

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorinnen und Autoren	VII
Literaturverzeichnis	XXVII

A. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung

1. Einkunftsquelle	1
1.1. Verlustausgleichsverbot bei steuerlichen Vorteilen (Lisa Aumayr)	1
1.1.1. Allgemeines zu § 2 Abs 2a EStG	1
1.1.2. Erzielen steuerlicher Vorteile steht im Vordergrund	2
1.1.2.1. Bewerbung mit einem zu erwartenden Beteiligungs- verlust	2
1.1.2.2. Hohes außersteuerliches Risiko	2
1.1.2.3. Allgemeines Angebot	3
1.1.2.4. Renditevergleich	3
1.1.3. Zusammenfassung	6
1.2. Liebhaberei (Lisa Aumayr)	6
1.2.1. Allgemeines	6
1.2.2. Liebhaberei bei Vermietung nach der Liebhaberei- verordnung	7
1.2.2.1. Kleine Vermietung	8
1.2.2.2. Große Vermietung	11
1.2.3. Prognoserechnung	12
1.2.3.1. Allgemeines	12
1.2.3.2. Umstellung der Sonderabschreibungen auf Normalabschreibung	14
1.2.3.3. Gesetzliche Mietzinsbeschränkungen	14
1.2.3.4. Fremdfinanzierungskosten/Fremdmitteltilgung	15
1.2.3.5. Indexsteigerungen	16
1.2.3.6. Risiko von uneinbringlichen Mietrückständen	16
1.2.3.7. Künftige Instandhaltungskosten	16
1.2.4. Änderung der Bewirtschaftung	17
1.2.5. Weiterwirkende Aufwendungen	20
1.2.6. Konkrete Unwägbarkeiten	20
1.2.7. Übersicht über Liebhaberei	21
1.2.8. Rechtsprechung	22
1.3. Fruchtgenuss (Jürgen Reinold).....	34
1.3.1. Allgemeines	34
1.3.2. Vorbehaltsfruchtgenuss	37

1.3.3.	Zuwendungsfruchtgenuss	39
1.3.3.1.	Allgemeines	39
1.3.3.2.	Übertragung der Einkunftsquelle	40
1.3.3.3.	Entgeltlicher Zuwendungsfruchtgenuss	41
1.3.4.	Testamentarischer Fruchtgenuss	42
1.3.5.	AfA-Abzug	43
1.3.5.1.	AfA vom Fruchtgenussrecht	43
1.3.5.2.	AfA vom Gebäude beim Fruchtnießer	43
1.3.5.3.	AfA vom Gebäude beim Eigentümer	46
1.3.6.	Aufgabe des Fruchtgenussrechts	48
1.3.7.	Ausgewählte Rechtsprechung	49
1.4.	Fehlerberichtigung durch Ansatz von Zu- und Abschlägen (Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold)	56
2.	Einkunftsart (Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold)	58
2.1.	Vermietung und Verpachtung	58
2.1.1.	Allgemeines	58
2.1.2.	Vermietung von Mietobjekten	59
2.1.3.	Steuerliche Folgen bei Verkauf	62
2.1.3.1.	Allgemeines	62
2.1.3.2.	Übergang der Fünfzehntelabsetzungen	62
2.1.4.	Subventionen (§ 28 Abs 6)	63
2.1.5.	Abbruch	63
2.2.	Gewerbliche Vermietung	65
2.2.1.	Allgemeines	65
2.2.2.	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	65
2.2.3.	Die Abgrenzung der gewerblichen Tätigkeit zur Vermögensverwaltung	66
2.2.4.	Die Abgrenzungsmerkmale	68
2.2.5.	Vermietung im Rahmen gewerblicher Einkünfte	74
2.2.6.	Steuerliche Begünstigungen	75
2.2.6.1.	AfA für Betriebsgebäude (§ 8 Abs 1 und Abs 1a)	75
2.2.6.2.	Denkmalschutz (§ 8 Abs 2)	77
2.2.6.3.	Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag	78
2.2.6.4.	Steuerliche Folgen bei Veräußerung	80
2.2.7.	Ausgewählte Rechtsprechung	82
2.3.	Gewerblicher Grundstückshandel	88
2.3.1.	Voraussetzungen	88
2.3.2.	Ausgewählte Rechtsprechung	95
3.	Betriebliche und private Nutzung	107
3.1.	Überblick über die Rechtsfolgen (Jürgen Reinold)	107
3.2.	Betriebliche Nutzung (Jürgen Reinold)	108
3.2.1.	Betriebliche Nutzung durch Alleineigentümer	108
3.2.2.	Betriebliche Nutzung durch Miteigentümer	111

