

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage .....	V
Disclaimer .....	VII
Autorenverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXVII

## Teil I: Steuerrecht und Selbstberechnung

1. Zielsetzung der Immobilienertragsteuer .....	1
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. Beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen .....	11
2.2.3. Verlassenschaften und Erben als Verkäufer .....	11
2.3. Personenvereinigungen und Personengesellschaften als Verkäufer .....	14
2.4. Miteigentümer- und Wohnungseigentümer als Verkäufer .....	14
2.5. Juristische Personen als Verkäufer .....	15
2.5.1. Konzeption der ImmoESt bei juristischen Personen ....	15
2.5.2. Körperschaften, welche unter die ImmoESt fallen ...	17
2.5.3. Nicht unter die ImmoESt fallende Körperschaften ....	20
2.5.4. Juristische Personen des öffentlichen Rechts als Verkäufer .....	20
2.5.5. Privatstiftungen als Verkäufer .....	22
2.5.6. Ausländische juristische Personen als Verkäufer ....	23
2.5.7. Exkurs: Partielle Anwendung von Bestimmungen des EStG auf Immobilien von juristischen Personen, die nicht unter die ImmoESt fallen .....	23
2.6. Treuhänder und Treugeber als Verkäufer .....	25

## Inhaltsverzeichnis

---

3.	Grundstücksbegriff: Was gilt als „Grundstück“ iSd ImmoESt? .....	26
3.1.	Die unterschiedlichen rechtlichen Grundstücksbegriffe .....	26
3.2.	Der Grundstücksbegriff des EStG .....	26
3.2.1.	Begriffsbildung und Wirtschaftsguteigenschaft .....	26
3.2.2.	Der §-30-Grundstücksbegriff .....	33
3.2.3.	Zweifelsfragen zur Grundstückseigenschaft .....	39
3.2.3.1.	Fischereirechte .....	39
3.2.3.2.	Entschädigungen .....	42
3.2.4.	Keine Grundstücke iSd § 30 EStG .....	49
3.2.5.	Grundstückseigenschaft von Anteilen an Personengesellschaften .....	51
3.2.6.	Maschinen, Betriebsvorrichtungen und Einrichtung .....	52
3.2.7.	Treuhandsprüche .....	53
3.3.	Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff .....	53
3.3.1.	Liegenschaft und Grundstück .....	53
3.3.2.	Grundstückszugehör als Oberbegriff (§ 294 ABGB) .....	53
3.3.3.	Grundstücksbestandteile .....	53
3.3.4.	Grundstückszubehör (Zugehör ieS oder Pertinenz) .....	54
3.3.5.	Grundstücksgleiche Rechte .....	55
3.3.6.	Superädifikate/Gebäude auf fremdem Grund .....	56
3.4.	Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff .....	56
3.4.1.	Grundstücksbestandteile nach dem GrEStG .....	56
3.4.2.	Maschinen und Betriebsvorrichtungen: keine Grundstückseigenschaft .....	58
3.4.3.	Gebäude auf fremdem Grund .....	59
3.5.	Grundstücksbegriff im Umsatzsteuerrecht .....	60
4.	Immobilienertragsteuer und wirtschaftliche Betrachtungsweise .....	62
4.1.	Zurechnung und wirtschaftliche Betrachtungsweise .....	62
4.2.	Typische Beispiele für die wirtschaftliche Betrachtungsweise ....	64
4.3.	Wirtschaftliche Betrachtungsweise: Beurkundungsmängel, Scheingeschäfte und Vertragsmängel .....	66
4.3.1.	Beurkundungsmängel .....	66
4.3.2.	Vertragsmängel .....	66
4.3.3.	Scheingeschäfte .....	67
5.	Für die ImmoESt maßgebliche Zeitpunkte der Anschaffung und Veräußerung, Fristenlauf .....	69
5.1.	Problemstellung: Warum ist diese Frage relevant? .....	69
5.2.	Der allgemeine ertragsteuerliche Anschaffungs- und Veräuße- rungszeitpunkt versus jenem nach § 30 EStG .....	70
5.3.	Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkt: Kritik an der Sicht des BMF .....	73

