

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Autorenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	XV

I. Laufende Besteuerung von Immobilien im Privatvermögen

A. Laufende Besteuerung	1
B. Abschreibung bei Vermietungsobjekten	1
C. Teilabsetzungen	2
1. Herstellungsaufwand	2
2. Instandhaltungsaufwand	3
3. Instandsetzungsaufwand	3
D. Subventionen	4
E. Werbungskosten	4
F. Liebhaberei	5
G. Privatnutzung	5
H. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft	5
I. Erstmalige Vermietung	6
J. Verkauf von Liegenschaften	6
1. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs – Nachversteuerung	7
a) Besondere Einkünfte	7
b) Steuerfreie Mietzinsrücklage	7
2. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs	7
K. Schenkung von Liegenschaften	7
1. Folgen für Geschenkgeber für Übertragungen	7
2. Folgen für Geschenknehmer für Übertragungen	8
3. Schenkung mit Fruchtgenussvorbehalt	8
L. Übertragung von Todes wegen	9

II. Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen

A. Einleitung	11
B. Allgemeine Regelungen	11
1. Bisherige Rechtslage	11
2. Neue Rechtslage	12
a) Grundsätzliches	12
b) Was fällt unter die neue ImmoESt?	13
c) Unentgeltliche Erwerbsvorgänge	14
C. Besteuerung von „Neufällen“	15

1. Was gilt als „Neufall“?	15
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Neufall“ ermittelt?	15
3. Inflationsabschlag	16
4. Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung	18
5. Sonderfall Vorsteuerkorrektur	20
D. Besteuerung von „Altfällen“	21
E. Besteuerung von umgewidmeten Grundstücken	23
1. Grundsätzliches	23
2. Prinzip der Umwidmungsbesteuerung	24
3. Fallkonstellationen der Umwidmungsbesteuerung	25
a) „Altfall“	25
b) „Umwidmungsaltfall“	25
c) „Umwidmungsneufall“	26
4. Regeleinkünfteermittlungsoption	27
5. Zusammenfassung	28
F. Befreiungsbestimmungen	29
1. Hauptwohnsitzbefreiung	29
a) Hauptwohnsitzbefreiung I	29
b) Hauptwohnsitzbefreiung II	29
2. Selbst hergestellte Gebäude	31
3. Enteignungen und sonstige Wertverluste	33
G. Besonderer Steuersatz für Grundstücksveräußerungen	33
1. Grundsätzliche Regelung	33
2. Veranlagungsoption	34
3. Regelbesteuerungsoption	35
4. Beschränkt Steuerpflichtige	35
H. Welche Immobilienverkäufe sind nun noch steuerfrei möglich?	36
1. Ausländisches Immobilienvermögen	36
2. Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft	37
I. Gewinner und Verlierer der neuen Grundstücksbesteuerung	37

III. Umsatzsteuerliche Behandlung von Immobilien

A. Steuerpflicht oder Steuerfreiheit	41
B. Anzuwendende Steuersätze – Art der Leistung	41
C. Kleinunternehmer	42
D. Unechte Befreiung – Regelung ab 1. 9. 2012	42
E. Ist-Besteuerung und Versteuerung von Anzahlungen	42
F. Vermietung durch ausländische Unternehmer	42
G. Umsatzsteuer von Vorleistungen	43
H. Umsatzsteuer bei teilweiser Privatnutzung	43
I. Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	43
1. Mietenpool	43
2. Miteigentumsgemeinschaften	43
J. Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe	44
K. Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen	44
L. Belegaufbewahrung	44

M. Umsatzsteuer bei Bauleistungen	44
1. Grundsätze	44
2. Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	44
3. Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt	45
N. Hausverwalter und Vermieter	45
1. Rechnungsausstellung – Grundsätze	45
2. Mietvorschreibung und fortlaufende Nummer	46
3. Umsatzsteuervoranmeldung	46
O. Neue Überprüfungsmöglichkeit der UID	46
P. Vorsteuerabzug und Abgabenhinterziehung	47
Q. Grunderwerb-, Erbschafts- und Schenkungssteuer	47

