

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Widmung	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI

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	6
I. Erstmalige Vermietung	6
J. Verkauf von Liegenschaften	6
1. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs – Nachversteuerung	7
a) Besondere Einkünfte/Altfälle	7
b) Steuerfreie Mietzinsrücklage	7
2. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs	7
K. Schenkung von Liegenschaften	8
1. Folgen für Geschenkgeber für unentgeltliche Übertragungen	8
2. Folgen für Geschenknehmer für unentgeltliche Übertragungen	8
3. Schenkung mit Fruchtgenussvorbehalt	9
L. Übertragung von Todes wegen	9

II. Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen

A. Einleitung	11
B. Allgemeine Regelungen	12

1. Bisherige Rechtslage	12
2. Neue Rechtslage	12
a) Grundsätzliches	12
b) Was fällt unter die neue ImmoESt?	13
3. Unentgeltliche Erwerbsvorgänge	14
a) Schenkung – gemischte Schenkung	14
b) Erbauseinandersetzung	15
c) Vorweggenommene Erbfolge	19
C. Besteuerung von „Neufällen“	20
1. Was gilt als „Neufall“?	20
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Neufall“ ermittelt?	21
3. Inflationsabschlag	22
4. Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung	24
5. Sonderfall Vorsteuerkorrektur	27
D. Besteuerung von „Altfällen“	27
1. Was gilt als „Altfall“?	27
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Altfall“ ermittelt?	28
3. Pauschaler Ansatz von Anschaffungskosten	28
4. Nachversteuerung von begünstigtem Herstellungsaufwand	29
5. Sonderbestimmung für erstmalige Vermietung von „Altfällen“	30
6. „Gesplittete“ Betrachtungsweise durch Aufgabe der Einheitstheorie	31
E. Besteuerung von umgewidmeten Grundstücken	32
1. Grundsätzliches	32
2. Prinzip der Umwidmungsbesteuerung	33
3. Fallkonstellationen der Umwidmungsbesteuerung	34
a) „Altfall“	34
b) „Umwidmungsaltfall“	35
c) „Umwidmungsneufall“	36
4. Inflationsabschlag und Regeleinkünfteermittlung bei umgewidmeten Grundstücken	36
5. Zusammenfassung	37
F. Befreiungsbestimmungen	38
1. Hauptwohnsitzbefreiung	38
a) Hauptwohnsitzbefreiung I	38
b) Hauptwohnsitzbefreiung II	41
2. Selbst hergestellte Gebäude	44
3. Enteignungen und sonstige Wertverluste	47
G. Besonderer Steuersatz für Grundstücksveräußerungen	49
1. Grundsätzliche Regelung	49
2. Veranlagungsoption	50
3. Regelbesteuerungsoption	50
4. Verlustvortrag und Verlustausgleich	51
5. Beschränkt Steuerpflichtige	52
H. Welche Immobilienverkäufe sind nun noch steuerfrei möglich?	52

1. Ausländisches Immobilienvermögen	53
2. Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personen- gesellschaft	54
I. Gewinner und Verlierer der neuen Grundstücksbesteuerung	54

III. Umsatzsteuerliche Behandlung von Immobilien

A. Steuerpflicht oder Steuerfreiheit	59
B. Anzuwendende Steuersätze – Art der Leistung	59
C. Kleinunternehmer	60
D. Unechte Befreiung – Regelung ab 1. 9. 2012	60
E. Ist-Besteuerung und Versteuerung von Anzahlungen	60
F. Vermietung durch ausländische Unternehmer	61
G. Umsatzsteuer von Vorleistungen	61
H. Umsatzsteuer bei teilweiser Privatnutzung	61
I. Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	61
1. Mietenpool	61
2. Miteigentumsgemeinschaften	62
J. Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe	62
K. Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen	62
L. Belegaufbewahrung	62
M. Umsatzsteuer bei Bauleistungen	63
1. Grundsätze	63
2. Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	63
3. Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt	63
N. Hausverwalter und Vermieter	63
1. Rechnungsausstellung – Grundsätze	63
2. Mietvorschreibung und fortlaufende Nummer	64
3. Umsatzsteuervoranmeldung	65
O. Neue Überprüfungsmöglichkeit der UID	65
P. Vorsteuerabzug und Abgabenhinterziehung	65
Q. Grunderwerb-, Erbschafts- und Schenkungssteuer	65

IV. Neuerungen im Umsatzsteuergesetz

A. Einleitung	67
B. Neuregelung der Option zur Steuerpflicht (§ 6 Abs 2 UStG iVm § 6 Abs 1 Z 16 UStG)	68
1. Grundsätzliches	68
2. Bisherige Rechtslage	69