6.	Bedingungen und Befristungen .....	76
7.	Treuhandschaften .....	81
7.1.	Allgemeines .....	81
7.2.	Missbrauch durch Treuhändereinschaltung und Grund- erwerbsteuer .....	82
7.3.	ImmoESt bei Treuhandschaften .....	82
7.4.	Einzelne Treuhandformen .....	83
8.	Vor-, Options-, Rahmenverträge und ähnliche Verträge .....	87
8.1.	Vorverträge .....	87
8.2.	Punktation .....	88
8.3.	Optionsverträge .....	89
8.4.	Belastungs- und Veräußerungsverbot .....	90
8.5.	Rahmenvertrag .....	91
9.	Veräußerungstatbestände iSd Immobilienertragsteuer .....	92
9.1.	Definition der „Veräußerung“ iSd Immobilienertragsteuer .....	92
9.2.	Katalog der ertragsteuerlich als Veräußerung bzw Anschaffung geltenden Tatbestände .....	94
9.2.1.	Übersicht .....	94
9.2.2.	Keine Veräußerung in folgenden Fällen .....	96
9.3.	Ausgewählte einzelne Veräußerungs-/Anschaffungsvorgänge ...	98
9.3.1.	Kaufvertrag .....	98
9.3.1.1.	Allgemeines .....	98
9.3.1.2.	Umfang des Veräußerungserlöses .....	99
9.3.2.	Sonderfall: Der Umfang des Veräußerungserlöses von Wald- bzw Forstgrundstücken .....	109
9.3.3.	Kaufvertrag: Berücksichtigung von Baukosten- zuschüssen, Mietvorauszahlungen/Finanzierungs- beiträgen .....	111
9.3.3.1.	Grunderwerbsteuer .....	111
9.3.3.2.	ImmoESt .....	112
9.3.4.	Kaufvertrag: Übernahme von Verpflichtungen gegenüber Dritten .....	113
9.3.5.	Kaufvertrag und vorbehaltene Nutzungen .....	114
9.3.6.	Kaufvertrag: Kaufpreisstundung und Raten- vereinbarung .....	116
9.3.6.1.	Kaufpreisstundung .....	116
9.3.6.2.	Kaufpreisraten .....	119
9.3.7.	Kaufvertrag mit gleichzeitigem Kauf des Inventars ....	120
9.3.8.	Kaufvertrag mit Einräumung einer Rente/ eines Wohnrechtes .....	122
9.3.9.	(Gemischte) Schenkung und Übergabsverträge .....	123
9.3.10.	Schenkung von Betrieben .....	126

9.3.11.	Schenkung von Anteilen an Personen-	
	gesellschaften .....	127
9.3.11.1.	Schenkung betrieblicher Anteile .....	127
9.3.11.2.	Schenkung außerbetrieblicher Anteile .....	129
9.3.12.	Erbschaftsschenkung .....	129
9.3.13.	Grundstückstransaktion iZm vorweggenommenen Erbsfolgeregelungen und Erbauseinandersetzung ....	130
9.3.14.	Grundstücksübertragungen bei Ehescheidungen ....	135
9.3.15.	Tausch .....	142
9.3.16.	Realteilung und Grundstückszusammenlegung ....	145
9.3.17.	Vertragsbeitritt .....	146
9.3.18.	Vertragsübernahme .....	146
9.3.19.	Unternehmenskaufvertrag .....	147
9.3.20.	Kauf unter Eigentumsvorbehalt .....	147
9.3.21.	Mietkauf und Leasing .....	148
9.3.22.	Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft .....	149
9.3.22.1.	Allgemeines .....	149
9.3.22.2.	Besteuerung des Einbringenden bei Einlage in eine Kapitalgesellschaft .....	150
9.3.23.	Sacheinlage in eine Personengesellschaft im Bereich des EStG .....	151
9.3.23.1.	Einlagen in Mitunternehmerschaften .....	151
9.3.23.2.	Einlagen in vermögensverwaltende Personen- gesellschaften .....	154
9.3.24.	Abtretung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften .....	154
9.3.25.	Grundstücksverlosung .....	154
9.3.26.	Baurechtseinräumung (Behandlung beim Grund- eigentümer = Baurechtsbesteller) .....	154
9.3.27.	Baurechtsveräußerung (Behandlung beim Bauberechtigten) .....	156
9.3.28.	Übertragung eines gepachteten Grundstücks gegen Leistung eines Ablösebetrages für das Gebäude .....	156
10.	Die Auswirkungen von zivilrechtlichen Vertragsmängeln .....	158
10.1.	Allgemeines .....	158
10.2.	Mangelhafte Beurkundung .....	158
10.3.	Zivilrechtlich unwirksame Verträge und Anfechtung .....	160
10.4.	Schein- und Umgehungsgeschäfte, Missbrauch .....	162
10.5.	Eintritt einer auflösenden Bedingung .....	163
10.6.	Gewährleistung: Vertragswandlung .....	163
10.7.	Gewährleistung: Verbesserung, Austausch oder Nachtrag des Fehlenden .....	164
10.8.	Preisminderung und Schadenersatz .....	164

