

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XXI

## Teil I: Immobilien'ertragsteuer – Steuerrecht

1. Zielsetzung der Immobilien'ertragsteuer .....	3
2. Persönlicher Anwendungsbereich: Für welche Verkäufer gilt die ImmoEST? .....	7
2.1. Einleitung und Übersicht .....	7
2.2. Natürliche Personen als Verkäufer .....	8
2.2.1. Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen .....	8
2.2.2. Beschränkte steuerpflichtige natürliche Personen .....	11
2.2.3. ImmoEST im Todesfall, Besteuerung von Verlassenschaften .....	11
2.3. Personenvereinigungen und Personengesellschaften als Verkäufer .....	12
2.4. Miteigentümer- und Wohnungseigentümer als Verkäufer .....	12
2.5. Juristische Personen als Verkäufer .....	13
2.5.1. Konzeption der ImmoEST bei juristischen Personen .....	13
2.5.2. Körperschaften, welche unter die ImmoEST fallen .....	15
2.5.3. Nicht unter die ImmoEST fallende Körperschaften .....	17
2.5.4. Juristische Personen des öffentlichen Rechts als Verkäufer .....	18
2.5.5. Privatstiftungen als Verkäufer .....	19
2.5.6. Ausländische juristische Personen als Verkäufer .....	19
2.5.7. Exkurs: Partielle Anwendung von Bestimmungen des EStG auf Immobilien von juristischen Personen, die nicht unter die ImmoEST fallen .....	20
2.6. Treuhänder und Treugeber als Verkäufer .....	22
3. Grundstücksbegriff: Was gilt als „Grundstück“ iSd ImmoEST? .....	23
3.1. Die unterschiedlichen rechtlichen Grundstücksbegriffe .....	23
3.2. Der Grundstücksbegriff des EStG .....	23
3.2.1. Begriffsbildung und Wirtschaftsguteigenschaft .....	23

3.2.2.	Der § 30-Grundstücksbegriff.....	28
3.2.3.	Zweifelsfragen zur Grundstückseigenschaft.....	33
3.2.3.1.	Fischereirechte .....	33
3.2.3.2.	Entschädigungen .....	36
3.2.4.	Keine Grundstücke iSd § 30 EStG .....	41
3.2.5.	Grundstückseigenschaft von Anteilen an Personengesellschaften .....	43
3.2.6.	Maschinen, Betriebsvorrichtungen und Einrichtung ....	44
3.2.7.	Treuhandansprüche.....	44
3.3.	Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff.....	45
3.3.1.	Liegenschaft und Grundstück .....	45
3.3.2.	Grundstückszugehör als Oberbegriff (§ 294 ABGB).....	45
3.3.3.	Grundstücksbestandteile.....	45
3.3.4.	Grundstückszubehör (Zugehör ieS oder Pertinenz) .....	46
3.3.5.	Grundstücksgleiche Rechte.....	47
3.3.6.	Superädifikate/Gebäude auf fremdem Grund.....	48
3.4.	Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff.....	48
3.4.1.	Grundstücksbestandteile nach dem GrEStG.....	48
3.4.2.	Maschinen und Betriebsvorrichtungen: keine Grundstückseigenschaft.....	50
3.4.3.	Gebäude auf fremdem Grund .....	51
3.5.	Grundstücksbegriff im Umsatzsteuerrecht.....	52
4.	Immobilien'ertragsteuer und wirtschaftliche Betrachtungsweise .....	54
4.1.	Zurechnung und wirtschaftliche Betrachtungsweise.....	54
4.2.	Typische Beispiele für die wirtschaftliche Betrachtungsweise ....	56
4.3.	Wirtschaftliche Betrachtungsweise: Beurkundungsmängel, Scheingeschäfte und Vertragsmängel .....	56
4.3.1.	Beurkundungsmängel.....	56
4.3.2.	Vertragsmängel.....	56
4.3.3.	Scheingeschäfte.....	57
5.	Zeitpunkt der für die ImmoEST maßgeblichen Zeitpunkte der Anschaffung und Veräußerung, Fristenlauf.....	58
5.1.	Problemstellung: Warum ist diese Frage relevant?.....	58
5.2.	Der allgemeine ertragsteuerliche Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkt versus Ansicht des BMF zu § 30 EStG ..	58
5.3.	Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkt nach Ansicht des BMF und Kritik an dieser Sicht .....	63
6.	Bedingungen und Befristungen.....	66
7.	Treuhandschaften.....	71
7.1.	Allgemeines .....	71

