

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 Steuerverfangeheit 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. <i>Steuerbefreiungen gemäß § 4 Abs 3a Z 1</i>	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. <i>Gewöhnliche Gewinnermittlung</i>	44
3.1.3.2.1. Veräußerungserlös	45
3.1.3.2.1.1. <i>Allgemeine Bewertungsgrundsätze</i>	45
3.1.3.2.1.2. <i>Tausch</i>	46
3.1.3.2.1.3. <i>Raten- und Rentenzahlungen</i>	49
3.1.3.2.1.4. <i>Entnahmen und Betriebsaufgaben</i>	53
3.1.3.2.2. (Buch-)Wertansatz betrieblicher Grundstücke	58
3.1.3.2.2.1. <i>Erstbewertung: Buchwertansatz bei Anschaffung und Herstellung</i>	58
3.1.3.2.2.2. <i>Bewertungsansatz bei Einlagen von Grundstücken</i>	60
3.1.3.2.2.3. <i>Folgebewertung</i>	63
3.1.3.2.3. Aufwendungen im Zusammenhang mit betrieblichen Grundstücken	66
3.1.3.2.3.1. <i>Abzugsverbot von Aufwendungen</i>	66
3.1.3.2.3.2. <i>Dennoch abzugsfähige Aufwendungen</i>	68
3.1.3.2.4. Inflationsabschlag	69
3.1.3.3. <i>Pauschale Gewinnermittlungsoption für Altgrundstücke</i>	72
3.1.3.4. <i>Gespaltene Veräußerungsgewinnermittlung</i>	76
3.1.4. Verlustausgleich und -vortrag	77
3.1.5. Besonderer Steuersatz in Höhe von 25%	79
3.1.5.1. <i>Obligatorische Ausnahmen vom besonderen Steuersatz</i>	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. Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	95
3.1.6.2. Mitteilung und Selbstberechnung der Immo-ESt durch Parteienvertreter	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. Besondere Vorauszahlung bei unterlassener Selbstberechnung	112
3.1.6.4. Anrechnung, aber keine Abgeltungswirkung im betrieblichen Bereich	115
3.1.6.5. Mitteilung der Einkünfte durch Abgabenerklärung	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. Grund und Boden im Anlageverzeichnis	122
3.2.2.2. Gebäude und „nicht abnutzbares Umlaufvermögen“	122
3.2.2.3. Grundstücksveräußerungen gegen Rente zum Regelsteuersatz	124
3.2.3. § 5 Gewinnermittlung: Gewillkürtes Betriebsvermögen	125
3.2.4. Wechsel der Gewinnermittlungsart	128
3.2.4.1. Von § 5 auf § 4 Gewinnermittlung	129
3.2.4.2. Von § 4 auf § 5 Gewinnermittlung	132
3.3. Besonderheiten der Rechtsformen	133
3.3.1. Personengesellschaften	134
3.3.1.1. Durchgriffsprinzip bei Grundstücksveräußerungen	135
3.3.1.2. Übertragung stiller Reserven nach § 12	136
3.3.1.3. Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften	139
3.3.1.4. Wechsel zwischen Gesamthand- und Sonderbetriebsvermögen	141
3.3.2. Körperschaften	143
3.3.2.1. Körperschaften im Sinne des § 7 Abs 3 KStG	145
3.3.2.2. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der ersten Art	148
3.3.2.3. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art	150
3.3.2.4. Privatsiftungen	154
4. ERTRAGSTEUERLICHE WÜRDIGUNG DER STEUERREFORM	158
4.1. Ertragsteuervorteile der neuen Rechtslage	158
4.1.1. Allgemeingültiger Vorteil: Der 25%ige proportionale Tarif	159
4.1.2. Sachverhaltsspezifische Vorteile	160

4.1.2.1. Verkauf von Betriebsgebäuden	161
4.1.2.2. Verkauf von Grundstücken bei § 5 Gewinnermittlung	161
4.1.2.3. Verkauf von steuerverfangerem Grund und Boden bei § 4 Gewinnermittlung	162
4.1.2.4. Inflationsabschlag	163
4.1.2.5. Entnahme von Grund und Boden zum Buchwert	164
4.1.2.6. Versteuerung von Grund-und-Boden-Rücklagen	165
4.2. Ertragsteuernachteile der neuen Rechtslage	167
4.2.1. Allgemeingültige Nachteile	167
4.2.1.1. Halber Verlustausgleich	167
4.2.1.2. Abzugsverbot von Aufwendungen gemäß § 20 Abs 2	168
4.2.1.3. Mitteilungs- und Selbstberechnungspflicht der Immobilienertragsteuer	170
4.2.2. Sachverhaltsspezifische Nachteile	171
4.2.2.1. Grund und Boden des Altvermögens im Anlagevermögen von § 4 Gewinnermittlern	171
4.2.2.2. Grundstücke des Umlaufvermögens von § 4 Abs 3 Gewinnermittlern	172
4.2.2.3. Grundstücksveräußerung von beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften zweiter Art	173
5. ERTRAGSTEUERLICHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN	175
5.1. Unentgeltliche Übertragungen	175
5.2. Optimierung des Veräußerungsvorganges	176
5.3. Verkürzte Abschreibungsdauer bei Gebäuden	177
5.4. Veräußerungszeitpunkt und Inflationsabschlag	178
5.5. Entnahme von Grund und Boden und Hauptwohnsitzbefreiung	179
6. ZUSAMMENFASSUNG	183
7. FALLBEISPIELE	187
7.1. Allgemeine Beispiele zur Immobilienbesteuerung	187
7.1.1. Abgrenzung Grundstücksveräußerung	187
7.1.2. Entgeltlichkeit, Teilentgeltlichkeit und Unentgeltlichkeit	188
7.1.3. Steuerbefreiungen nach § 4 Abs 3a Z 1	189
7.1.4. Gewöhnliche Gewinnermittlung	192
7.1.4.1. Ermittlung des Veräußerungserlöses	192
7.1.4.2. (Buch-)Wertansatz betrieblicher Grundstücke	200
7.1.4.3. (Nicht) abzugsfähige Aufwendungen bei Grundstücksübertragungen	203
7.1.4.4. Inflationsabschlag	206
7.1.5. Pauschalierte Gewinnermittlung	210
7.1.6. Gespaltene Veräußerungsgewinnermittlung	217
7.1.7. Verlustausgleich und -vortrag	224
7.1.8. Besonderer Steuersatz in Höhe von 25%	226
7.1.9. Immobilienertragsteuer	236
7.1.9.1. Entstehung der Steuerschuld und Fälligkeit	236
7.1.9.2. Durchführung der Selbstberechnung, Mitteilung und Entrichtung	240
7.1.9.3. Haftung der Parteienvertreter	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. <i>Durchgriffsprinzip</i>	253
7.3.1.2. <i>Übertragung stiller Reserven</i>	255
7.3.1.3. <i>Veräußerung der Anteile an einer Personengesellschaft</i>	258
7.3.1.4. <i>Wechsel zwischen Gesamthand- und Sonderbetriebsvermögen</i>	260
7.3.2. Körperschaften	263
7.3.2.1. <i>Tauschgrundsatz</i>	263
7.3.2.2. <i>§ 7 Abs 3 KStG Körperschaften</i>	264
7.3.2.3. <i>Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der ersten Art</i>	266
7.3.2.4. <i>Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art</i>	269
7.3.2.5. <i>Privatstiftungen</i>	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