

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XV
Kapitel 1. Einleitung und Entwicklung	1
I. Entwicklung der Grunderwerbsteuer	3
II. Entwicklung der Immobilienertragsteuer	3
Kapitel 2. Grundstücksbegriff (Steuerobjekt)	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
Kapitel 3. Steuersubjekt	19
I. Steuerrechtliche Qualität der Verlassenschaft	19
A. Ertragsteuerrecht	20
B. Grunderwerbsteuerrecht	23
II. Bescheidadressierung	24
Kapitel 4. Die Auslagerung der Steuererhebung an den Parteienvertreter (Outsourcing)	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
 Kapitel 5. Der Parteienvertreter	 37
I. Allgemeines	37
II. Ausschließlich Rechtsanwälte und Notare	41
III. Haftungssystem der Grunderwerbsteuer	44
IV. Haftungssystem der Immobilienertragssteuer	46
A. Abfuhrhaftung	46
B. Wissenshaftung	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
 Kapitel 6. Steuerbare Tatbestände und Entstehung der Steuerschuld	 51
I. Grunderwerbsteuer	51
II. Sonderfall: Unberücksichtigtes Grundstück im Verlassenschaftsverfahren	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
C. Entstehen der Steuerschuld	64
V. Bedingungen	66
A. Aufschiebende Bedingung	66
B. Auflösende Bedingung	66
C. Gegenüberstellung	67

Kapitel 7. Anzeige des Erwerbsvorganges	69
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
 Kapitel 8. Selbstberechnung des Erwerbsvorganges	 75
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 Grundbuchsgerichts	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. Grundbucheintragungsgebühr	113
XXX. Korrektur einer unrichtigen GGG-Berechnung	114
A. Überhöhte Gebührenberechnung	114
B. Zu geringe Gebührenberechnung	115
Kapitel 9. Bemessungsgrundlagen	117
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
Kapitel 10. Das Verlassenschaftsverfahren aus Sicht der Immobilienertrag- und Grunderwerbsteuer	127
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. Erbschaftskauf	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 Unentgeltlichkeitsfikton für bestimmte Erwerbe von Todes wegen (§ 7 Abs 1 Z 1 lit b GrEStG)	154

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