

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis.....	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
1. Einleitung	1
1.1. Allgemeines	1
1.2. Problemstellungen und Untersuchungsbereiche	1
2. Begriffsdefinitionen und Unterschiede zu anderen Investitionsformen	5
2.1. Das Bauherrenmodell	5
2.2. Unterschied zum Erwerbermodell mit anschließender Vermietung	6
2.3. Unterschied zur Vorsorgewohnung	8
2.4. Unterschied zum Bauträgermodell	11
2.5. Das Bauherrenmodell als alternativer Investmentfonds iSd AIFMG?	16
3. Die Organisationsformen der Bauherren	20
3.1. Miteigentumsgemeinschaft	20
3.1.1. Schlichtes Miteigentum	20
3.1.2. Wohnungseigentum	21
3.2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	23
3.3. Kommanditgesellschaft	24
3.4. GmbH & Co KG	25
4. Funktionsträger im Bauherrenmodell	26
4.1. Initiator	26
4.2. Treuhänder	27
4.3. Baubetreuer	28
4.4. Generalunternehmer	28
4.5. Finanzierungsvermittler	29
4.6. Mietvermittler	29
4.7. Alternativ: Gewerblicher Zwischenmieter	29
5. Der Begriff des „Bauherrn“	30
5.1. Der kleine Bauherr	31
5.1.1. Detaillierte Leistungsaufschlüsselung	32
5.1.2. Mindestpreisrisiko des Bauherrn	33
5.1.3. Anschaffung des Grundstücks vor dem tatsächlichen Baubeginn	33

5.2.	Der große Bauherr	35
5.2.1.	Einfluss auf die bauliche Gestaltung des Hauses	35
5.2.1.1.	Kein einheitliches Vertragsgelecht zwischen Grundstückskaufvertrag und Gebäudeerrichtungs- vertrag	38
5.2.1.2.	Mitwirkung eines Initiators	43
5.2.2.	Das wirtschaftliche Risiko (Baurisiko)	45
5.2.3.	Das finanzielle Risiko	45
5.2.4.	Gemeinsames Tätigwerden aller Miteigentümer	47
5.2.4.1.	Beitritt eines Miteigentümers nach Abschluss der Planungsphase	48
5.2.4.2.	Beitritt eines Miteigentümers nach Baubeginn	50
5.3.	Übersicht: Unterschiede zwischen kleinem und großem Bauherrn	53
6.	Der Bauherr in der Einkommensteuer	55
6.1.	Bauherrenmodell und Liebhaberei	55
6.1.1.	Kleine Vermietung	57
6.1.2.	Große Vermietung	60
6.1.3.	Prognoserechnung	62
6.1.3.1.	Prognoserechnung ohne Umrechnung der 1/15-Absetzung	65
6.1.3.2.	Prognoserechnung mit Normalabschreibung	67
6.1.3.3.	Gesetzliche Einnahmenbeschränkungen	68
6.1.4.	Zeitlich begrenzte Beteiligung	70
6.1.5.	Änderung der Bewirtschaftungsart	70
6.1.6.	Weiterwirkende Aufwendungen	72
6.1.7.	Beendigung der Vermietungs- und Verpachtungs- tätigkeit	73
6.2.	Das Verlustausgleichsverbot des § 2 Abs 2a EStG	74
6.3.	Kostenkategorien bei Bauherrenmodellen	80
6.3.1.	Anschaffungskosten	80
6.3.2.	Baukosten	84
6.3.2.1.	Instandsetzungsaufwand	84
6.3.2.2.	Herstellungsaufwand	87
6.3.2.2.1.	Aufwendungen iSd §§ 3 bis 5 MRG	89
6.3.2.2.2.	Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	93
6.3.2.2.3.	Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes	95
6.3.3.	Nebenkosten des Grundstückserwerbs	96
6.3.3.1.	Behandlung beim großen Bauherrn nach den EStR und der Literatur	97
6.3.3.2.	Behandlung beim kleinen Bauherrn nach den EStR und der Literatur	97