7.2.	Missbrauch durch Treuhändereinschaltung und Grunderwerbsteuer .....	72
7.3.	ImmoESt bei Treuhandschaften.....	72
7.4.	Einzelne Treuhandformen .....	72
8.	Vor-, Options-, Rahmenverträge und ähnliche Verträge.....	76
8.1.	Vorverträge.....	76
8.2.	Punktation .....	77
8.3.	Optionsverträge .....	78
8.4.	Rahmenverträge.....	79
9.	Veräußerungstatbestände iSd Immobilienertragsteuer .....	80
9.1.	Definition der „Veräußerung“ iSd Immobilienertragsteuer .....	80
9.2.	Katalog der ertragsteuerlich als Veräußerung geltenden Tatbestände .....	82
9.2.1.	Übersicht .....	82
9.2.2.	Keine Veräußerung (Immobilienertragsteuer) in folgenden Fällen .....	84
9.3.	Ausgewählte einzelne Veräußerungsvorgänge.....	85
9.3.1.	Kaufvertrag.....	85
9.3.1.1.	Allgemeines .....	85
9.3.1.2.	Umfang des Veräußerungserlöses.....	86
9.3.2.	Kaufvertrag: Berücksichtigung von Baukostenzuschüssen, Mietvorauszahlungen/ Finanzierungsbeiträgen .....	91
9.3.2.1.	Grunderwerbsteuer .....	92
9.3.2.2.	ImmoESt .....	93
9.3.3.	Kaufvertrag: Übernahme von Verpflichtungen gegenüber Dritten .....	93
9.3.4.	Kaufvertrag und vorbehaltene Nutzungen.....	95
9.3.5.	Kaufvertrag: Kaufpreisstundung und Ratenvereinbarung.....	95
9.3.5.1.	Kaufpreisstundung.....	95
9.3.5.2.	Kaufpreisraten.....	98
9.3.6.	Kaufvertrag mit gleichzeitigem Kauf des Inventars .....	100
9.3.7.	Kaufvertrag mit Einräumung einer Rente/eines Wohnungsrechtes .....	101
9.3.8.	(Gemischte) Schenkung und Übergabsverträge .....	101
9.3.9.	Schenkungen von Betrieben.....	105
9.3.10.	Schenkungen von Anteilen an Personengesellschaften .....	106
9.3.10.1.	Schenkung betrieblicher Anteile .....	106
9.3.10.2.	Schenkung außerbetrieblicher Anteile .....	108
9.3.11.	Erbschaftsschenkung .....	108

9.3.12.	Grundstückstransaktion iZm vorweggenommenen Erbfolgeregelungen und Erbaueinandersetzung.....	109
9.3.13.	Grundstücksübertragungen bei Scheidungen.....	110
9.3.14.	Tausch.....	114
9.3.15.	Realteilung und Grundstückszusammenlegung .....	116
9.3.16.	Vertragsbeitritt .....	117
9.3.17.	Vertragsübernahme .....	117
9.3.18.	Unternehmenskaufvertrag.....	118
9.3.19.	Kauf unter Eigentumsvorbehalt .....	119
9.3.20.	Mietkauf.....	119
9.3.21.	Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft .....	119
9.3.21.1.	Allgemeines .....	119
9.3.21.2.	Besteuerung des Einbringenden bei Einlage in eine Kapitalgesellschaft .....	121
9.3.22.	Sacheinlage in eine Personengesellschaft im Bereich des EStG.....	122
9.3.22.1.	Einlagen in Mitunternehmenschaften.....	122
9.3.22.2.	Einlagen in vermögensverwaltende Personengesellschaften .....	124
9.3.23.	Abtretung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften .....	125
9.3.24.	Grundstücksverlosung.....	125
10.	Die Auswirkung von zivilrechtlichen Vertragsmängeln.....	126
10.1.	Allgemeines .....	126
10.2.	Mangelhafte Beurkundung.....	126
10.3.	Zivilrechtlich unwirksame Verträge und Anfechtung .....	128
10.4.	Schein- und Umgehungsgeschäfte, Missbrauch .....	129
10.5.	Eintritt einer auflösenden Bedingung.....	130
10.6.	Gewährleistung: Vertragswandlung.....	131
10.7.	Gewährleistung: Verbesserung, Austausch oder Nachtrag des Fehlenden.....	131
10.8.	Preisminderung und Schadenersatz .....	131
11.	Mitteilungspflichten und Selbstberechnungspflicht iSd § 30c EStG.....	133
11.1.	Konzeption des § 30c EStG .....	133
11.2.	Die beiden Mitteilungspflichten in ihrer Struktur.....	134
11.3.	Mitteilungspflicht 1 (§ 30c Abs 1 EStG) .....	136
11.4.	Mitteilungspflicht 2 (§ 30c Abs 2 EStG) .....	138
11.5.	Offenlegungspflichten der Vertragsparteien .....	139
11.6.	Selbstberechnungs- und Steuerabfuhrpflicht .....	140
11.7.	Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht.....	144
12.	Dokumentationspflichten und Umfang bzw Intensität der Prüfung.....	146