IV. Neuerungen im Umsatzsteuergesetz

A. Einleitung	49
B. Neuregelung der Option zur Steuerpflicht (§ 6 Abs 2 UStG iVm § 6 Abs 1 Z 16 UStG)	50
1. Grundsätzliches	50
2. Bisherige Rechtslage	51
3. Die Neuregelung im Detail	51
a) Was fällt unter den Begriff „Grundstück“ bzw baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstücks?	52
b) Wovon hängt die Optionsmöglichkeit nun ab?	53
c) Nahezu ausschließliche Nutzung	54
d) Erforderliche Nachweise für die Optionsausübung	58
e) Konsequenzen des Über- bzw Unterschreitens der 5%-Grenze	59
f) Nachweis oder Glaubhaftmachung der (künftigen) Optionsausübung	61
4. Welche Vermietungstätigkeiten fallen nicht unter die Neuregelung?	62
a) Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke	62
b) Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen	63
c) Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen, Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke	63
d) Vermietung von Parkplätzen	63
5. Ausnahmen für Beihilfebezieher nach dem GSBG	64
6. Übergangsbestimmung zur Optionsmöglichkeit	64
a) Allgemeines	64
b) Bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse	65
c) Gebäudeerrichtung vor dem 1. 9. 2012	67
d) Zusammenfassung	72
C. Besonderheiten bei Leistungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften	73
D. Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)	75
1. Bisherige Regelung	75
2. Neuregelung	75
3. Übergangsbestimmung zur Vorsteuerkorrektur	76
4. Zusammenfassung	80
E. Zusammenfassende Beispiele	81
F. Aufbewahrungspflicht	83
G. Fazit	83

V. Bauherrenmodelle – Vorsorgemodelle

A. Grundzüge der Besteuerung	85
1. Allgemeines	85
2. Mietenpool	86
B. Großer Bauherr	86
1. Voraussetzungen	86
2. Folgen	86
C. Kleiner Bauherr	87
1. Voraussetzungen	87
2. Folgen	87
D. Vorsorgewohnung	87
1. Voraussetzungen	87
2. Folgen	88

VI. Immobilien und Betriebsvermögen

A. Gewinnermittlung	89
B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und Entnahmen	90
1. Grund und Boden	91
2. Gebäude	94
C. Einlagen	96
1. Grund und Boden	96
2. Gebäude	98
D. Besondere Bestimmungen für E-A-Rechner	100
E. Besondere Regelungen bei Mitunternehmerschaften	101
F. Wechsel der Gewinnermittlung – Auswirkungen auf Grund und Boden	102
G. Übertragung stiller Reserven nach § 12 EStG	103
1. Voraussetzungen	104
2. Einschränkungen	104
H. Instandsetzungsarbeiten	105
I. Normalabschreibung	106
J. Beschleunigte Abschreibung bei Denkmalschutz	106
K. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz	106
L. Entrichtung der Steuer, Veranlagung	109
M. Verlustausgleich	109
N. Immobilien und Betriebsaufgabe/Betriebsveräußerung	110
O. Besteuerung von Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG	111
P. Steuerpflicht ausländischer betrieblicher Investoren	113
Q. Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger inländischer Körperschaften	114
R. Immobilien und Umgründungen	115
S. Sonstige Überlegungen, Gestaltungsmöglichkeiten	116

