

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Autorinnen und Autoren .....	VII
Literaturverzeichnis .....	XXVII

## A. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung

1. Einkunftsquelle .....	1
1.1. Verlustausgleichsverbot bei steuerlichen Vorteilen ( <i>Lisa Aumayr</i> ) .....	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 ( <i>Lisa Aumayr</i> ) .....	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 ( <i>Jürgen Reinold</i> ) .....	34
1.3.1. Allgemeines .....	34
1.3.2. Vorbehaltfruchtgenuss .....	37

## Inhaltsverzeichnis

---

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 ( <i>Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold</i> ) .....	56
2.	Einkunftsart ( <i>Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold</i> ) .....	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 ( <i>Jürgen Reinold</i> ) .....	107
3.2.	Betriebliche Nutzung ( <i>Jürgen Reinold</i> ) .....	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 Wohnungseigentümergemeinschaft ...	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 Fünfzehntelabsetzungen ( <i>Lisa Aumayr</i> ) .....	298
16.	Private Grundstücksveräußerungen ( <i>Lisa Aumayr</i> ) .....	300
16.1.	Einkünftetatbestand .....	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.	Verlustausgleichsbeschränkung .....	322
16.6.	Veräußerung durch eine Miteigentumsgemeinschaft .....	323
16.7.	Besonderer Steuersatz .....	324
16.8.	Übersicht: Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ...	324
16.9.	Immobilienertragsteuer .....	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 Betriebsaufgabe .....	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

## Inhaltsverzeichnis

---

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 Wohnungseigentümergemeinschaften ....	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 Grundstücksumsätze ....	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 Grundstücksumsätze (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.	Ermäßiger 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.	Berechtigung einer Rechnung mit Steuerausweis iZm Liebhäberei .....	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 Wohnungseigentümergemeinschaften .....	513
11.5. Zur Istbesteuerung berechtigte 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 Finanzverwaltung (§ 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 Abgabenanspruches (§ 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.	Nachschauf-, Betretungs- und Identitätsfeststellungsrecht (§§ 144–146b BAO) .....	550
9.3.1.	Muster eines Nachschauauftrages .....	552

## Inhaltsverzeichnis

---

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 Feststellungbescheiden .....	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