

Inhaltsverzeichnis

VORWORT.....	5
INHALTSVERZEICHNIS	8
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	12
1. EINLEITUNG	14
2. BEGRIFFSDEFINITIONEN	17
2.1. Grundstücke im Sinne des § 30 Abs 1	17
2.1.1. Grund und Boden	18
2.1.2. Gebäude.....	20
2.1.3. Grundstücksgleiche Rechte.....	21
2.2. Altvermögen und Steuerverfangenheit im Sinne des § 30 Abs 4.....	22
2.3. Umwidmung im Sinne des § 30 Abs 4 Z 1.....	25
3. GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNGEN IM ERTRAGSTEUERRECHT	28
3.1. Grundsätze der betrieblichen Immobilienbesteuerung	29
3.1.1. Sachliche und persönliche Steuerpflicht	30
3.1.2. Entgeltliche Übertragung als Steuertatbestandsbegründung.....	33
3.1.3. Gewinnermittlung bei Grundstücksverkäufen.....	35
3.1.3.1. Steuerbefreiungen gemäß § 4 Abs 3a Z 1	37
3.1.3.1.1. Abgeltung für Wertminderungen aus öffentlichem Interesse	37
3.1.3.1.2. Behördlicher Eingriff	39
3.1.3.1.3. Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	41
3.1.3.2. Gewöhnliche Gewinnermittlung	44
3.1.3.2.1. Veräußerungserlös	45
3.1.3.2.1.1. Allgemeine Bewertungsgrundsätze	45
3.1.3.2.1.2. Tausch	46
3.1.3.2.1.3. Raten- und Rentenzahlungen	49
3.1.3.2.1.4. Entnahmen und Betriebsaufgaben	53
3.1.3.2.2. (Buch-)Wertansatz betrieblicher Grundstücke	58
3.1.3.2.2.1. Erstbewertung: Buchwertansatz bei Anschaffung und Herstellung	58
3.1.3.2.2.2. Bewertungsansatz bei Einlagen von Grundstücken	60
3.1.3.2.2.3. Folgebewertung	63
3.1.3.2.3. Aufwendungen im Zusammenhang mit betrieblichen Grundstücken.....	66
3.1.3.2.3.1. Abzugsverbot von Aufwendungen	66
3.1.3.2.3.2. Dennoch abzugsfähige Aufwendungen	68
3.1.3.2.4. Inflationsabschlag	69
3.1.3.3. Pauschale Gewinnermittlungsoption für Altgrundstücke	72
3.1.3.4. Gespaltene Veräußerungsgewinnermittlung	76
3.1.4. Verlustausgleich und -vortrag	77
3.1.5. Besonderer Steuersatz in Höhe von 25%	79
3.1.5.1. Obligatorische Ausnahmen vom besonderen Steuersatz.....	81
3.1.5.1.1. Grundstücke im Umlaufvermögen	82