3.2.2.1.	Betriebliche Nutzung ohne Mietvertrag	111
3.2.2.2.	Betriebliche Nutzung mit Mietvertrag	112
3.2.2.3.	Übersicht über die steuerlichen Folgen der betrieblichen Nutzung	113
3.3.	Private Nutzung (<i>Jürgen Reinold</i>)	114
3.3.1.	Private Nutzung durch Alleineigentümer	114
3.3.2.	Private Nutzung durch Miteigentümer	116
3.3.2.1.	Vermietung und Verpachtung mit Eigennutzung	117
3.3.2.2.	Ausgewählte Rechtsprechung	121
3.3.2.3.	Übersicht über die steuerlichen Folgen der privaten Nutzung	128
3.4.	Bauherrenmodelle (<i>Lisa Aumayr</i>)	129
3.4.1.	Allgemeines	129
3.4.2.	Begriff des Bauherrn	129
3.4.2.1.	Der Bauherr in der Grunderwerbsteuer	130
3.4.2.2.	Der Bauherr in der Umsatzsteuer	131
3.4.2.3.	Der Bauherr in der Einkommensteuer	131
3.4.3.	„Kleiner“ oder „großer“ Bauherr	131
3.4.3.1.	„Kleiner“ Bauherr	132
3.4.3.2.	„Großer“ Bauherr	134
3.4.3.3.	Steuerliche Auswirkungen	135
3.4.4.	Personengesellschaft als Bauherr	137
3.4.5.	Unterschied zwischen „Bauherr“ und „kein Bauherr“ ...	138
3.4.6.	Unterschied zur Vorsorgewohnung	139
3.4.7.	Übersicht über die Bauherreneigenschaft – Checkliste ...	141
3.5.	Nutzung von Wohnungseigentum (<i>Jürgen Reinold</i>)	142
3.5.1.	Betriebliche Nutzung von Wohnungseigentum	142
3.5.2.	Private Nutzung von Wohnungseigentum	144
3.5.3.	Einkünfte durch Wohnungseigentümergeinschaft ...	144
3.5.4.	Abverkauf zur Begründung von Wohnungseigentum ...	146
4.	Hausgemeinschaften (<i>Jürgen Reinold</i>)	147
4.1.	Beteiligung mehrerer Personen	147
4.2.	Wohnungseigentum	148
4.3.	Feststellungsverfahren	152
4.4.	Ausgewählte Rechtsprechung und Verwaltungspraxis	153
5.	Einnahmen aus Vermietung von unbeweglichem Vermögen (<i>Jürgen Reinold</i>)	155
5.1.	Allgemeines	155
5.1.1.	Umfang der Einkünfte	155
5.1.2.	Verluste aus Vermietung und Verpachtung	157
5.1.3.	Ermittlung des Überschusses	159
5.2.	Mietzins, Nebenleistungen	161

Inhaltsverzeichnis

5.3.	Mietvorauszahlungen, Ablösen	163
5.4.	Betriebskosten	166
5.5.	Subventionen	168
5.6.	Schadenersatzleistungen	169
5.7.	Dienstbarkeiten	169
5.8.	Rechtsprechung	170
6.	Mietvorauszahlung (<i>Jürgen Reinold</i>)	176
6.1.	Allgemeines	176
6.2.	Vorauszahlung	177
6.3.	Darlehen	179
6.4.	Vorauszahlung für Einbauten	179
6.5.	Vorauszahlung beim Mieter	181
6.5.1.	Vorauszahlung oder Mietrecht	181
6.5.2.	Bezahlung von Einbauten durch eine Mietvorauszahlung	182
6.5.3.	Zurechnung der Investition an den Mieter	184
6.6.	Übersicht über Mietvorauszahlungen	186
6.7.	Rechtsprechung	186
7.	Dachbodenausbau als Mietereinbauten (<i>Jürgen Reinold</i>)	191
7.1.	Allgemeines	191
7.2.	Einbauten ohne Anrechnung auf Miete	192
7.3.	Einbauten mit Anrechnung auf Miete	194
7.4.	Dachbodenausbau im Wohnungseigentum	194
7.4.1.	Korrektur von Fünfzehntelabsetzungen	194
7.4.2.	Nachversteuerung gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG	195
7.4.3.	Umsatzsteuerliche Folgen	196
7.4.4.	Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen	197
8.	Werbungskosten (<i>Lisa Aumayr</i>)	199
8.1.	Allgemeines und Übersicht	199
8.2.	Werbungskosten	199
8.2.1.	Begriff der Werbungskosten	199
8.2.2.	Zeitpunkt der steuerlichen Berücksichtigung	200
8.2.3.	Verteilung von Vorauszahlungen	202
8.2.4.	Keine Werbungskosten	203
8.2.5.	Rechtsprechung	203
8.3.	Anschaffungskosten	208
8.4.	Instandhaltung, Instandsetzung	209
8.4.1.	Instandhaltung	209
8.4.2.	Instandsetzung	210
8.5.	Herstellungsaufwand	210
8.5.1.	Allgemeines	210
8.5.2.	Steuerliche Begünstigung	211