11. Mitteilungspflichten und Selbstberechnungspflicht iSd § 30c EStG .....	166
11.1. Konzeption des § 30c EStG .....	166
11.2. Die Mitteilungspflichten in ihrer Struktur .....	168
11.3. Mitteilungspflicht 1 (§ 30c Abs 1 EStG) .....	170
11.4. Mitteilungspflicht 2 (§ 30c Abs 2 EStG) .....	172
11.5. Offenlegungspflichten der Vertragsparteien .....	175
11.6. Selbstberechnungs- und Steuerabfuhrpflicht .....	176
11.7. Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht .....	180
12. Dokumentationspflichten und Umfang bzw Intensität der Prüfung .....	184
13. Mitteilungspflichten: Sonderfälle .....	189
13.1. Allgemeines .....	189
13.2. Noch nicht feststehender Kaufpreis .....	189
13.3. Nichtanwendungsfälle (§ 30a Abs 3 und 4 EStG) .....	190
13.4. Befreite Vorgänge .....	190
14. Vorauszahlungspflicht (des Veräußerers) .....	192
15. Keine Selbstberechnungs- und keine Vorauszahlungspflicht ("Nullfälle") .....	195
16. Ermittlung der ImmoESt und Befreiungen .....	197
16.1. Systematik .....	197
16.2. Absetzbare Werbungskosten und Betriebsausgaben .....	201
16.2.1. Übersicht .....	201
16.2.2. Abzugsfähige Aufwendungen bei der Regel- einkünfteermittlung .....	203
16.2.3. Einzelne (gegebenenfalls nicht abzugsfähige) Aufwendungen .....	204
16.3. Begriffsdefinitionen: Anschaffungs- und Herstellungskosten, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwand .....	208
16.3.1. Anschaffungskosten .....	209
16.3.2. Anschaffungsnebenkosten .....	212
16.3.3. Anschaffungskostenminderungen .....	212
16.3.4. Nachträgliche Anschaffungskosten .....	213
16.3.5. Herstellungskosten (§ 6 Z 2 EStG) .....	213
16.3.6. Herstellungsaufwand (§ 30 Abs 3 bzw § 28 Abs 3 EStG) .....	215
16.3.7. Instandsetzungskosten .....	215
16.3.8. Abbruchkosten .....	217
16.4. Einkünfteermittlung: „Private“ Grundstücksveräußerungen .....	219
16.4.1. Regeleinkünfteermittlung: Bemessungsgrundlage, Methodik, Veräußerungserlös .....	219
16.4.2. Regeleinkünfteermittlung: Adaptierung der Anschaffungskosten .....	222
16.4.3. Inflationsabschlag („private“ und betriebliche Grundstücksveräußerungen): bis 31.12.2015 .....	225