VII. Immobilien und Privatstiftung

A. Grundsätze einer Privatstiftung	117
1. Allgemeine Grundlagen	117
2. Tätigkeiten der Privatstiftung	117
3. Abgabenrechtliche Aspekte der Privatstiftung	118
B. Stiftungsakt	118
1. Allgemeines	118
2. Stiftungseingangssteuer	119
3. Grunderwerbsteuergesetz	120
4. Zuwendung von betrieblichen Immobilien	121
a) Unentgeltliche Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben oder Miteigentumsanteilen auf eine Privatstiftung	121
b) Unentgeltliche Übertragung einzelner Immobilien aus dem Betriebsvermögen auf eine Privatstiftung	122
c) Exkurs: Zuwendungsfiktion des § 27 Abs 5 Z 7 EStG	122
d) Grunderwerbsteuer und Stiftungseingangssteuer	122
5. Zuwendung von privaten Immobilien	123
a) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Zuwendung	123
b) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	124
c) Zuwendung einer Liegenschaft unter Zurückbehaltung einer persönlichen Dienstbarkeit	124
aa) Ertragsteuerliche Konsequenzen	124
bb) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	125
C. Besteuerung einer Privatstiftung	125
1. Einkünfteermittlung	125
2. Besteuerung mit „Zwischensteuer“	125
a) Allgemeines	125
b) Einkünfte aus Immobilienfonds	126
c) Einkünfte aus Immobilienaktien	126
d) Verkauf von Immobilien	127
3. Besteuerung mit Körperschaftsteuer	128
a) Allgemeines	128
b) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	128
c) Einkünfte aus Gewerbebetrieb	128
d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	128
e) Sonstige Einkünfte	129
4. Besteuerung der Stiftung im Wandel der Zeit	130
D. Entnahme einer Immobilie	130
1. Ertragsteuerliche Konsequenzen auf Ebene der Privatstiftung	130
2. Bewertung der Zuwendungen	131
a) Betriebsvermögen	131
b) Außerbetriebliche Sphäre	131
3. Erfassung der Einkünfte bei den Begünstigten	131
E. Beendigung einer Privatstiftung	132
1. Widerruf	132
a) Widerruf einer vor dem 1. 8. 2008 errichteten Privatstiftung	132
b) Widerruf einer nach dem 31. 7. 2008 errichteten Privatstiftung	133
c) Grunderwerbsteuer	133
2. Auflösung	133

VIII. Immobilienfonds

A. Konzept	135
B. Entwicklung des Immobilienfonds in Österreich	136
C. Überblick über die Besteuerungssystematik	137
D. Laufende Besteuerung	137
1. Gewinne von ausländischen Immobilien	139
2. KEST-Endbesteuerung für Privatanleger	140
E. Besteuerung der Anteilsveräußerung	141
F. Übersicht: Behandlung von Anlegern	142
1. Natürliche Person mit Privatvermögen	142
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	142
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	143
2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen	143
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	143
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	143
3. Juristische Person mit Betriebsvermögen	144
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	144
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	144
4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen	144
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	144
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	144
5. Privatstiftung	144
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	144
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	145
G. Besteuerung von Steuerausländern	145
H. Besteuerung von ausländischen Immobilienfonds	146
1. Allgemeines	146
2. Definition des ausländischen Immobilienfonds	146
I. Ausblick	148
1. Die Behandlung von Spezialfonds	148
2. Vermögenszuwachsbesteuerung	149
3. Fazit	149

IX. Selbstberechnung und Abfuhr

A. Grundsätzliches	151
1. Abgabe einer bloßen Abgabenerklärung gem § 10 Abs 1 GrESTG (§ 30c Abs 1 EStG) sowie Leistung einer besonderen Vorauszahlung	151
2. Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gem § 11 GrESTG (§ 30c Abs 2 EStG)	151
B. Fälligkeit der besonderen Vorauszahlung und der Immobilienertragsteuer	152
C. Abgeltungswirkung	152
D. Haftung des Parteienvertreters	153
1. Befreiung nach § 30 Abs 2 EStG	153
2. Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft	154
3. Bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens werden die stillen Reserven gem § 12 übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt	155
4. Der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	155

E. Inkrafttreten	155
F. Vergleich und zusammenfassende Darstellung der beiden Methoden	156
Stichwortverzeichnis	161