8.6.	Freimachungskosten	211
8.7.	Abbruchkosten	212
8.8.	Abbruchkosten – Fallkonstellationen	212
8.9.	ABC der Werbungskosten	213
9.	Instandhaltung (<i>Lisa Aumayr</i>)	216
9.1.	Begriff der Instandhaltung	216
9.2.	Sofortabzug	217
9.3.	Verteilung auf fünfzehn Jahre	217
9.4.	Übertragung des Gebäudes	217
9.5.	Rechtsprechung	218
10.	Instandsetzung (<i>Lisa Aumayr</i>)	221
10.1.	Allgemeines	221
10.2.	Begriff der Instandsetzung	221
10.2.1.	Erhöhung des Nutzungswertes	221
10.2.2.	Verlängerung der Nutzungsdauer	222
10.2.3.	Exkurs: Nachgeholter Instandsetzungsaufwand	223
10.2.4.	Umfang der Instandsetzung	224
10.2.5.	Nutzung für Wohnzwecke und andere Zwecke	225
10.3.	Instandsetzung und Subventionen	225
10.4.	Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	226
10.5.	Übertragung des Gebäudes	226
10.6.	Rechtsprechung	227
10.7.	Übersicht: Unterscheidung Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand	229
11.	Herstellungsaufwand (<i>Lisa Aumayr</i>)	230
11.1.	Allgemeines	230
11.2.	Verbindung von Herstellung und Erhaltung	230
11.3.	Begünstigter Herstellungsaufwand	231
11.3.1.	Tatbestand des § 28 Abs 3 EStG 1988	231
11.3.2.	Aufwendungen nach §§ 3 bis 5 MRG	232
11.3.2.1.	Mietrechtliche Erhaltung	232
11.3.2.2.	Mietrechtliche Verbesserung	233
11.3.2.3.	Wohnungszusammenlegung	234
11.3.2.4.	Exkurs: Aufwendungen nach § 10 MRG	234
11.3.3.	Sanierungsmaßnahmen mit Förderungszusage	234
11.3.4.	Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes ...	235
11.4.	Übertragung des Gebäudes	236
11.5.	Übersicht über die Absetzung des Herstellungsaufwandes	236
11.6.	Rechtsprechung	237
12.	Absetzung für Abnutzung (<i>Jürgen Reinold</i>)	240
12.1.	Allgemeines	240
12.2.	Wirtschaftlicher Eigentümer	242

12.3.	Gebäudebestandteil oder selbständige Wirtschaftsgüter	245
12.3.1.	Erstmaliger Einbau eines Gebäudeteiles	247
12.3.2.	Späterer Austausch eines Gebäudeteiles	247
12.3.3.	Anwendung der beschleunigten AfA im Zusammenhang mit nachträglichen Investitionen	248
12.4.	Aufteilung Grund und Boden und Gebäude	250
12.5.	AfA-Bemessungsgrundlage	253
12.5.1.	Anschaffungskosten	253
12.5.2.	Herstellungskosten	256
12.5.3.	Die Buchwertfortführung des Rechtsvorgängers bei unentgeltlichen Erwerben (nach dem 31.7.2008) ...	258
12.5.4.	Fiktive Anschaffungskosten	260
12.5.5.	Exkurs: Die Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichem Erwerb vor dem 1.8.2008	261
12.5.5.1.	Fiktive Anschaffungskosten (bei unentgeltlichem Erwerb vor dem 1.8.2008)	261
12.5.5.2.	Einheitswert	263
12.6.	Nutzungsdauer	264
12.6.1.	Nutzungsdauer bei Erwerb eines Mietobjektes	264
12.6.2.	Nutzungsdauer bei Gebäudeerwerb vor dem 1.1.1989 ...	267
12.6.3.	Degressive Abschreibung	267
12.6.4.	Verlängerung der Nutzungsdauer	269
12.6.5.	Nutzungsdauer bei Miteigentum (Hausgemeinschaften)	270
12.7.	Zeitpunkt des AfA-Beginnes	271
12.8.	Außergewöhnliche Absetzungen	271
12.8.1.	Außergewöhnliche technische Abnutzung	272
12.8.2.	Außergewöhnliche wirtschaftliche Abnutzung	272
12.9.	Übersicht über die AfA	273
12.10.	Ausgewählte Rechtsprechung	274
13.	Ersatz gemäß § 10 MRG (<i>Jürgen Reinold</i>)	288
13.1.	Antrag auf Zehntelabsetzung	288
13.2.	Umfang des § 10 MRG	288
13.3.	Übertragung des Gebäudes	289
14.	Subventionen aus öffentlichen Mitteln (<i>Jürgen Reinold</i>)	290
14.1.	Steuerfreistellung von Subventionen	290
14.1.1.	Zuschüsse zu den Sanierungsarbeiten	290
14.1.2.	Annuitätenzuschüsse	290
14.1.3.	Kürzung der Aufwendungen	291
14.1.4.	Änderung der Subvention	292
14.2.	Förderungszusage	293
14.3.	Vorteil der Steuerfreistellung	294