## Inhaltsverzeichnis

---

16.4.4.	Regeleinkünfteermittlung: fiktive Anschaffungskosten nach § 30 Abs 6 lit a EStG .....	228
16.4.5.	Regeleinkünfteermittlung: Vereinfachungsbestimmung für WE-Gemeinschaften .....	229
16.4.6.	Verlustausgleich im Rahmen der Selbstberechnung .....	230
16.4.7.	Altgrundstücke: Pauschalbesteuerung/ fiktive Anschaffungskosten („Altgrundstücke“) .....	230
16.4.8.	Veräußerung gegen Rente .....	238
16.5.	Steuerbefreiungen „privater“ Grundstücksveräußerungen .....	239
16.5.1.	Übersicht .....	239
16.5.2.	Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG) .....	240
16.5.2.1.	Allgemeines .....	240
16.5.2.2.	Begriffsdefinitionen „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ .....	242
16.5.2.3.	Grund und Boden: Aufteilung des Veräußerungserlöses .....	249
16.5.2.4.	Eigenheim und „Mischnutzung“ .....	256
16.5.2.5.	Hauptwohnsitz .....	257
16.5.2.6.	Zweijahresfrist (erster Tatbestand) .....	259
16.5.2.7.	Fünfjahresfrist (zweiter Tatbestand) .....	271
16.5.2.8.	Veräußerung und Aufgabe des Hauptwohnsitzes ....	273
16.5.2.9.	Toleranzfrist .....	275
16.5.2.10.	Hauptwohnsitzbefreiung bei Miteigentumsverhältnissen .....	277
16.5.3.	Hersteller-(Errichter-)befreiung (§ 30 Abs 2 Z 2 EStG) .....	278
16.5.4.	Befreiung für behördliche Eingriffe .....	282
16.5.5.	Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung .....	284
16.5.6.	Vorrangregel bei Befreiungen .....	285
16.6.	Übrige Regelungen für private Grundstücksveräußerungen .....	285
16.6.1.	Anrechnung der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer .....	285
16.6.2.	Kein Sondersteuersatz, wenn Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird .....	287
16.7.	Einkunftsvermittlung: betriebliche Grundstücksveräußerungen ...	287
16.7.1.	Allgemeines .....	287
16.7.1.1.	Gebäude .....	288
16.7.1.2.	Grund und Boden .....	290
16.7.1.3.	Auseinanderfallen steuerlicher Buchwert und Bilanzwert .....	291

16.8.	Befreiungen im betrieblichen Bereich .....	292
16.8.1.	Anrechnung der Grunderwerbsteuer .....	292
16.9.	Ausnahmen vom besonderen Steuersatz im betrieblichen Bereich (§ 30a Abs 3 EStG) .....	293
16.9.1.	Grundstücke des Umlaufvermögens .....	293
16.9.2.	Schwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken .....	296
16.9.3.	Weitere Fälle des § 30a Abs 3 EStG .....	299
16.10.	Entnahmen „aus“ dem und Einlagen „in“ das Betriebs- vermögen .....	301
16.10.1.	Einlagen .....	301
16.10.2.	Entnahmen .....	303
16.11.	Betriebsvermögen: Altbestand, Pauschalbesteuerung und Übergangsbestimmungen .....	303
16.12.	Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden einerseits sowie in Gebäude andererseits .....	304
16.13.	Schätzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	308
16.14.	Exkurs: Veräußerung von Industrieanlagen, Betriebsvorrichtungen .....	309
17.	Sonderfall: ImmoESt bei Personengesellschaften .....	310
17.1.	Einordnung der Personengesellschaft in Bezug auf die ImmoESt .....	310
17.2.	Fallbeispiele für die Verwirklichung eines ImmoESt-Tatbestandes .....	313
17.3.	Differenzierung: ImmoESt .....	318
17.3.1.	Differenzierung: Art der Personenvereinigung .....	319
17.3.2.	Differenzierung: Art der Gesellschafter .....	321
17.4.	Veräußerungstatbestände iSd GrEStG bei Personen- gesellschaften .....	321
17.4.1.	Asset Deal und Sacheinlage .....	321
17.4.2.	Share Deal .....	322
17.5.	Die Mitteilungspflichten (§ 30c EStG) bei Personen- gesellschaften .....	323
17.5.1.	Die Regelung des § 30c EStG im Wortlaut .....	323
17.5.2.	Spezifische Auskunfts- und Offenlegungspflichten gegenüber dem Parteienvertreter .....	325
17.5.3.	Mitteilungs- und Auskunftspflichten bei Personen- gesellschaften .....	325
17.5.3.1.	Allgemeine Regelung .....	325
17.5.3.2.	Auskunftspflichten gegenüber dem Parteienvertreter .....	326
17.6.	Ermittlung der ImmoESt bei Personengesellschaften .....	327
17.6.1.	Mitunternehmerschaften .....	327
17.6.2.	Vermögensverwaltende Personengesellschaften .....	331