3. Die Neuregelung im Detail	70
a) Was fällt unter den Begriff „Grundstück“ bzw baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstücks?	70
b) Wovon hängt die Optionsmöglichkeit nun ab?	72
c) Nahezu ausschließliche Nutzung	74
d) Erforderliche Nachweise für die Optionsausübung	76
e) Konsequenzen des Über- bzw Unterschreitens der 5%-Grenze	79
f) Nachweis oder Glaubhaftmachung der (künftigen) Optionsausübung	81
4. Welche Vermietungstätigkeiten fallen nicht unter die Neuregelung?	82
a) Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke	82
b) Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen	83
c) Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen, Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke	83
d) Vermietung von Parkplätzen	84
5. Ausnahmen für Beihilfebezieher nach dem GSGB	84
6. Übergangsbestimmung zur Optionsmöglichkeit	85
a) Allgemeines	85
b) Bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse	85
c) Gebäudeerrichtung vor dem 1. 9. 2012	90
d) Zusammenfassung	96
C. Besonderheiten bei Leistungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften	97
D. Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)	99
1. Bisherige Regelung	99
2. Neuregelung	99
3. Übergangsbestimmung zur Vorsteuerkorrektur	100
4. Zusammenfassung	105
E. Zusammenfassende Beispiele	106
F. Aufbewahrungspflicht	108
G. Fazit	108
H. Neuregelung der Ist-Besteuerung durch das AbgÄG 2012	109

V. Bauherrenmodelle – Vorsorgemodele

A. Grundzüge der Besteuerung	111
1. Allgemeines	111
2. Mietenpool	112
B. Großer Bauherr	112
1. Voraussetzungen	112
2. Folgen	112

C. Kleiner Bauherr	113
1. Voraussetzungen	113
2. Folgen	113
D. Vorsorgewohnung	113
1. Voraussetzungen	114
2. Folgen	114

VI. Immobilien und Betriebsvermögen

A. Gewinnermittlung	115
B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und Entnahmen	118
1. Grund und Boden	120
a) Allgemeines	120
b) Steuersatz, Inflationsabschlag	120
c) Aufteilung Grund und Boden bzw Gebäude	121
d) Betriebsausgaben	121
e) Altvermögen	122
f) Entnahmen	123
g) Zusammenfassung	124
2. Gebäude	124
C. Einlagen	126
1. Grund und Boden	126
2. Gebäude	128
D. Besondere Bestimmungen für E-A-Rechner	131
E. Besondere Regelungen bei Mitunternehmerschaften	132
1. Entgeltliche Vorgänge	132
2. Unentgeltliche Vorgänge	133
F. Wechsel der Gewinnermittlung – Auswirkungen auf Grund und Boden und Gebäude	134
G. Übertragung stiller Reserven nach § 12 EStG	139
1. Voraussetzungen	139
2. Einschränkungen	139
H. Instandsetzungsarbeiten	141
I. Normalabschreibung	141
J. Beschleunigte Abschreibung bei Denkmalschutz	142
K. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz	142
L. Entrichtung der Steuer, Veranlagung	146
M. Verlustausgleich	146
N. Immobilien und Betriebsaufgabe/Betriebsveräußerung	147
O. Besteuerung von Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG	149
P. Steuerpflicht ausländischer betrieblicher Investoren und Körperschaften	151

Q. Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger inländischer Körperschaften	152
R. Immobilien und Umgründungen	153
1. Einbringungen gem Art III UmgrStG – Alt-Grund und Boden	153
2. Umgründungen iZm Immobilien und Verkehrsteuern	155
S. Sonstige Überlegungen, Gestaltungsmöglichkeiten	157

VII. Immobilien und Privatstiftung

A. Grundsätze einer Privatstiftung	159
1. Allgemeine Grundlagen	159
2. Tätigkeiten der Privatstiftung	159
3. Abgabenrechtliche Aspekte der Privatstiftung	160
B. Stiftungsakt	160
1. Allgemeines	160
2. Stiftungseingangssteuer	161
3. Grunderwerbsteuergesetz	162
4. Zuwendung von betrieblichen Immobilien	163
a) Unentgeltliche Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben oder Miteigentumsanteilen auf eine Privatstiftung	163
b) Unentgeltliche Übertragung einzelner Immobilien aus dem Betriebsvermögen auf eine Privatstiftung	164
c) Exkurs: Zuwendungsifiktion des § 27 Abs 5 Z 7 EStG	165
d) Grunderwerbsteuer und Stiftungseingangssteuer	165
5. Zuwendung von privaten Immobilien	166
a) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Zuwendung	166
b) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	167
c) Zuwendung einer Liegenschaft unter Zurückbehaltung einer persönlichen Dienstbarkeit	167
aa) Ertragsteuerliche Konsequenzen	167
bb) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	167
C. Besteuerung einer Privatstiftung	168
1. Einkünfteermittlung	168
2. Besteuerung mit „Zwischensteuer“	168
a) Allgemeines	168
b) Einkünfte aus Immobilienfonds	169
c) Einkünfte aus Immobilienaktien	169
d) Verkauf von Immobilien	170
3. Besteuerung mit Körperschaftsteuer	171
a) Allgemeines	171
b) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	171
c) Einkünfte aus Gewerbebetrieb	171
d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	171
e) Sonstige Einkünfte	173
4. Besteuerung der Stiftung im Wandel der Zeit	173