14.4.	Nachteil der Steuerfreistellung	294
14.5.	Subvention ist höher als der Aufwand	295
14.5.1.	Sanierungsaufwand liegt über 100 %	295
14.5.2.	Sanierungsaufwand liegt bei 100 %	296
14.6.	Subvention bei Erbfolge	296
15.	Nachversteuerung von Zehntel- oder Fünftehtelabsetzungen (Lisa Aumayr)	298
16.	Private Grundstücksveräußerungen (Lisa Aumayr)	300
16.1.	Einkünftebestand	300
16.2.	Grundstücksbegriff	303
16.3.	Steuerbefreiungen	304
16.3.1.	Hauptwohnsitzbefreiung	304
16.3.1.1.	Begriff des Eigenheimes und der Eigentumswohnung ...	305
16.3.1.2.	Umfang der Befreiung	306
16.3.1.3.	Hauptwohnsitz	307
16.3.1.4.	Zweijahresfrist (erster Tatbestand)	307
16.3.1.5.	Fünfjahresfrist (zweiter Tatbestand)	309
16.3.1.6.	Aufgabe des Hauptwohnsitzes	310
16.3.2.	Herstellerbefreiung	311
16.3.2.1.	Tatbestand und Umfang der Befreiung	311
16.3.2.2.	Begriff „selbst hergestellt“	313
16.4.	Ermittlung der Einkünfte	314
16.4.1.	Altgrundstücke, Neugrundstücke	314
16.4.2.	Tatsächlicher Veräußerungserlös	315
16.4.3.	Zuflussbesteuerung	316
16.4.4.	Fiktiver Veräußerungserlös	316
16.4.5.	Regeleinkünfteermittlung	316
16.4.5.1.	Tatsächliche Anschaffungskosten	317
16.4.5.2.	Adaptierte Anschaffungskosten	317
16.4.6.	Pauschale Einkünfteermittlung	319
16.4.6.1.	Umwidmungsbegriff	320
16.4.6.2.	Zeitpunkt der Umwidmung	320
16.4.6.3.	Nachversteuerung beschleunigter Abschreibungen ...	321
16.4.6.4.	Option zur Regeleinkünfteermittlung	322
16.5.	Verlustrückstellungsbeschränkung	322
16.6.	Veräußerung durch eine Miteigentumsgemeinschaft	323
16.7.	Besonderer Steuersatz	324
16.8.	Übersicht: Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ...	324
16.9.	Immobilienvermögensteuer	325
16.9.1.	ImmoEST-Selbstberechnung	325
16.9.2.	Ausnahmen von der ImmoEST-Selbstberechnung	327

16.9.3.	Abgeltungswirkung der ImmoEST	328
16.9.4.	Besondere Vorauszahlung	328
16.10.	Rechtsprechung	329
17.	Vermietung im betrieblichen Bereich (<i>Jürgen Reinold</i>)	337
17.1.	Betriebsausgaben	337
17.1.1.	Verteilung von Vorauszahlungen (§ 4 Abs 6)	337
17.1.2.	Instandsetzungen (§ 4 Abs 7)	338
17.1.3.	Wechsel der Gewinnermittlung (§ 4 Abs 10)	339
17.2.	Bewertung	341
17.2.1.	Verbindlichkeiten (§ 6 Z 3)	341
17.2.2.	Einlagen (§ 6 Z 5)	342
17.2.3.	Entnahmen (§ 6 Z 4)	342
17.3.	Absetzung für Abnutzung	343
17.3.1.	Absetzung für Abnutzung (§ 7)	343
17.3.2.	AfA für Betriebsgebäude (§ 8 Abs 1 und Abs 1a)	344
17.3.3.	Denkmalschutz (§ 8 Abs 2)	348
17.3.4.	Ausgewählte Rechtsprechung	348
17.4.	Investitionsbegünstigungen	352
17.4.1.	Gewinnfreibetrag (§ 10 EStG)	352
17.4.2.	Übertragung stiller Reserven bei natürlichen Personen (§ 12 Abs 1 bis 10)	354
17.4.2.1.	Behaltefrist	354
17.4.2.2.	Übertragungsmöglichkeit	354
17.4.2.3.	Übertragung ohne Behaltefrist	355
17.4.3.	Übertragungsrücklage (§ 12 Abs 7 und 8)	355
17.5.	Verluste bei beschränkter Haftung (§ 23a)	356
17.6.	Grundstücksbesteuerung im betrieblichen Bereich	357
17.7.	Veräußerungsgewinne und Begünstigungen	359
17.7.1.	Entnahme von Gebäuden im Zuge der Betriebs- aufgabe	360
17.7.2.	Freibetrag	360
17.7.3.	Verteilung der Einkünfte	361
17.7.4.	Hälftesteuersatz	361

B. Umsatzsteuer bei Vermietung und Verpachtung

Wolfgang Berger

1.	Einführung	363
2.	Übersicht	364
3.	Steuerbare Umsätze (§ 1 UStG 1994)	365
3.1.	Arten von steuerbaren Umsätzen	365
3.2.	Lieferungen und sonstige Leistungen	365