6.3.3.3.	Behandlung beim Erwerber	97
6.3.4.	Sonstige Nebenkosten	98
6.4.	Übersicht: Einkommensteuerliche Behandlung der Kostenkategorien nach den EStR und der Literatur (steueroptimiert)	99
6.5.	Zahlenmäßige Darstellungen	99
6.5.1.	Zahlenmäßige Darstellung des großen Bauherrenmodells	100
6.5.2.	Zahlenmäßige Darstellung des kleinen Bauherrenmodells	101
6.5.3.	Zahlenmäßige Darstellung des Erwerbermodells	102
6.5.4.	Würdigung der Zahlenbeispiele	103
6.6.	VwGH-Erkenntnis 2005/15/0071	104
6.6.1.	Übersicht: Einkommensteuerliche Behandlung der Kostenkategorien nach dem VwGH-Erkenntnis 2005/15/0071 (steueroptimiert)	107
6.6.2.	Die Auswirkungen des VwGH-Erkenntnisses 2005/15/0071 zahlenmäßig dargestellt	108
6.6.2.1.	Zahlenmäßige Darstellung des großen bzw kleinen Bauherrenmodells	108
6.6.2.2.	Zahlenmäßige Darstellung des Erwerbermodells	110
6.6.3.	Würdigung der Zahlenbeispiele und Interpretation des VwGH-Erkenntnis 2007/15/0071	112
6.7.	Die Bauherrenverordnung	113
6.7.1.	Ist die Bauherrenverordnung 1990 gesetzwidrig?	113
6.7.2.	Die EStR 2000	117
6.7.3.	Der Entwurf einer Bauherrenverordnung 2008	118
6.7.4.	Lösungsvorschlag 1	121
6.7.4.1.	Begriffsdefinitionen	121
6.7.4.2.	Steuerliche Zuordenbarkeit der einzelnen Leistungen ...	124
6.7.4.3.	Chronologie der Prüfungsschritte	129
6.7.4.4.	Folgen	130
6.7.5.	Lösungsvorschlag 2	131
6.7.6.	Ausweitung des Bauherrenmodells auf „echte“ Neubauten?	134
6.8.	Einkünfteermittlung und -zurechnung	135
6.8.1.	Auf Ebene der Miteigentumsgemeinschaft	135
6.8.2.	Auf Ebene der KG bzw der GmbH & Co KG	138
6.8.3.	Auf Ebene der GesbR	140
6.8.4.	Einkunftsquelleneigenschaft auf Gesellschaftsebene, nicht jedoch bei allen Gesellschaftern	140
6.8.5.	Einkunftsquelleneigenschaft nur auf Gesellschafterebene	141

6.9.	Vermietung an Miteigentümer	141
6.10.	Anteilsveräußerung und deren einkommensteuerliche Folgen	144
6.10.1.	Entgeltliche Übertragung	144
6.10.1.1.	Folgen der Übertragung für den Anteilsveräußerer ...	144
6.10.1.2.	Folgen der Übertragung für den Anteilsäufer	145
6.10.2.	Unentgeltliche Übertragung	145
6.11.	Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen	148
6.11.1.	Exit-Szenario für die Zeit nach Erreichen des Totalüberschusses	148
6.11.2.	Dritter Bauherrenbegriff im Rahmen der Herstellerbefreiung?	153
7.	Der Bauherr in den Verkehrsteuern	160
7.1.	Der Bauherr in der Grunderwerbsteuer	160
7.1.1.	Gegenstand des Erwerbsvorgangs	160
7.1.1.1.	Direkter Erwerb vom Grundstückseigentümer	161
7.1.1.2.	Mitwirkung eines Initiators, der kein Bauherr ist	162
7.1.1.3.	Mitwirkung eines Initiators, der Bauherr ist	165
7.1.2.	Umfang der Gegenleistung (Bemessungsgrundlage)	167
7.1.3.	Steuerschuldner	174
7.1.4.	Entstehung der Steuerschuld	175
7.1.5.	Übertragung eines Anteils und deren grunderwerbsteuerliche Folgen	177
7.1.5.1.	Entgeltliche Übertragung	177
7.1.5.1.1.	Übertragung eines Miteigentumsanteils	177
7.1.5.1.2.	Übertragung eines GesbR-Anteils	177
7.1.5.1.3.	Übertragung eines KG-Anteils	177
7.1.5.1.4.	Übertragung eines GmbH-&-Co-KG-Anteils	178
7.1.5.2.	Unentgeltliche Übertragung	178
7.1.5.2.1.	Übertragung eines Miteigentumsanteils	179
7.1.5.2.2.	Übertragung eines GesbR-Anteils	179
7.1.5.2.3.	Übertragung eines KG-Anteils	179
7.1.5.2.4.	Übertragung eines GmbH-&-Co-KG-Anteils	180
7.1.6.	Grundstücksveräußerung	180
7.1.6.1.	Wohnbauförderungsdarlehen	180
7.1.6.2.	Zugehör	180
7.1.7.	Verfahrensrechtliche Aspekte	182
7.2.	Der Bauherr in der Umsatzsteuer	185
7.2.1.	Liebhaberei	185
7.2.1.1.	Das Verhältnis zur Liebhaberei in der Einkommensteuer	185
7.2.1.2.	Kleine Vermietung	187
7.2.1.2.1.	Ansicht des EuGH	188

