieausweises gegenüber dem Käufer bzw. dem Bestandnehmer. Bei Nichteinhaltung gelten

dann auch Verwaltungsstrafbestimmungen. Bei Nichterfüllung kann der Käufer oder Bestandnehmer selbst einen Energieausweis einholen und vom Verkäufer oder Bestandgeber einen angemessenen Kostenersatz innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss verlangen.

Als besondere Dienstleistung hat die Gebäudeverwaltung Franz Kramas GmbH bereits Rahmenverträge mit Firmen vereinbart, damit diese im Laufe des Jahres die Energieausweise erstellen. Damit können die Ausweise rechtzeitig mit 1. Dezember 2012 vorgelegt werden. Das Ergebnis eines Energieausweises und dessen Angaben in der Bewerbung einer Immobilie sind bindend. Das bedeutet, dass Abweichungen privatrechtliche Ansprüche seitens eines Mieters bzw. Käufers zur Folge haben könnten.

Neue Bundesförderung:

Verbesserungen beim Sanierungsscheck 2012

Der Bund sieht ab 1.1.2012 eine eigene Förderung für die „thermische Sanierung – privater Wohnbau“ vor. Eingereicht werden kann diese bereits ab 1.3.2012. Die Bundesförderung unterscheidet zwischen einer umfassenden Sanierung und einer Teilsanierung.

Die Sanierung gilt als umfassend, wenn der Heizwärmebedarf auf einen „guten Standard“ reduziert wird. Der „gute Standard“ ist abhängig vom Verhältnis der Außenfläche zum Gebäudevolumen und liegt grundsätzlich zwischen max. 35kWh/m²a bei einem Verhältnis A/V < 0,2 und max. 75kWh/m²a bei einem Verhältnis A/V < 0,8. Um diesen Wert zu ermitteln, ist eine objektive Wärmebedarfsberechnung erforderlich, welche grundsätzlich dem Energieausweis ähnlich ist. Natürlich können wir bei Wunsch unserer KundInnen die Organisation dieser Berechnung übernehmen.

Bei der umfassenden Sanierung werden 20% der Investitionskosten bzw. bis zu € 5.000,-- pro Bestandeinheit/Wohnung gefördert.

Die Sanierung gilt als Teilsanierung, wenn der Heizwärmebedarf um mindestens 30% reduziert wird. Hier werden 20% der Investitionskosten bzw. bis zu € 3.000,-- pro Bestandeinheit/Wohnung gefördert. Möglich ist aber auch eine Teilsanierung, bei der der Heizwärmebedarf um mindestens 20% reduziert wird. Hier werden 20% der Investitionskosten bzw. bis zu € 2.000,-- pro Bestandeinheit/Wohnung gefördert.

Gefördert werden dabei die Dämmung der Außenwände, die Dämmung der obersten Geschosdecke bzw. des Daches, die Dämmung der untersten Geschosdecke bzw. des Kellerbodens, die Sanierung bzw. der Austausch der Fenster und Außentüren und auch die Umstellung des Wärmeerzeugungssystems (Einbindung einer thermischen Solaranlage in das bestehende Heizungssystem, Umstieg auf ein Holzzentralheizungsgerät, Einbau einer Wärmepumpe).

Für beide Formen der Sanierung ist mit der Bundesförderung „thermische Sanierung – privater Wohnbau“ eine wesentliche Erleichterung bei den Voraussetzungen eingetreten. Mussten früher bei Wohnungseigentumsanlagen alle Wohnungseigentümer den Sanierungsmaßnahmen zustimmen, ist jetzt nur mehr ein nicht mehr anfechtbarer Mehrheitsbeschluss notwendig. Jeder Wohnungseigentümer hat dabei einen Antrag zu stellen.



Ein von uns saniertes Wohnhaus in Wien-Währing

Die Gebäudeverwaltung wird diese Anträge bezüglich der erforderlichen weiteren Daten (Wärmebedarf, Kosten, etc.) ergänzen und die Anträge als Sammelantrag an die zu-

ständige Förderungsstelle weiterleiten. Selbstverständlich unterstützt Sie die Gebäudeverwaltung gerne beim Ausfüllen Ihres Teiles. Die Förderung wird als einmaliger nichtrückzahlbarer Bar-mittelzuschuss auf das von Ihnen angegebene Konto angewiesen, also nicht an die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Antrag muss unbedingt vor Baubeginn gestellt werden, wobei die geförderten Maßnahmen bis spätestens 30.6.2013 umzusetzen und im Anschluss abzurechnen sind. Die Auszahlung der Förderung erfolgt aber erst nach erfolgter Abrechnung des Projektes. Generell müssen Anträge bis spätestens Ende dieses Jahres gestellt werden. Sollte aber schon vorher der vom Bund vorgesehene Fördertopf erschöpft sein, könnte unter Umständen keine Zuteilung mehr erfolgen!

Bei Fragen hinsichtlich der Bundesförderung können sich Interessierte gerne an Mag. (FH) Christian Fleischmann (Tel.: 317 54 31 / 111) wenden.