3.1.5.1.2. Betriebsschwerpunkt Grundstückshandel und gewerbliche Überlassung	86
3.1.5.1.3. Teilwertabschreibungen	88
3.1.5.1.4. Übertragene stille Reserven	89
3.1.5.1.5. Veräußerung gegen Rente bei § 4 Abs 3 Gewinnermittlung	91
3.1.5.2. <i>Fakultative Ausnahme vom besonderen Steuersatz: Die Regelbesteuerungsoption</i>	91
3.1.6. (Selbst-)Berechnung und Mitteilung der Immobilienertragsteuer	93
3.1.6.1. <i>Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen</i>	95
3.1.6.2. <i>Mitteilung und Selbstberechnung der Immo-ESt durch Parteienvertreter</i>	96
3.1.6.2.1. Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer	98
3.1.6.2.2. Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht.....	100
3.1.6.2.3. Entstehung der Steuerschuld und Fälligkeit der Immo-ESt.....	105
3.1.6.2.4. Durchführung der Selbstberechnung, Mitteilung und Entrichtung.....	106
3.1.6.2.5. Haftung der Parteienvertreter	109
3.1.6.3. <i>Besondere Vorauszahlung bei unterlassener Selbstberechnung</i>	112
3.1.6.4. <i>Anrechnung, aber keine Abgeltungswirkung im betrieblichen Bereich</i>	115
3.1.6.5. <i>Mitteilung der Einkünfte durch Abgabenerklärung</i>	116
3.2. Besonderheiten der Gewinnermittlungsarten.....	119
3.2.1. § 4 Abs 1 und Abs 3 Gewinnermittlung: Wertänderungen von Grund und Boden im Anlagevermögen	120
3.2.2. § 4 Abs 3 Gewinnermittlung	121
3.2.2.1. <i>Grund und Boden im Anlageverzeichnis</i>	122
3.2.2.2. <i>Gebäude und „nicht abnutzbares Umlaufvermögen“</i>	122
3.2.2.3. <i>Grundstücksvoräußerungen gegen Rente zum Regelsteuersatz</i>	124
3.2.3. § 5 Gewinnermittlung: Gewillkürtes Betriebsvermögen	125
3.2.4. Wechsel der Gewinnermittlungsart.....	128
3.2.4.1. <i>Von § 5 auf § 4 Gewinnermittlung</i>	129
3.2.4.2. <i>Von § 4 auf § 5 Gewinnermittlung</i>	132
3.3. Besonderheiten der Rechtsformen.....	133
3.3.1. Personengesellschaften	134
3.3.1.1. <i>Durchgriffsprinzip bei Grundstücksvoräußerungen</i>	135
3.3.1.2. <i>Übertragung stiller Reserven nach § 12</i>	136
3.3.1.3. <i>Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften</i>	139
3.3.1.4. <i>Wechsel zwischen Gesamthand- und Sonderbetriebsvermögen</i>	141
3.3.2. Körperschaften	143
3.3.2.1. <i>Körperschaften im Sinne des § 7 Abs 3 KStG</i>	145
3.3.2.2. <i>Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der ersten Art</i>	148
3.3.2.3. <i>Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art</i>	150
3.3.2.4. <i>Privatstiftungen</i>	154
4. ERTRAGSTEUERLICHE WÜRDIGUNG DER STEUERREFORM	158
4.1. Ertragsteuervorteile der neuen Rechtslage.....	158
4.1.1. <i>Allgemeingültiger Vorteil: Der 25%ige proportionale Tarif</i>	159
4.1.2. <i>Sachverhaltsspezifische Vorteile</i>	160

