

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XV
 <b>Kapitel 1. Einleitung und Entwicklung</b> .....	 1
I. Entwicklung der Grunderwerbsteuer .....	3
II. Entwicklung der Immobilienertragsteuer .....	3
 <b>Kapitel 2. Grundstücksbegriff (Steuerobjekt)</b> .....	 5
I. Allgemeines .....	5
II. Grundstücksbegriff im Grunderwerbsteuerrecht .....	5
A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff .....	5
B. Details zum Grundstücksbegriff .....	6
1. Rechte an Liegenschaften .....	7
2. Grundstückszugehör und (un)selbständige Bestandteile .....	8
3. Inventar .....	10
4. Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebs- anlage gehören .....	10
5. Gewinnungsbewilligungen .....	10
6. Apothekenberechtigungen .....	11
III. Grundstücksbegriff im Immobilienertragsteuerrecht .....	11
A. Grund und Boden .....	11
B. Gebäude .....	12
C. Grundstücksgleiche Rechte .....	13
D. Grundstücksbestandteile und Inventar .....	14
E. Ausländische Grundstücke .....	16
IV. Gegenüberstellung .....	16
A. Gemeinsamkeiten .....	16
B. Unterschiede .....	17
 <b>Kapitel 3. Steuersubjekt</b> .....	 19
I. Steuerrechtliche Qualität der Verlassenschaft .....	19
A. Ertragsteuerrecht .....	20
B. Grunderwerbsteuerrecht .....	23
II. Bescheidadressierung .....	24
 <b>Kapitel 4. Die Auslagerung der Steuererhebung an den Parteienvertreter (Outsourcing)</b> .....	 25
I. Abgabenerhebungssysteme .....	25
A. Veranlagungssteuern .....	25
B. Abzugssteuern .....	25

C. Selbstbemessungssteuern .....	26
D. Rechtsfolgen der Abgrenzung .....	27
1. Anwendbarkeit von § 202 Abs 2 und § 240 Abs 3 BAO .....	27
2. Zuständigkeiten .....	28
II. Rechtsnatur der Immobilienertragsteuer .....	28
III. Rechtsnatur der Grunderwerbsteuer .....	32
IV. Rechtsnatur der Gerichtsgebühren .....	32
V. Verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Auslagerung der Steuererhebung an den Parteienvertreter .....	33
<b>Kapitel 5. Der Parteienvertreter .....</b>	<b>37</b>
I. Allgemeines .....	37
II. Ausschließlich Rechtsanwälte und Notare .....	41
III. Haftungssystem der Grunderwerbsteuer .....	44
IV. Haftungssystem der Immobilienertragssteuer .....	46
A. Abfuhrhaftung .....	46
B. Wissenschaftung .....	47
C. Vorsatzform .....	47
D. Geltendmachung der steuerrechtlichen Haftung .....	48
E. Akzessorietät der Haftung .....	48
F. Subsidiarität der Haftung .....	49
G. Zivilrechtliche Haftung .....	49
H. Irrtümlich unterlassene Selbstberechnungspflicht .....	50
I. Vorsätzlich unterlassene Selbstberechnungspflicht .....	50
<b>Kapitel 6. Steuerbare Tatbestände und Entstehung der Steuerschuld .....</b>	<b>51</b>
I. Grunderwerbsteuer .....	51
II. Sonderfall: Unberücksichtigtes Grundstück im Verlassenschafts- verfahren .....	52
III. Immobilienertragsteuer .....	53
A. Tatbestandsmerkmal: Entgeltlichkeit und gemischte Vorgänge .....	53
1. Die Ausgangssituation (vor VwGH 16. 11. 2021, Ro 2020/15/0015) .....	54
2. VwGH 16. 11. 2021, Ro 2020/15/0015: Aufgabe der 50-%-Grenze .....	57
3. Der EStR 2000 – Wartungserlass 2023 .....	59
B. Lösungsvorschlag .....	60
1. Die subjektive Grenze .....	60
2. Die objektive Grenze .....	60
a) Bewertungsmaßstab .....	61
b) Anteilsbezogene oder objektbezogene Betrachtung .....	61
3. Ermittlungspflicht des gemeinen Wertes .....	62
4. Irrtum über die Wertverhältnisse .....	63
IV. Entstehen der Steuerschuld .....	64
V. Bedingungen .....	66
A. Aufschiebende Bedingung .....	66
B. Auflösende Bedingung .....	66
C. Gegenüberstellung .....	67

