

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort zur 2. Auflage | V |
| 1. Einführung und Aufbau | 1 |
| 1.1. Bebaute Grundstücke – Ende der Einheitstheorie | 1 |
| 1.2. Grundstücksbegriff | 2 |
| 1.3. Betriebliche und private Grundstücke | 3 |
| 1.3.1. Nutzung des Grundstücks | 4 |
| 1.3.2. Zeitliche Komponente | 4 |
| 1.3.3. Räumliche Komponente (gemischte Nutzung) | 5 |
| 1.3.3.1. Aufteilung nach der Nutzfläche | 5 |
| 1.3.3.2. Untergeordnete Nutzung: 80/20-Regel | 6 |
| 1.3.3.3. Übersicht | 8 |
| 1.3.4. Relevanz für Grundstücksveräußerungen und Einordnung von Grundstücken | 8 |
| 1.3.5. Gebäude im Miteigentum | 10 |
| 1.4. Auswirkungen auf die Veräußerung eines Grundstücks | 12 |
| 1.5. Aufbau dieses Buches | 13 |
| 2. Tatbestand und besonderer Steuersatz | 15 |
| 2.1. Von der Grundstücksbesteuerung umfasste Vorgänge | 15 |
| 2.2. Tatbestandsvoraussetzungen: Entgeltliche Grundstücksübertragung nach dem 31. März 2012 | 16 |
| 2.3. Grundstücksbegriff | 17 |
| 2.3.1. Grund und Boden | 17 |
| 2.3.1.1. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgüter | 18 |
| 2.3.1.2. Andere Wirtschaftsgüter | 19 |
| 2.3.1.3. Diverse Rechte im Zusammenhang mit Grund und Boden | 20 |
| 2.3.2. Gebäude | 21 |
| 2.3.2.1. Gebäudebestandteile | 21 |
| 2.3.2.2. Kleingartenhäuser | 22 |
| 2.3.2.3. Einheitliches Gebäude oder mehrere Gebäude? | 22 |
| 2.3.3. Grundstücksgleiche Rechte | 23 |
| 2.3.3.1. Begriff und umfasste Vorgänge | 23 |
| 2.3.3.2. Abgrenzung | 24 |
| 2.3.4. Besonderheiten bei betrieblichen Grundstücken | 25 |
| 2.4. Veräußerung und Anschaffung | 25 |
| 2.4.1. Einführung | 25 |
| 2.4.1.1. Veräußerung und Anschaffung: Korrespondierende Begriffe | 25 |
| 2.4.1.2. Entgeltliche Grundstücksübertragungen | 25 |
| 2.4.1.3. Beurteilung der (Un-)Entgeltlichkeit | 26 |
| 2.4.2. Tauschgeschäfte | 28 |
| 2.4.2.1. Unentgeltliche Tauschgeschäfte? | 28 |
| 2.4.2.2. Abgrenzung zur Realteilung | 29 |
| 2.4.2.3. Wechselseitige Schenkungsverträge | 29 |

| | | |
|-----------|--|----|
| 2.4.3. | Spiel, Wette, Verlosung | 29 |
| 2.4.4. | Zwangsversteigerung | 30 |
| 2.4.5. | Schenkungen und wechselseitige Schenkungen | 30 |
| 2.4.6. | Vorweggenommene Erbfolgeregelungen | 30 |
| 2.4.7. | Schenkungen auf den Todesfall | 30 |
| 2.4.8. | Erbschaft, Vermächtnis, Pflichtteil | 31 |
| 2.4.9. | Nachlassteilung vor Einantwortung | 31 |
| 2.4.9.1. | Schritt 1: Liegt eine Grundstücksübertragung zwischen Erben vor? | 32 |
| 2.4.9.2. | Schritt 2: Ist die Grundstücksübertragung steuerpflichtig? | 33 |
| 2.4.9.3. | Übersicht Erbauseinandersetzung | 42 |
| 2.4.9.4. | Übertragungen von Grundstücken unter Berücksichtigung des Pflichtteilsanspruchs | 42 |
| 2.4.10. | Aufteilung des Nachlasses nach erfolgter Einantwortung | 44 |
| 2.4.11. | Vermächtnisse | 45 |
| 2.4.12. | Erbverzichte | 45 |
| 2.4.12.1. | Entschädigungsloser Erbverzicht (Entschlagung) | 45 |
| 2.4.12.2. | Erbverzicht gegen Abfindung | 46 |
| 2.4.13. | Veräußerung der gesamten Verlassenschaft vor Einantwortung | 46 |
| 2.4.14. | Erbschafts Kauf | 46 |
| 2.4.15. | Übertragungen zwischen Eheleuten | 46 |
| 2.4.15.1. | Ehescheidung – Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens | 46 |
| 2.4.15.2. | Eheliche Gütergemeinschaften | 49 |