3.2.1.	Der Begriff des Grundstücks	365
3.2.1.1.	Teil der Erdoberfläche (Artikel 13b Buchstabe a)	366
3.2.1.2.	Gebäude oder Bauwerk (Artikel 13b Buchstabe b)	369
3.2.1.3.	Wesentlicher Bestandteil (Artikel 13b Buchstabe c) ...	372
3.2.1.4.	Artikel 13b Buchstabe d: auf Dauer installierte Maschinen und Ausstattungsgegenstände	373
3.2.1.5.	Beziehung zwischen den Bestimmungen der Buch- staben b, c und d des Artikels 13b	376
3.2.2.	Die Voraussetzungen für die Anerkennung einer Vermietung und Verpachtung	378
3.2.2.1.	Definition der Vermietung	378
3.2.2.2.	Negative Abgrenzung	379
3.2.2.3.	Exkurs: Angehörigenjudikatur	381
3.2.2.4.	Begriff der Vermietung nach dem Gemeinschafts- recht	386
3.2.2.5.	Einzelfälle	388
3.2.3.	Zuschüsse	392
3.3.	Entnahme von Gegenständen und sonstigen Leistungen – „Eigenverbrauch“	393
4.	Unternehmer, Unternehmen (§ 2 UStG 1994)	396
4.1.	Begriff des Unternehmers	396
4.1.1.	Gewerbliche oder berufliche Tätigkeit	396
4.1.2.	Erzielung von Einnahmen	396
4.1.3.	Selbständigkeit	397
4.2.	Unternehmen	397
4.3.	Unternehmerische Tätigkeit bei Vermietung und Verpachtung ...	398
4.3.1.	Einzelunternehmer	398
4.3.2.	Miteigentumsgemeinschaft	399
4.3.3.	Wohnungseigentum	399
4.3.4.	Wohnungseigentum/teilweise schlichtes Miteigentum ...	400
4.4.	Beginn der Unternehmereigenschaft	400
4.5.	Ende der Unternehmereigenschaft	402
4.6.	Liebhaberei („kleine Vermietung“)	404
4.6.1.	Eigentumswohnungen	404
4.6.2.	Ferienwohnungen	405
5.	Leistung (§§ 3, 3a UStG 1994)	406
5.1.	Allgemeines	406
5.1.1.	Tausch	406
5.2.	Einheitlichkeit der Leistung	406
5.3.	Lieferung bei Vermietung und Verpachtung	407
5.3.1.	Allgemeines	407
5.3.2.	Leasing	409

5.4.	Sonstige Leistungen bei Vermietung und Verpachtung	410
5.4.1.	Allgemeines	410
5.4.2.	Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück	410
6.	Bemessungsgrundlage bei Vermietung und Verpachtung (§ 4 UStG 1994)	414
6.1.	Allgemeines	414
6.2.	Bemessungsgrundlage für Lieferungen und sonstige Leistungen	414
6.2.1.	Durchlaufende Posten	415
6.2.2.	Nicht steuerbare Einnahmen	416
6.2.3.	Das Entgelt bei Wohnungseigentümergeinschaften	417
6.2.4.	Das Entgelt bei Geschäftsveräußerungen im Ganzen ...	418
6.2.4.1.	Allgemeines	418
6.2.4.2.	Ermittlung der Bemessungsgrundlage bei der Geschäftsveräußerung im Ganzen	418
6.3.	Bemessungsgrundlage beim Eigenverbrauch	419
6.4.	Normalwert (§ 4 Abs 9 UStG)	420
7.	Steuerbefreiungen bei Vermietung und Verpachtung	422
7.1.	Allgemeines	422
7.2.	Grundstückslieferung	422
7.2.1.	Allgemeines	422
7.2.2.	Begriff des Grundstückes	423
7.2.3.	Abgrenzung von der Betriebsvorrichtung	425
7.2.4.	Grundstücke im Miteigentum	425
7.2.4.1.	Errichtung eines Gebäudes im Wohnungseigentum	425
7.2.4.2.	Errichtung eines Gebäudes durch Miteigentümer ohne Begründung von Wohnungseigentum (im Fall von c auch bei Begründung von Wohnungseigentum) ...	425
7.2.4.3.	Wechsel der Miteigentümer bei Miteigentums- gemeinschaften	427
7.2.4.4.	Miteigentumsgemeinschaft an bestehendem, unter- nehmerisch genutztem Gebäude – Begründung von Wohnungseigentum	427
7.2.4.5.	Alleineigentum an bestehendem, unternehmerisch genutztem Gebäude – Begründung von Miteigentum und unternehmerische Nutzung durch die Miteigen- tumsgemeinschaft	428
7.2.4.6.	Alleineigentum an bestehendem, unternehmerisch genutztem Gebäude – Begründung von Wohnungs- eigentum	428
7.2.5.	„Eigenverbrauch“ von Grundstücken	429
7.2.5.1.	Allgemeines	429