<b>Kapitel 7. Anzeige des Erwerbsvorganges .....</b>	<b>69</b>
I. Mitteilungspflicht .....	69
A. Die besondere Vorauszahlung .....	69
B. Abfuhr ohne Anzeige des Parteienvertreters .....	70
1. Adressat der Vorauszahlungsberechnungspflicht .....	71
2. Präzise Berechnung oder Schätzung der Vorauszahlung .....	72
3. Erhöhte Vorauszahlung im Folgejahr .....	72
II. Korrektur einer unrichtigen Anzeige/Veranlagung .....	73
<b>Kapitel 8. Selbstberechnung des Erwerbsvorganges .....</b>	<b>75</b>
I. Allgemeines zur Selbstberechnung .....	75
II. Vorläufige Selbstberechnung .....	75
III. Selbstberechnung und Belegvorlagepflicht .....	76
IV. Prüfpflicht des Parteienvertreters .....	77
V. Bevollmächtigung zur Selbstberechnung .....	79
VI. Parteienvertreter und Steuerpflichtiger in einer Person .....	80
VII. Identität des selbstberechnenden Parteienvertreters .....	81
VIII. Selbstberechnung und Regeleinkünfteermittlung .....	81
IX. Selbstberechnung und Regelbesteuerung .....	81
X. Selbstberechnung und horizontaler Verlustausgleich (Ausgleich innerhalb derselben Einkunftsart) .....	81
XI. Selbstberechnung und vertikaler Verlustausgleich (Ausgleich mit anderen Einkunftsarten) .....	82
XII. Selbstberechnung und strittige Rechtslage .....	82
XIII. Berechtigung zur ImmoESt-Selbstberechnung bei nicht grunderwerb- steuerbaren Vorgängen .....	84
XIV. Kein grunderwerbsteuerbarer Tatbestand und Einverleibung im Grundbuch .....	84
XV. Teilanzeige bzw Teilselbstberechnung .....	84
XVI. Wechsel zwischen Anzeige und Selbstberechnung und umgekehrt .....	85
XVII. Selbstberechnung und Steuerrückerstattung .....	85
XVIII. Selbstberechnung und Steueranrechnung .....	86
XIX. Verfrühte (irrtümliche) Selbstberechnung .....	86
XX. Selbstberechnung nach Fristablauf .....	87
XXI. Selbstberechnung nur für eine Partei .....	87
XXII. Selbstberechnung und Bezahlung der GrESt in Raten .....	88
XXIII. Steueroptimierungspflicht .....	88
A. Die optimale Immobilienertragsteuer .....	88
B. Die optimale Grunderwerbsteuer .....	89
XXIV. Selbstberechnung ohne Mitwirkung am Erwerbsvorgang .....	89
XXV. Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht .....	90
A. Befreiungsbestimmungen nach § 30 Abs 2 EStG oder § 21 Abs 3 Z 4 KStG .....	90
B. Zufluss später als ein Jahr .....	90
C. Betriebsvermögen und stille Reserven .....	91
D. Rentenzahlung .....	91
E. Exekutionsverfahren .....	91

XXVI. Selbstberechnung und juristische Personen .....	91
A. Unter § 7 Abs 3 KStG fallende Körperschaften .....	92
B. Grundstücksveräußerungen von Körperschaften öffentlichen Rechts .....	92
1. Gemeinden .....	93
2. Kirchen, Stifte und gesetzlich anerkannte Religionsgesellschaften .....	95
3. Grundstücksveräußerungen von Vereinen iSd VereinsG 2012 ...	95
4. Grundstücksveräußerungen von Genossenschaften .....	96
5. Grundstücksveräußerungen von Privatstiftungen .....	96
6. Grundstücksveräußerungen von Gemeinnützigen Bauver einigungen iSd § 5 Z 10 KStG .....	97
7. Grundstücksveräußerungen von Personengesellschaften .....	98
8. Ausländische juristische Personen .....	98
XXVII. Verlust der Selbstberechnungsbefugnis .....	99
XXVIII. Korrektur einer unrichtigen GrESt-Selbstberechnung .....	100
A. Allgemeines .....	100
B. Korrektur nach § 201 BAO im Detail .....	102
1. Zwingende Korrektur gem § 201 BAO .....	102
a) Binnen Monatsfrist .....	102
b) Innerhalb der Verjährungsfrist .....	103
2. Ermessensgeleitete Korrektur gem § 201 BAO .....	104
a) Korrektur binnen Jahresfrist .....	105
b) Korrektur innerhalb der Verjährungsfrist .....	105
aa) Wiederaufnahmetatbestand .....	105
bb) Übernahme offensichtlicher Unrichtigkeiten .....	106
cc) Rückwirkendes Ereignis .....	107
C. Berichtigungspflichten .....	108
1. Allgemeines zur Berichtigungspflicht .....	108
2. Berichtigungspflicht des Abgabepflichtigen .....	108
3. Berichtigungspflicht des Parteienvertreters .....	109
4. Mitteilungspflicht des Finanzamts und des Grundbuchgerichts .....	110
D. Berichtigungslegitimation .....	111
E. Rechtsschutz gegen eine erstmalige bescheidmäßige Festsetzung ..	111
F. Rückzahlungsantrag iSd § 240 Abs 3 BAO .....	111
G. ImmoESt .....	112
1. Korrektur mittels § 201 BAO .....	112
2. Korrektur mittels § 240 Abs 3 BAO .....	113
3. Korrektur mittels § 202 BAO .....	113
XXIX. Grundbuchseintragungsgebühr .....	113
XXX. Korrektur einer unrichtigen GGG-Berechnung .....	114
A. Überhöhte Gebührenberechnung .....	114
B. Zu geringe Gebührenberechnung .....	115
<b>Kapitel 9. Bemessungsgrundlagen .....</b>	<b>117</b>
I. Grundstückswert und Begriffsabgrenzungen .....	117
A. Der Personenkreis des § 26a Abs 1 Z 1 GGG .....	119
B. Der Personenkreis nach § 26a Abs 1 Z 1 GGG im Verhältnis zu § 25 BAO .....	122

II. Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht .....	122
III. Begriff des Veräußerungserlöses in der ImmoESt .....	123
IV. Sonderfälle .....	123
A. Wohnungsgebrauchsrecht .....	123
1. Allgemeines .....	123
2. Einräumung ohne Grundstückstransaktion .....	123
3. Einräumung im Zusammenhang mit einer Grundstücks- transaktion .....	124
4. Verzicht/Übertragung eines Wohnungsgebrauchsrechtes .....	124
B. Schuldübernahme .....	125
<b>Kapitel 10. Das Verlassenschaftsverfahren aus Sicht der Immobilienertrag- und Grunderwerbsteuer .....</b>	<b>127</b>
I. Erbteilungsübereinkommen .....	128
A. Sonderfall: Geldvermächtnis .....	132
B. Sonderfall: Hypotheken .....	132
C. Erbteilungsübereinkommen als Erwerb von Todes wegen iSd § 7 Abs 1 Z 1 lit b GrEStG .....	133
II. Pflichtteilsübereinkommen .....	134
III. Verkauf aus der Verlassenschaft .....	136
IV. Verfügungen über das Erbrecht .....	137
A. Erbverzicht .....	137
B. Erbausschlagung § 805 ABGB .....	138
C. Erbschafts Kauf .....	139
D. Erbschaftsschenkung (Ausschlagung zu Gunsten) .....	140
V. Transmission (Vererbung des Erbrechts) .....	141
VI. Nacherbschaft .....	143
VII. Weitere Fragen aus Sicht des Verlassenschaftsverfahrens .....	144
A. Die Überlassung an Zahlungs statt .....	144
1. ImmoESt .....	144
2. GrESt .....	145
a) Unentgeltlichkeitsfiktion nach § 7 Abs 1 Z 1 lit b GrEStG ....	145
b) Unentgeltlichkeitsfiktion nach § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG ....	147
B. Sonderrechtsnachfolgen im Rahmen einer Eigentümer- partnerschaft (§ 14 WEG) .....	147
1. Erwerb durch Anwachsung nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG („Regelfall“) .....	148
2. Vereinbarung nach § 14 Abs 1 Z 2 WEG .....	148
3. Verzicht des überlebenden Eigentümerpartners gem § 14 Abs 1 Z 3 WEG 2002 .....	149
4. Vereinbarung nach § 14 Abs 5 WEG 2002 .....	149
5. Wohnungseigentum eines Alleineigentümers (keine Eigentümerpartnerschaft) .....	150
VIII. Vorweggenommene Erbfolge .....	151
IX. Die Schenkung auf den Todesfall .....	152
A. Die Unentgeltlichkeitsfiktion für bestimmte Erwerbe von Todes wegen (§ 7 Abs 1 Z 1 lit b GrEStG) .....	154

B. Die Unentgeltlichkeitsfiktion für Erwerbe im begünstigten Personenkreis (§ 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG) .....	155
C. Immobilienertragsteuer und gemischte Schenkung auf den Todesfall .....	156
<b>Kapitel 11. Zusammenfassung der Thesen .....</b>	<b>157</b>
Judikaturverzeichnis und sonstige Quellen .....	161
Stichwortverzeichnis .....	165