13. Mitteilungspflichten: Sonderfälle .....	150
13.1. Allgemeines .....	150
13.2. Noch nicht feststehender Kaufpreis.....	150
13.3. Nichtanwendungsfälle (§ 30a Abs 3 und 4 EStG) .....	151
13.4. Befreite Vorgänge .....	151
14. Vorauszahlungspflicht (des Veräußerers) .....	153
15. Keine Selbstberechnungs- und keine Vorauszahlungspflicht („Nullfälle“) .....	157
16. Ermittlung der ImmoEST.....	159
16.1. Allgemeines .....	159
16.2. Umfang des Werbungskosten- und Betriebsausgabenabzugs- verbotes .....	161
16.2.1. Allgemeines .....	161
16.2.2. Abzugsfähige Aufwendungen.....	162
16.2.3. Nicht abzugsfähige Aufwendungen.....	163
16.3. Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	164
16.3.1. Anschaffungskosten.....	165
16.3.2. Anschaffungsnebenkosten .....	166
16.3.3. Anschaffungskostenminderungen.....	167
16.3.4. Nachträgliche Anschaffungskosten .....	167
16.3.5. Herstellungskosten.....	167
16.4. Einkünfteermittlung: „private“ Grundstücksveräußerungen .....	168
16.4.1. Allgemeines.....	168
16.4.2. Adaptierung der Anschaffungskosten.....	169
16.4.3. Inflationsabschlag („private“ und betriebliche Grundstücksveräußerungen).....	174
16.4.4. Sonderfälle: fiktive Anschaffungskosten nach § 30 Abs 6 lit a EStG.....	176
16.4.5. Vereinfachungsbestimmung für WE-Gemeinschaften .	177
16.4.6. Verlustausgleich .....	178
16.4.7. Pauschalbesteuerung/fiktive Anschaffungskosten („Altgrundstücke“).....	178
16.5. Steuerbefreiungen „privater“ Grundstücksveräußerungen.....	182
16.5.1. Übersicht .....	182
16.5.2. Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG).....	183
16.5.2.1. Allgemeines .....	183
16.5.2.2. Begriffsdefinitionen „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ .....	184
16.5.2.3. Grund und Boden: Aufteilung des Veräußerungserlöses.....	188
16.5.2.4. Befreiung und „Mischnutzung“ .....	188

16.5.2.5.	Hauptwohnsitz.....	189
16.5.2.6.	Zweifjahresfrist (1. Tatbestand).....	190
16.5.2.7.	5-Jahresfrist (2. Tatbestand).....	196
16.5.2.8.	Veräußerung und Aufgabe des Hauptwohnsitzes .....	197
16.5.2.9.	Toleranzfrist .....	199
16.5.2.10.	Hauptwohnsitzbefreiung bei Miteigentums- verhältnissen.....	200
16.5.3.	Hersteller-(Errichter-)befreiung (§ 30 Abs 2 Z 2 EStG).....	200
16.5.4.	Befreiung für behördliche Eingriffe.....	204
16.5.5.	Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung .....	205
16.5.6.	Vorrangregel bei Befreiungen .....	206
16.6.	Übrige Regelungen für private Grundstücksveräußerungen .....	206
16.6.1.	Anrechnung der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer .....	206
16.6.2.	Kein Sondersteuersatz, wenn Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird .....	206
16.7.	Einkunftsermittlung: betriebliche Grundstücksveräußerungen ..	207
16.7.1.	Allgemeines .....	207
16.7.1.1.	Gebäude .....	207
16.7.1.2.	Grund und Boden.....	209
16.7.1.3.	Auseinanderfallen steuerlicher Buchwert und Bilanzwert .....	211
16.8.	Befreiungen im betrieblichen Bereich .....	211
16.9.	Ausnahmen vom Sondersteuersatz im betrieblichen Bereich (§ 30a Abs 3 EStG).....	212
16.9.1.	Grundstücke des Umlaufvermögens .....	212
16.9.2.	Schwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken .....	215
16.9.3.	Weitere Fälle des § 30a Abs 3 EStG .....	217
16.10.	Entnahmen „aus“ und Einlagen „in“ das Betriebsvermögen .....	218
16.10.1.	Einlagen .....	218
16.10.2.	Entnahmen.....	220
16.11.	Betriebsvermögen: Altbestand, Pauschalbesteuerung und Übergangsbestimmungen.....	220
16.12.	Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden einerseits bzw in Gebäude andererseits .....	222
16.13.	Schätzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	222
16.14.	Exkurs: Veräußerung von Industrieanlagen, Betriebsvorrichtungen .....	223