7.2.1.2.2.	Ansicht des VwGH und der Kommission	190
7.2.1.2.3.	Kritik an der Ansicht des VwGH und der Kommission in der Literatur	192
7.2.1.2.4.	Fazit	196
7.2.1.3.	Große Vermietung	198
7.2.1.4.	Folgen für Vermietungen im Rahmen eines Bauherrenmodells	198
7.2.2.	Bemessungsgrundlage	198
7.2.3.	Einheitlichkeit der Leistung iZm Baubetreuungsverträgen?	202
7.2.4.	Unternehmereigenschaft und Vorsteuerabzugsberechtigte	203
7.2.4.1.	Errichtung eines Gebäudes durch eine Miteigentümergemeinschaft	204
7.2.4.2.	Errichtung eines Gebäudes im Wohnungseigentum ...	205
7.2.4.3.	Begründung von Wohnungseigentum an einem bestehenden Gebäude	210
7.2.4.4.	Errichtung eines Gebäudes durch eine GesbR	212
7.2.4.5.	Errichtung eines Gebäudes durch eine KG oder GmbH & Co KG	213
7.2.4.6.	Beitritt eines Miteigentümers nach Baubeginn	213
7.2.5.	Ort der mit dem Grundstück im Zusammenhang stehenden sonstigen Leistungen	213
7.2.6.	Förderungen als echte, nicht umsatzsteuerbare Zuschüsse	216
7.2.7.	Vermietung	216
7.2.7.1.	Vermietung zu gewerblichen Zwecken	216
7.2.7.1.1.	Beginn der Regelung	218
7.2.7.1.2.	Problematik der Einschränkung der Optionsmöglichkeit in der Praxis	223
7.2.7.2.	Vermietung zu Wohnzwecken	226
7.2.7.3.	Vermietung an Miteigentümer bzw Wohnungseigentümer	227
7.2.7.4.	Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs bei bevorstehender Vermietung	227
7.2.8.	Leistungen der Bauherengemeinschaft iSd § 6 Abs 1 Z 17 UStG	229
7.2.9.	Übertragung eines Anteils und deren umsatzsteuerliche Folgen	231
7.2.9.1.	Entgeltliche Übertragung	231
7.2.9.1.1.	Übertragung eines Miteigentumsanteils	231
7.2.9.1.2.	Übertragung eines GesbR-Anteils	233

Inhaltsverzeichnis

7.2.9.1.3.	Übertragung eines KG-Anteils	233
7.2.9.1.4.	Übertragung eines GmbH-&-Co-KG-Anteils	233
7.2.9.2.	Unentgeltliche Übertragung	233
7.2.10.	Grundstücksveräußerung	234
7.3.	Das Verhältnis von Grunderwerb- und Umsatzsteuer im Bauherrenmodell	235
8.	Resümee	237
	Stichwortverzeichnis	243