7.2.5.2.	Eigenverbrauch bei Nutzung	429
7.2.5.3.	Eigenverbrauch bei Entnahme	429
7.2.6.	Option zur Steuerpflicht bei Grundstücksumsätzen	429
7.2.6.1.	Zeitpunkt und Form der Optionsausübung	429
7.2.6.2.	Berechtigung zur Option	430
7.2.6.3.	Umfang der Option	430
7.2.6.4.	Bemessungsgrundlage iZm der Grunderwerbsteuer	431
7.2.6.5.	Vorsteuerabzug im Hinblick auf eine zukünftige Option	431
7.2.6.6.	Vorsteuerabzug für vor der Option empfangene Leistungen	433
7.2.6.7.	Einzelfälle zu Grundstücksumsätzen (UStR 2000 Rz 801)	433
7.2.6.8.	Grundstückslieferungen im Insolvenzverfahren	434
7.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	435
7.3.1.	Allgemeines	435
7.3.2.	Vermietung und Verpachtung	436
7.3.3.	Gemischte Verträge	436
7.3.4.	Keine Grundstücksvermietung	437
7.3.5.	Nutzungsüberlassung	437
7.3.6.	Ausnahmen von der Steuerbefreiung bei der Vermietung und Verpachtung	437
7.3.7.	Vermietung von Sportanlagen etc	438
7.3.8.	Garagierung	438
7.3.9.	Kurzfristige Vermietung von Grundstücken	439
7.3.10.	Option zur Steuerpflicht	441
7.3.11.	Anwendungsbereich der Einschränkung der Option (§ 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994 idF 1. StabG 2012)	445
7.3.12.	Vorsteuerabzug im Hinblick auf eine zukünftige Option	452
7.4.	Umsätze von Wohnungseigentumsgemeinschaften	454
7.4.1.	Allgemeines	454
7.4.2.	Option zur Steuerpflicht	455
7.4.3.	Übersicht Vermietung/Wohnungseigentum (WE)	455
7.5.	Der Kleinunternehmer bei Vermietung und Verpachtung	456
7.5.1.	Allgemeines	456
7.5.2.	Ermittlung der 35.000-€-Umsatzgrenze	457
7.5.3.	Toleranzgrenze von 15 %	457
7.5.4.	Überschreiten/Unterschreiten der Umsatzgrenze	458
7.5.5.	Option zur Steuerpflicht beim Kleinunternehmer	459
7.5.5.1.	Allgemeines zur Verzichtserklärung	459
7.5.5.2.	Rücknahme der Verzichtserklärung	459
7.5.5.3.	Widerruf der Verzichtserklärung	459

8.	Steuersätze bei Vermietung und Verpachtung (§ 10 UStG 1994)	461
8.1.	Vermietung von Grundstücken; Wohnungseigentums- gemeinschaften	461
8.1.1.	Allgemeines	461
8.1.2.	Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke	461
8.1.3.	Ermäßigter Steuersatz und Nebenleistungen	465
8.1.4.	Lieferung von Strom und Wärme	469
8.1.5.	Eigenverbrauch	470
8.1.6.	Beherbergung	471
8.1.7.	Sonderfragen (UStR 2000 Rz 1206–1212)	473
8.2.	Steuersatz und Wohnungseigentumsgemeinschaften	476
9.	Ausstellung von Rechnungen bei Vermietung und Verpachtung (§ 11 UStG 1994)	481
9.1.	Rechnungserteilung	481
9.1.1.	Allgemeines	481
9.1.2.	Rechnungsform	481
9.2.	Zeitpunkt der Rechnungserteilung	482
9.3.	Rechnungsmängel	482
9.4.	Name und Anschrift des Leistungsempfängers	482
9.5.	Menge und handelsübliche Bezeichnung der Ware bzw Art und Umfang der Leistung	483
9.6.	Ausstellungsdatum und fortlaufende Nummer	483
9.7.	Umsatzsteuer-Identifikationsnummer	484
9.8.	Durchlaufende Posten	485
9.9.	Unterschiedliche Steuersätze	485
9.10.	Rechnung bei Voraus- oder Anzahlungen	485
9.10.1.	Allgemeines	485
9.10.2.	Zeitpunkt der Rechnungserteilung	486
9.10.3.	Angaben in der Vorauszahlungs- oder Anzahlungs- rechnung	486
9.10.4.	Rechnungen über künftige Mietverträge	487
9.10.5.	Endrechnung	487
9.11.	Berichtigung von Rechnungen	487
9.12.	Per Telefax oder E-Mail übermittelte Rechnungen	488
9.13.	Aufbewahrungspflichten	488
9.14.	Gutschriften als Rechnung	488
9.15.	Sonderfall: Steuerschuld aufgrund der Rechnungslegung	489
9.15.1.	Unrichtiger Steuerausweis (§ 11 Abs 12 UStG 1994)	489
9.15.2.	Berechtigung zur Rechnungsberichtigung	489
9.15.3.	Berichtigung einer Rechnung mit Steuerausweis iZm Liebhaberei	490
9.15.4.	Unberechtigter Steuerausweis (§ 11 Abs 14 UStG 1994)	490