17. Sonderfall: ImmoEST bei Personengesellschaften .....	224
17.1. Einordnung der Personengesellschaft in Bezug auf die ImmoEST ..	224
17.2. Differenzierung: ImmoEST .....	227
17.2.1. Differenzierung: Art der Personenvereinigung .....	227
17.2.2. Differenzierung: Art der Gesellschafter .....	229
17.3. Veräußerungstatbestände iSd GrEStG bei Personengesellschaften..	230
17.3.1. Asset Deal .....	230
17.3.2. Share Deal.....	231
17.4. Die Mitteilungspflichten (§ 30c EStG) bei Personengesellschaften .....	232
17.4.1. Die wörtliche Regelung des § 30c EStG .....	232
17.4.2. Spezifische Auskunftsf- und Offenlegungspflichten gegenüber dem Parteienvertreter.....	233
17.4.3. Mitteilungs- und Auskunftspflichten bei Personen- gesellschaften .....	234
17.4.3.1. Allgemeine Regelung .....	234
17.4.3.2. Auskunftspflichten gegenüber dem Parteienvertreter .....	235
17.5. Ermittlung der ImmoEST bei Personengesellschaften .....	236
17.5.1. Mitunternehmerschaften .....	236
17.5.2. Vermögensverwaltende Personengesellschaften .....	240
17.6. Zuflussprinzip bei Personengesellschaften .....	241
17.7. Abfuhr der ImmoEST bei Personengesellschaften und -gemeinschaften.....	241
17.8. Besonderheiten bei gemischter Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften .....	241
17.9. Ausländische Personengesellschaften.....	243

## **Teil II: Vertragliche Gestaltung und haftungsrechtliche Verantwortung**

1. Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung .....	247
1.1. Allgemeines .....	247
1.2. Vertragsgestaltung .....	250
1.2.1. Allgemeine Erstinformation .....	250
1.2.2. Formulierungsvorschläge.....	251
1.2.2.1. Veräußerung ohne Gewinn.....	251
1.2.2.2. Veräußerung mit Gewinn (Vorliegen von sog „Einkünften“).....	251
1.3. Veräußerung hypothekarisch belasteter Grundstücke.....	254
1.4. Checkliste.....	254
2. Haftungstatbestände für Parteienvertreter nach dem Steuerrecht .....	256
2.1. Systematik.....	256
2.2. Haftungstatbestände nach § 30c EStG .....	256

2.2.1.	Allgemeines.....	256
2.2.2.	Abfuhrhaftung.....	257
2.2.3.	Haftung für die Richtigkeit der selbstberechneten ImmoEST.....	261
2.3.	Zivilrechtliche und strafrechtliche Haftungstatbestände.....	264
2.3.1.	Zivilrechtliche Haftung.....	264
2.3.2.	Strafrechtliche Haftung.....	264
3.	Finanzstrafrechtliche Verantwortung.....	266
3.1.	Allgemeines.....	266
3.2.	Selbstanzeige.....	267
3.3.	Strafrechtliche Aspekte bei Delegation (Übertragung) der Selbstberechnung an Dritte.....	269
3.4.	Irrtum und vertretbare Rechtsansicht.....	270
3.5.	Formalaspekte.....	270
3.5.1.	Anzeigepflichten, Bedeutung der Einhaltung der Formvorschriften des § 30c EStG bzw der EStR.....	270
3.5.2.	Zwangsstrafen.....	271
3.5.3.	Verspätungszuschlag.....	271
3.6.	Verjährung der Strafbarkeit.....	271
3.7.	IZm der ImmoEST typisch denkbare Finanzvergehen.....	272
3.7.1.	Unterlassen oder unrichtige Selbstberechnung.....	272
3.7.2.	Unterlassen der Entrichtung der ImmoEST bei Abgabe einer Selbstberechnungserklärung.....	275
3.7.3.	Verwendung falscher Urkunden oder Beweismittel, von Scheingeschäften und -handlungen.....	275
3.7.4.	Bloße Abgabe einer unrichtigen Mitteilung iSd § 30c Abs 1 EStG oder Nichtabgabe.....	278
3.8.	Finanzstrafrechtliche Haftungsaspekte.....	278
3.8.1.	Vertreterhaftung.....	278
3.8.2.	Haftung der Beteiligten für Geldstrafen.....	279
3.8.3.	Haftung nach dem VbVG.....	280
	Stichwortverzeichnis.....	282