4.1.2.1. <i>Verkauf von Betriebsgebäuden</i>	161
4.1.2.2. <i>Verkauf von Grundstücken bei § 5 Gewinnermittlung</i>	161
4.1.2.3. <i>Verkauf von steuervergangenem Grund und Boden bei § 4 Gewinnermittlung</i>	162
4.1.2.4. <i>Inflationsabschlag</i>	163
4.1.2.5. <i>Entnahme von Grund und Boden zum Buchwert</i>	164
4.1.2.6. <i>Versteuerung von Grund-und-Boden-Rücklagen</i>	165
4.2. Ertragsteuernachteile der neuen Rechtslage	167
4.2.1. <i>Allgemeingültige Nachteile</i>	167
4.2.1.1. <i>Halber Verlustausgleich</i>	167
4.2.1.2. <i>Abzugsverbot von Aufwendungen gemäß § 20 Abs 2</i>	168
4.2.1.3. <i>Mitteilungs- und Selbstberechnungspflicht der Immobilienertragsteuer</i>	170
4.2.2. <i>Sachverhaltsspezifische Nachteile</i>	171
4.2.2.1. <i>Grund und Boden des Altvermögens im Anlagevermögen von § 4 Gewinnermittlern</i>	171
4.2.2.2. <i>Grundstücke des Umlaufvermögens von § 4 Abs 3 Gewinnermittlern</i>	172
4.2.2.3. <i>Grundstücksveräußerung von beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften zweiter Art</i>	173
5. ERTRAGSTEUERLICHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN	175
5.1. <i>Unentgeltliche Übertragungen</i>	175
5.2. <i>Optimierung des Veräußerungsvorganges</i>	176
5.3. <i>Verkürzte Abschreibungsdauer bei Gebäuden</i>	177
5.4. <i>Veräußerungszeitpunkt und Inflationsabschlag</i>	178
5.5. <i>Entnahme von Grund und Boden und Hauptwohnsitzbefreiung</i>	179
6. ZUSAMMENFASSUNG	183
7. FALLBEISPIELE	187
7.1. <i>Allgemeine Beispiele zur Immobilienbesteuerung</i>	187
7.1.1. <i>Abgrenzung Grundstücksveräußerung</i>	187
7.1.2. <i>Entgeltlichkeit, Teilentgeltlichkeit und Unentgeltlichkeit</i>	188
7.1.3. <i>Steuerbefreiungen nach § 4 Abs 3a Z 1</i>	189
7.1.4. <i>Gewöhnliche Gewinnermittlung</i>	192
7.1.4.1. <i>Ermittlung des Veräußerungserlöses</i>	192
7.1.4.2. <i>(Buch-)Wertansatz betrieblicher Grundstücke</i>	200
7.1.4.3. <i>(Nicht) abzugsfähige Aufwendungen bei Grundstücksübertragungen</i>	203
7.1.4.4. <i>Inflationsabschlag</i>	206
7.1.5. <i>Pauschalierte Gewinnermittlung</i>	210
7.1.6. <i>Gespaltene Veräußerungsgewinnermittlung</i>	217
7.1.7. <i>Verlustausgleich und -vortrag</i>	224
7.1.8. <i>Besonderer Steuersatz in Höhe von 25%</i>	226
7.1.9. <i>Immobilienertragsteuer</i>	236
7.1.9.1. <i>Entstehung der Steuerschuld und Fälligkeit</i>	236
7.1.9.2. <i>Durchführung der Selbstberechnung, Mitteilung und Entrichtung</i>	240
7.1.9.3. <i>Haftung der Parteienvertreter</i>	242

7.2. Beispiele zu den Besonderheiten der Gewinnermittlungsarten.....	245
7.2.1. § 4 Abs 3 Gewinnermittlung	245
7.2.2. § 5 Gewinnermittlung.....	246
7.2.3. Wechsel der Gewinnermittlungsarten.....	247
7.3. Beispiele zu den Besonderheiten der Rechtsformen.....	253
7.3.1. Personengesellschaften	253
7.3.1.1. Durchgriffsprinzip.....	253
7.3.1.2. Übertragung stiller Reserven	255
7.3.1.3. Veräußerung der Anteile an einer Personengesellschaft.....	258
7.3.1.4. Wechsel zwischen Gesamthand- und Sonderbetriebsvermögen.....	260
7.3.2. Körperschaften	263
7.3.2.1. Tauschgrundsatz	263
7.3.2.2. § 7 Abs 3 KStG Körperschaften	264
7.3.2.3. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der ersten Art.....	266
7.3.2.4. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art.....	269
7.3.2.5. Privatstiftungen	271
7.4. Beispiele zur Ertragsteuergestaltung	274
7.4.1. Unentgeltliche Übertragung.....	274
7.4.2. Optimierung des Veräußerungsvorganges	275
7.4.3. Verkürzte Abschreibungsdauer von Gebäuden	276
7.4.4. Veräußerungszeitpunkt und Inflationsabschlag.....	278
7.4.5. Entnahme von Grund und Boden und Hauptwohnsitzbefreiung	280
LITERATURVERZEICHNIS.....	282
QUELLENVERZEICHNIS.....	287
JUDIKATURVERZEICHNIS.....	288
STICHWORTVERZEICHNIS	292