## Inhaltsverzeichnis

---

17.7.	Zuflussprinzip bei Personengesellschaften .....	332
17.8.	Abfuhr der ImmoESt bei Personengesellschaften und -gemeinschaften .....	332
17.9.	Besonderheiten bei gemischter Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften .....	333
17.10.	Ausländische Personengesellschaften .....	334

## Teil II: Vertragsgestaltung und Haftung

1.	Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung .....	335
1.1.	Allgemeines .....	335
1.2.	Vertragsgestaltung .....	338
1.2.1.	Allgemeine Erstinformation .....	338
1.2.2.	Formulierungsvorschläge .....	338
1.2.2.1.	Veräußerung ohne Gewinn .....	339
1.2.2.2.	Veräußerung mit Gewinn (Vorliegen von sog „Einkünften“) .....	339
1.3.	Veräußerung hypothekarisch belasteter Grundstücke .....	341
1.4.	Checkliste .....	342
2.	Haftungstatbestände für Parteienvertreter nach dem Steuerrecht .....	344
2.1.	Systematik .....	344
2.2.	Haftungstatbestände nach § 30c EStG .....	344
2.2.1.	Allgemeines .....	344
2.2.2.	Abfuhrhaftung .....	346
2.2.3.	Haftung für die Richtigkeit der selbst berechneten ImmoESt .....	350
2.3.	Zivilrechtliche und strafrechtliche Haftungstatbestände .....	354
2.3.1.	Zivilrechtliche Haftung .....	354
2.3.2.	Strafrechtliche Haftung .....	354
3.	Finanzstrafrechtliche Verantwortung .....	355
3.1.	Allgemeines .....	355
3.2.	Selbstanzeige .....	357
3.3.	Strafrechtliche Aspekte bei Delegation (Übertragung) der Selbstberechnung an Dritte .....	360
3.4.	Irrtum und vertretbare Rechtsansicht .....	361
3.5.	Formalaspekte .....	362
3.5.1.	Anzeigepflichten, Bedeutung der Einhaltung der Formvorschriften des § 30c EStG bzw der EStR .....	362
3.5.2.	Zwangssstrafen .....	362
3.5.3.	Verspätungszuschlag .....	363
3.6.	Verjährung der Strafbarkeit .....	363
3.7.	IZm der ImmoESt typisch denkbare Finanzvergehen .....	364

## Inhaltsverzeichnis

---

3.7.1.	Unterlassen oder unrichtige Selbstberechnung .....	364
3.7.2.	Unterlassen der Entrichtung der ImmoESt bei Abgabe einer Selbstberechnungserklärung .....	367
3.7.3.	Verwendung falscher Urkunden oder Beweismittel, von Scheingeschäften und -handlungen .....	367
3.7.4.	Bloße Abgabe einer unrichtigen Mitteilung iSd § 30c Abs 1 EStG oder Nichtabgabe .....	370
3.8.	Finanzstrafrechtliche Haftungsaspekte .....	370
3.8.1.	Vertreterhaftung .....	370
3.8.2.	Haftung der Beteiligten für Geldstrafen .....	371
3.8.3.	Haftung nach dem VbVG .....	372
	Stichwortverzeichnis .....	373