D. Entnahme einer Immobilie	173
1. Ertragsteuerliche Konsequenzen auf Ebene der Privatstiftung	173
2. Bewertung der Zuwendungen	174
a) Betriebsvermögen	174
b) Außerbetriebliche Sphäre	174
3. Erfassung der Einkünfte bei den Begünstigten	175
E. Beendigung einer Privatstiftung	175
1. Widerruf	175
a) Widerruf einer vor dem 1. 8. 2008 errichteten Privatstiftung	175
b) Widerruf einer nach dem 31. 7. 2008 errichteten Privatstiftung	176
c) Grunderwerbsteuer	176
2. Auflösung	176

VIII. Immobilienfonds

A. Konzept	179
B. Entwicklung des Immobilienfonds in Österreich	180
C. Überblick über die Besteuerungssystematik	181
D. Laufende Besteuerung	182
1. Gewinne von ausländischen Immobilien	184
2. KESt-Endbesteuerung für Privatanleger	185
E. Besteuerung der Anteilsveräußerung	185
F. Übersicht: Behandlung von Anlegern	187
1. Natürliche Person mit Privatvermögen	187
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	187
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	187
2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen	188
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	188
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	188
3. Juristische Person mit Betriebsvermögen	188
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	188
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	189
4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen	189
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	189
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	189
5. Privatstiftung	189
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	189
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	189
G. Besteuerung von Steuerausländern	190
H. Besteuerung von ausländischen Immobilienfonds	190
1. Allgemeines	190
2. Definition des ausländischen Immobilienfonds	191
I. Ausblick	192

1. Die Behandlung von Spezialfonds	192
2. Vermögenszuwachsbesteuerung	193
3. Fazit	194
IX. Selbstberechnung und Abfuhr	
A. Grundsätzliches: Drei mögliche Vorgangsweisen	195
B. Abgabe einer Abgabenerklärung gem § 10 Abs 1 GrEStG (§ 30c Abs 1 EStG) sowie Leistung einer besonderen Vorauszahlung	195
1. Gesetzliche Verpflichtung zur Abgabenerklärung nach § 10 GrEStG	196
2. Erklärungspflichten – Mitzuteilende Informationen	196
3. Besondere Vorauszahlung	197
a) Verpflichtung zur Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung	197
b) Ermittlung und Mitteilung der Höhe der besonderen Vorauszahlung in bestimmten Fällen	197
c) Keine besondere Vorauszahlung in bestimmten Fällen	198
d) Höhe und Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlung	199
e) Zufluss	199
f) Frist zur Entrichtung der besonderen Vorauszahlung	199
g) Entrichtung der besonderen Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen	199
4. Pflichten und Haftung des Parteienvertreters	200
5. Abgabe einer Steuererklärung	200
C. Leistung einer besonderen Vorauszahlung ohne Vorliegen einer Erklärung gem § 10 GrEStG	200
D. Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gem § 11 GrEStG (§ 30c Abs 2 EStG)	201
1. Gesetzliche Verpflichtung	201
2. Mitteilungsverpflichtung und mitzuteilende Informationen	202
3. Grundsatz und Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer	202
4. Unterbleiben der Selbstberechnung	202
5. Veräußerung von Grundstücken aus einer Verlassenschaft	203
6. Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer	203
7. Vorlage von Unterlagen vom Veräußerer an den Parteienvertreter	204
8. Unterlagen zum Nachweis der Sachverhaltselemente für die Berechnung der Immobilienertragsteuer	205
9. Fälligkeit der Immobilienertragsteuer	206
10. Zuflusszeitpunkt	206
a) Zuflusszeitpunkt allgemein	206
b) Zuflusszeitpunkt der Einkünfte bei Ratenzahlung	208
c) Überschreitung Fälligkeit ImmoESt und Einreichfrist Jahreserklärung	208
d) Zeitpunkt des Zuflusses bei Veräußerung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen	208

e) Zeitpunkt der Mitteilung und des Zuflusses liegen ungeplant über ein Jahr auseinander	209
f) Abfuhr der ImmoESt von in Mit- oder Gesamthandeigentum stehenden Grundstücken	209
11. Befreiung von der ImmoESt-Berechnung	209
a) Hauptwohnsitzbefreiung, Herstellerbefreiung	210
b) Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffs	211
c) Tauschvorgang im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	211
d) Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft	211
e) Bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens werden die stillen Reserven gem § 12 EStG übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt	212
f) Der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	212
g) Das Grundstück wird zwangsversteigert	212
h) Vornahme einer Mitteilung trotz Befreiung	213
12. Abgeltungswirkung	213
a) Grundsatz (Regelfall)	213
b) Ausnahme vom Grundsatz	213
13. Veranlagungsoption	214
14. Regelbesteuerungsantrag	214
15. Haftung des Parteienvertreters	214
a) Haftung Grundkonstellation	214
b) Strengere Haftung in besonderen Fällen	215
16. Körperschaften	216
E. Inkrafttreten	217
F. Vergleich und zusammenfassende Darstellung der besonderen Vorauszahlung und der Selbstberechnung	218
Stichwortverzeichnis	223