

# 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
<b>D. Besteuerung von „Altfällen“</b>	21
<b>E. Besteuerung von umgewidmeten Grundstücken</b>	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
<b>F. Befreiungsbestimmungen</b>	29
1. Hauptwohnsitzbefreiung	29
a) Hauptwohnsitzbefreiung I	29
b) Hauptwohnsitzbefreiung II	29
2. Selbst hergestellte Gebäude	31
3. Enteignungen und sonstige Wertverluste	33
<b>G. Besonderer Steuersatz für Grundstücksveräußerungen</b>	33
1. Grundsätzliche Regelung	33
2. Veranlagungsoption	34
3. Regelbesteuerungsoption	35
4. Beschränkt Steuerpflichtige	35
<b>H. Welche Immobilienverkäufe sind nun noch steuerfrei möglich?</b>	36
1. Ausländisches Immobilienvermögen	36
2. Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft	37
<b>I. Gewinner und Verlierer der neuen Grundstücksbesteuerung</b>	37

### III. Umsatzsteuerliche Behandlung von Immobilien

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

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

## IV. Neuerungen im Umsatzsteuergesetz

<b>A. Einleitung</b> .....	49
<b>B. Neuregelung der Option zur Steuerpflicht (§ 6 Abs 2 UStG iVm § 6 Abs 1 Z 16 UStG)</b> .....	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
<b>C. Besonderheiten bei Leistungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften</b> .....	73
<b>D. Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)</b> .....	75
1. Bisherige Regelung .....	75
2. Neuregelung .....	75
3. Übergangsbestimmung zur Vorsteuerkorrektur .....	76
4. Zusammenfassung .....	80
<b>E. Zusammenfassende Beispiele</b> .....	81
<b>F. Aufbewahrungspflicht</b> .....	83
<b>G. Fazit</b> .....	83

**V. Bauherrenmodelle – Vorsorgemodele**

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

**VI. Immobilien und Betriebsvermögen**

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

## VII. Immobilien und Privatstiftung

<b>A. Grundsätze einer Privatstiftung</b> .....	117
1. Allgemeine Grundlagen .....	117
2. Tätigkeiten der Privatstiftung .....	117
3. Abgabenrechtliche Aspekte der Privatstiftung .....	118
<b>B. Stiftungsakt</b> .....	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: Zuwendungsifiktion 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
<b>C. Besteuerung einer Privatstiftung</b> .....	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
<b>D. Entnahme einer Immobilie</b> .....	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
<b>E. Beendigung einer Privatstiftung</b> .....	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

<b>A. Konzept</b> .....	135
<b>B. Entwicklung des Immobilienfonds in Österreich</b> .....	136
<b>C. Überblick über die Besteuerungssystematik</b> .....	137
<b>D. Laufende Besteuerung</b> .....	137
1. Gewinne von ausländischen Immobilien .....	139
2. KESt-Endbesteuerung für Privatanleger .....	140
<b>E. Besteuerung der Anteilsveräußerung</b> .....	141
<b>F. Übersicht: Behandlung von Anlegern</b> .....	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
<b>G. Besteuerung von Steuerausländern</b> .....	145
<b>H. Besteuerung von ausländischen Immobilienfonds</b> .....	146
1. Allgemeines .....	146
2. Definition des ausländischen Immobilienfonds .....	146
<b>I. Ausblick</b> .....	148
1. Die Behandlung von Spezialfonds .....	148
2. Vermögenszuwachsbesteuerung .....	149
3. Fazit .....	149

## IX. Selbstberechnung und Abfuhr

<b>A. Grundsätzliches</b> .....	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>B. Fälligkeit der besonderen Vorauszahlung und der Immobilienertragsteuer</b> .....	152
<b>C. Abgeltungswirkung</b> .....	152
<b>D. Haftung des Parteienvorstellers</b> .....	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

<b>E. Inkrafttreten</b> .....	155
<b>F. Vergleich und zusammenfassende Darstellung der beiden Methoden</b> .....	156
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	161