10. Vorsteuerabzug bei Vermietung und Verpachtung	
(§ 12 UStG 1994)	491
10.1. Vorsteuerabzug – Voraussetzungen	491
10.1.1. Allgemeines	491
10.1.2. Rechnungsform	492
10.2. Vorsteuerabzug aufgrund der Rechnung	492
10.3. Maßgebende Verhältnisse für den Vorsteuerabzug	494
10.4. Schätzung von Vorsteuern	494
10.5. Anzahlungen	495
10.5.1. Vorsteuerabzug vor Leistungserbringung	495
10.5.2. Höhe des Vorsteuerabzuges bei Anzahlungen	495
10.6. Leistungen für Zwecke des Unternehmens bei Vermietung und Verpachtung	496
10.6.1. Allgemeines	496
10.6.2. Gebäude	496
10.6.2.1. Gemischt genutzte Gebäude	496
10.6.2.2. Wahlrecht – Mitteilung an das Finanzamt	496
10.6.2.3. Übersicht	497
10.7. Ausschluss vom Vorsteuerabzug	498
10.7.1. Allgemeines	498
10.7.2. Ausschluss vom Vorsteuerabzug bei Vermietung und Verpachtung	498
10.7.3. Nicht steuerbarer Eigenverbrauch	500
10.8. Aufteilung der Vorsteuer	501
10.9. Berichtigung des Vorsteuerabzuges	
(§ 12 Abs 10–13 UStG 1994)	502
10.9.1. Allgemeines	502
10.9.2. Begriff	502
10.9.3. Vorsteuerberichtigungen bei Vermietung und Verpachtung	503
10.9.4. Zeitpunkt der Änderung	505
10.9.4.1. Vorsteuerberichtigung bei zu Unrecht geltend gemachtem Vorsteuerabzug	506
10.9.4.2. Keine Vorsteuerberichtigung bei Änderung der äußeren Umstände	506
10.9.5. Änderung der Verhältnisse beim Umlaufvermögen und bei den sonstigen Leistungen	506
10.9.6. Änderung der Verhältnisse bei nicht zum Betriebs- vermögen gehörenden Gegenständen	507
10.9.7. Bagatellregelung	507

11. Besteuerung nach vereinnahmten bzw vereinbarten Entgelten (§§ 17, 19 UStG 1994)	508
11.1. Allgemeines zur Soll-Istbesteuerung	508
11.2. Zeitpunkt der Leistungserbringung bei Bestandverträgen	509
11.3. Sonderfall: Teilleistungen in der Bauwirtschaft	511
11.4. Besteuerung der Leistungen von Wohnungs- eigentümergeinschaften	513
11.5. Zur Istbesteuerung berechnete Unternehmer	514
11.6. Wegfall der Istbesteuerung	514
11.7. Wechsel in der Besteuerungsart	515
11.8. Geschäftsveräußerung im Ganzen	515
11.9. Vorsteuerabzug	515
12. Aufzeichnungspflichten bei Vermietung und Verpachtung (§ 18 UStG 1994)	516
12.1. Allgemeines	516
12.2. Erleichterungen für unecht befreite Unternehmer	516
12.3. Besondere Aufbewahrungsfrist betreffend Grundstücksumsätze ...	516
12.4. Besondere Vorschriften für Plattformen	516
13. Veranlagungszeitraum bei Vermietung und Verpachtung (§ 20 UStG 1994)	519
13.1. Allgemeines	519
13.2. Berechnung der Steuer	519
13.3. Kürzerer Veranlagungszeitraum	520
14. Voranmeldung und Vorauszahlung, Veranlagung (§ 21 UStG 1994)	521
14.1. Allgemeines	521
14.2. Verpflichtende Einreichung der UVA	521
14.3. Voranmeldung als Steuererklärung	523
14.4. Interne Voranmeldung	523
14.5. Entrichtung der USt, Geltendmachung eines Überschusses	524

C. Das Verfahrensrecht und die Vermietung und Verpachtung

Marian Wakounig/Nicole Redel

1. Allgemeines	525
2. Übersicht über die abgehandelten Themen	528
3. Organisatorischer Aufbau der Finanzverwaltung	529
3.1. Allgemeines	529
3.1.1. Begriff der Abgabenbehörde (§§ 49, 50 BAO)	529
3.1.2. Begriff der Abgabenerhebung (§ 1 Abs 3 BAO)	530
3.1.3. Wahrnehmung der Zuständigkeit (§ 53 BAO)	530
3.1.4. Befugnisse der Abgabenbehörden des Bundes (§ 54 BAO)	530
3.1.5. Unterstützungsleistungen innerhalb der Finanz- verwaltung (§ 54a BAO)	531

