

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXI

Teil I: Immobilienertragsteuer – Steuerrecht

1. Zielsetzung der Immobilienertragsteuer.....	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 Personen- gesellschaften	43
3.2.6.	Maschinen, Betriebsvorrichtungen und Einrichtung	44
3.2.7.	Treuhandsansprüche.....	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.	Immobilienertragsteuer 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.	Schenkung von Betrieben.....	105
9.3.10.	Schenkung 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 Erbauseinandersetzung.....	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 Mitunternehmerschaften.....	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. Zweijahresfrist (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 Auskunfts- und Offenlegungspflichten gegenüber dem Parteienvertreter	233
17.4.3. Mitteilungs- und Auskunftspflichten bei Personengesellschaften	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