Zahlungsverkehr:

Das Labyrinth der Überweisungen

Der moderne Zahlungsverkehr stellt heute mehrere Möglichkeiten, Überweisungen zu tätigen, zur Verfügung (Zahlschein, Dauerüberweisung, Einziehungsberechtigung, Telebanking, ...). Wir sind um diese Anforderungen bemüht; auch bei uns werden alle gängigen Überweisungsmöglichkeiten zur Erleichterung für unsere KundInnen angeboten. Die Unterscheidung dieser Zahlungsvarianten liegt im Buchungsvorgang beim Empfänger. Wenn die von uns versandten Zahlscheine verwendet werden oder mittels Einziehungsauftrag gezahlt wird, ist automatisch gewährleistet, dass durch die automatisch vergebene Buchungsnummer das System selbständig richtig zuordnet. Bei einer Überweisung ohne diese Informationen (bei Zahlungen mittels neutralem Zahlschein oder Telebanking) gibt es diese Hinweise nicht und es bedarf einer händischen, gesonderten Anführung der Buchungsnummer. Diese finden Sie auf den von uns versandten Zahlscheinen im unteren Teil des Feldes „Verwendungszweck“. Bitte diese Daten auf den Überweisungen (bei Telebanking im Feld „Kundendaten“) anführen.

Eine besondere Anforderung stellt der Umstand dar, wenn mit einem Überweisungsvorgang Zahlungen für mehrere Bestands-einheiten vorgenommen werden. In diesem Sonderfall gilt im Besonderen die Erleichterung der Zuordnung bei Verwendung unserer Zahlscheine bzw. Überweisung mittels Einzugsermächtigung. Bei einem Überweisungsvorgang via neutralen Zahlscheinen bzw. Telebanking ersuchen wir in diesem Fall darauf zu achten, alle Bestandsnummern im Feld „Verwendungszweck“ anzugeben. Bei Telebanking sollte das Feld „Kundendaten“ nicht ausgefüllt werden.

Die Zuordnung der Zahlungen zu den buchhalterisch richtigen Einheiten ist eine für uns wichtige Aufgabe. Um den KundInnen die richtige Information transparent und unmittelbar zur Verfügung stellen zu können, ist jede Verbesserung in der Information zwischen den KundInnen und uns wichtig. Ihre Unterstützung ist zur Erreichung dieser Qualität hilfreich.

Unser Ersuchen: Zahlen Sie mit Einziehungsauftrag.

Unser Angebot: Fragen Sie uns – wir unterstützen Sie!

IMPRESSUM:

Herausgeber: Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH und Kramas & Partner Bau- und Projektmanagement GmbH;
Redaktion und Gestaltung: F & F Team f. Kommunikationsberatung, 1130 Wien; Foto: W. Feldmann;
Druck: AV+Astoria, 1030 Wien

Kramas
KOMPETENZ BEI IMMOBILIEN

Der Handschlag

Antworten auf häufig gestellte Fragen (FAQs):

Wann soll ich meine Heizung umstellen und wie geht das?

Auch in dieser Ausgabe unserer Kundenzeitung beantworten wir wieder eine wichtige, häufig an uns gestellte Frage, die gut zur aktuellen Sommerzeit passt und diesmal lautet: Wann soll ich meine Heizung umstellen und wie geht das?

Mit der Umstellung auf die Sommerzeit Ende März ist nicht nur die Umstellung der Uhr gemeint, sondern dieser Zeitpunkt dient auch als Hinweis auf die Anpassung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an die witterungsbedingten Anforderun-

gen. Bei allen Liegenschaften, die mit einem Gesamtheizungssystem ausgestattet sind, erfolgt diese Umstellung routinemäßig durch die Betreuung vor Ort. Bei den Einzelheizanlagen (Gasetagenheizungen mit und ohne Warmwasseraufbereitung) ist es aber ebenfalls zweckmäßig, dem Wärmebedarf entsprechende Einstellungen vorzunehmen. Bei automatisch geregelten Systemen erfolgt das je nach Automatisierung bereits voreingestellt oder durch Auswahl eines Sommermodus. Bei nicht automatisch gesteuerten

Anlagen ist es sinnvoll, händisch den Wärmebedarf an den Einzelradiatoren einzustellen.

Neben der Verbesserung der Wohnqualität ist mit einer vernünftig eingestellten Heizanlage auch eine nicht zu unterschätzende Kosteneinsparung verbunden. Es macht Sinn, diesbezüglich Spezialisten beizuziehen.

Abschließend noch eine Bemerkung zu den Gemeinschaftsanlagen: Der Umstellungszeitpunkt ist mit einer Lotterie vergleichbar. Die Umstellung ist ein organisatorischer Vorgang, der im Voraus geplant werden muss; alle Beteiligten sind bemüht, zum „richtigen“ Zeitpunkt umzustellen. Nachfolgende kältere Tage mit erhöhtem Wärmebedarf sind aber natürlich nicht auszuschließen.

Standortbestimmung 2012:

Rückblick, Ausblick und Workshop

Auch heuer fand zu Jahresbeginn die schon traditionelle „Standortbestimmung“ mit einem anschließenden MitarbeiterInnen-Workshop statt, bei der das gesamte Kramas-Team von der Geschäftsführung über die wichtigsten Ergebnisse des Vorjahres und die geplanten Aktivitäten des Jahres 2012 informiert wurde.

Im Mittelpunkt stand dabei ein Zwischenbericht über die derzeit laufende Umrüstung des EDV-Systems inklusive der Implementierung einer innovativen Software, die uns vollkommen neue Optionen in Hinblick auf die Kundenbetreuung eröffnen wird.



Das Team der Kramas-MitarbeiterInnen bei der Standortbestimmung 2012