3.2.	Struktur der österreichischen Finanzverwaltung ab 2021	532
3.2.1.	Zentrale Services (§ 64 BAO)	532
3.2.2.	Finanzamt Österreich (§ 60 BAO)	533
3.2.3.	Finanzamt für Großbetriebe (§ 61 BAO)	536
3.2.3.1.	Persönlicher Zuständigkeitsbereich	536
3.2.3.2.	Sachlicher Zuständigkeitsbereich	537
4.	Entstehung des Abgabeananspruches (§ 4 BAO)	538
5.	Niederschriften (§§ 87, 88 BAO), Akteneinsicht (§§ 90–90b BAO)	540
5.1.	Niederschriften	540
5.2.	Akteneinsicht	540
6.	Erledigungen (§§ 92–97a BAO)	541
6.1.	Allgemeines	541
6.2.	Äußere Form schriftlicher Ausfertigungen (§ 96 BAO)	541
6.3.	Bescheide (§§ 92–94 BAO)	541
6.4.	Mindestinhalt eines Bescheides	541
6.5.	Folgen fehlender oder fehlerhafter Rechtsmittelbelehrung (vgl § 93 BAO sowie § 61 AVG)	542
6.6.	Sonstige Erledigungen (§ 95 BAO)	542
6.7.	Wirksamwerden von Erledigungen (§§ 97, 97a BAO)	542
6.8.	Wirksamwerden von Bescheiden	543
7.	Fristen (§§ 108–110 BAO)	544
8.	Obliegenheiten der Abgabepflichtigen (§§ 119–142 BAO)	545
8.1.	Allgemeines	545
8.2.	Offenlegungs- und Wahrheitspflicht (§ 119 BAO)	545
8.3.	Anzeigepflicht (§§ 120–123 BAO)	545
8.4.	Führung von Büchern und Aufzeichnungen (§§ 124–132 BAO)	545
8.4.1.	Aufzeichnungspflichten für Vermietung und Verpachtung	546
8.4.2.	Formvorschriften für die Ordnungsmäßigkeit der Aufzeichnungen	546
8.4.3.	Aufbewahrung von Aufzeichnungen	547
8.4.4.	Folgen ordnungsgemäßer Aufzeichnungen	548
8.5.	Abgabenerklärungspflicht (§§ 133, 134, 136 BAO) bei Vermietung und Verpachtung	548
8.5.1.	Allgemeines	548
8.5.2.	Frist zur Abgabe der Steuererklärung	549
8.6.	Hilfeleistung bei Amtshandlungen (§§ 141, 142 BAO)	549
9.	Befugnisse der Abgabenbehörden	550
9.1.	Allgemeines	550
9.2.	Auskunftspflicht Dritter (§ 143 BAO)	550
9.3.	Nachschau-, Betretungs- und Identitätsfeststellungsrecht (§§ 144–146b BAO)	550
9.3.1.	Muster eines Nachschauauftrages	552

9.4.	Außenprüfungen (§§ 147–153 BAO)	552
9.4.1.	Allgemeines	552
9.4.2.	Rechtsgrundlage für Außenprüfungen	553
9.4.3.	Durchführung von abgabenbehördlichen Prüfungen ...	553
9.4.4.	Muster eines Außenprüfungsauftrags	555
10.	Feststellungsverfahren	556
10.1.	Allgemeines	556
10.2.	Verfahrensrechtliches zu den Feststellungsbescheiden	556
11.	Rechtsschutz	558
11.1.	Allgemeines	558
11.2.	Beschwerdeverfahren im Detail	558
11.3.	Grafische Darstellung des Beschwerdeverfahrens	559
11.4.	Ablauf des Bescheidbeschwerdeverfahrens	559
11.4.1.	Musterbeschwerde	563
11.5.	Sonstige Maßnahmen	564
11.5.1.	Allgemeines	564
11.5.2.	Die wichtigsten Rechtskraftdurchbrechungen	565
11.5.2.1.	Berichtigung (§ 293 BAO)	565
11.5.2.2.	Berichtigung (§ 293a BAO)	566
11.5.2.3.	Berichtigung (§ 293b BAO)	566
11.5.2.4.	Grundlagenbescheid – abgeleiteter Bescheid (§ 295 BAO)	566
11.5.2.5.	Unrichtig gewordener Spruch – Aufhebung von Bescheiden (§ 299 BAO)	567
11.5.2.6.	Wiederaufnahme des Verfahrens (§§ 303–307 BAO) ...	567
11.5.2.7.	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 308–310 BAO)	569
11.6.	Entscheidungspflicht (§ 291 BAO)	570
12.	Exkurs: Bewertung von Grundstücken, Steuern und Abgaben	571
12.1.	Einheitswert	571
12.2.	Grundbesitzabgaben	571
12.3.	Grunderwerbsteuer	572

D. Gebührenpflicht für Bestandverträge

Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold

1.	Allgemeines	575
2.	Urkundenprinzip	576
3.	Steuersatz und Bemessungsgrundlage	578
4.	Ausnahmetatbestände	581
5.	Berechnung der Gebühr	583

6. Zusätze und Nachträge	584
7. Sonstiges	585
8. Gebührenvermeidungsstrategie	586

**E. Umsatzsteuerliche und gebührenrechtliche Hinweise
zur Vertragsgestaltung bei Bestandsvereinbarungen**

Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold

1. Umsatzsteuer	589
1.1. Klausel zur Option nach § 6 Abs 2 UStG	589
1.1.1. Allgemeines	589
1.1.2. Voraussetzungen für die Option zur Steuerpflicht	589
1.1.3. Mögliche Klauseln für Mietverträge	591
1.2. Klausel bei einem Kleinunternehmer gem § 6 Abs 1 Z 27 UStG	594
2. Gebühren	596
2.1. Gebührenvermeidungsstrategien	596
2.2. Vertragsdauer	596
Stichwortverzeichnis	601