| 2.4.15.3. | Übertragung des anteiligen Wohnungseigentums an den überlebenden Partner | 49 |
| 2.4.16. | Eintritt in einen Kleingartenpachtvertrag | 49 |
| 2.4.17. | Realteilung | 50 |
| 2.4.17.1. | Realteilung | 50 |
| 2.4.17.2. | Zivilteilung | 52 |
| 2.4.17.3. | Vereinigung von Grundstücken | 52 |
| 2.4.17.4. | Übersicht: Prüfschritte Realteilung | 53 |
| 2.4.18. | Wohnungseigentum | 53 |
| 2.4.18.1. | Parifizierung eines Grundstücks | 53 |
| 2.4.18.2. | Anteilsberichtigungen und Nutzwertänderungen | 54 |
| 2.4.19. | Einigung bei unklarem Grenzverlauf oder unklaren Eigentumsverhältnissen | 55 |
| 2.4.20. | Erwerb des gesamten Grundstücks durch einen Miteigentümer (Klarstellung) | 55 |
| 2.4.21. | Rückabwicklung von Verträgen | 56 |
| 2.4.21.1. | Gerichtliche ex tunc-Auflösung | 56 |
| 2.4.21.2. | Auflösung aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung | 56 |
| 2.4.21.3. | Rückabwicklung von Schenkungen | 56 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 2.4.21.4. | Rückabwicklung von Veräußerungen, bei denen noch kein Abgabeananspruch entstanden ist (zB Veräußerung gegen Raten oder Rente) | 57 |
| 2.4.21.5. | Übersicht: Rückabwicklung von Verträgen | 57 |
| 2.5. | Zeitpunkt der Veräußerung (und der Anschaffung) | 57 |
| 2.5.1. | Verpflichtungsgeschäft | 58 |
| 2.5.1.1. | Vorvertrag | 58 |
| 2.5.1.2. | Wirtschaftliche Übertragung | 59 |
| 2.5.2. | Verträge unter Bedingungen | 60 |
| 2.5.2.1. | Auflösende Bedingung | 60 |
| 2.5.2.2. | Aufschiebende Bedingung | 60 |
| 2.5.3. | Optionen und Wiederkaufsrechte | 61 |
| 2.5.4. | Anwartschaftsverträge zum Erwerb von Wohnungseigentum und Mietvertrag mit Kaufoption | 61 |
| 2.5.5. | Übersicht: Zeitpunkt der Veräußerung | 62 |
| 2.6. | Besonderer Steuersatz | 63 |
| 2.6.1. | Tatbestände, die unter den besonderen Steuersatz fallen | 63 |
| 2.6.2. | Gesamtbetrag der Einkünfte und Einkommen | 63 |
| 2.6.3. | Ausnahmen vom besonderen Steuersatz | 63 |
| 2.6.3.1. | Gewerblicher Grundstückshandel – Abgrenzung | 64 |
| 2.6.3.2. | Betriebliche Grundstücke | 65 |
| 2.6.3.3. | Betriebliche und private Grundstücke: Veräußerung gegen Rente nach Maßgabe des Zuflusses | 68 |
| 2.6.4. | Regelbesteuerungsoption | 69 |
| 2.6.4.1. | Antrag auf Regelbesteuerung | 69 |
| 2.6.4.2. | Unterschied zur Regeleinkünfteermittlung | 70 |
| 2.6.4.3. | Unterschied zur Veranlagungsoption | 70 |
| 2.6.4.4. | Berücksichtigung von Werbungskosten bei Regelbesteuerung (seit dem 1. Jänner 2016) | 70 |
| 2.6.4.5. | Verlust aus Grundstücksveräußerung und Regelbesteuerung | 70 |
| 3. | Steuerbefreiungen | 71 |
| 3.1. | Hauptwohnsitzbefreiung | 72 |
| 3.1.1. | Achtung: Aufgabe der Einheitstheorie | 72 |
| 3.1.2. | Hauptwohnsitz | 73 |
| 3.1.3. | Zwei Tatbestände | 74 |
| 3.1.3.1. | 1. Tatbestand („zweijährige Frist“) | 74 |
| 3.1.3.2. | 2. Tatbestand („fünfjährige Frist“) | 75 |
| 3.1.3.3. | Entgeltliche Anschaffung | 75 |
| 3.1.3.4. | Aufgabe des Hauptwohnsitzes | 76 |
| 3.1.3.5. | Übersicht: Voraussetzungen der beiden Tatbestände | 76 |
| 3.1.4. | Fristen | 77 |
| 3.1.4.1. | Beginn des Fristenlaufs | 77 |
| 3.1.4.2. | Ende des Fristenlaufs | 79 |
| 3.1.4.3. | Wann gilt ein Hauptwohnsitz als „aufgegeben“? | 79 |
| 3.1.4.4. | 1. Tatbestand (zweijährige Frist) | 80 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.1.4.5. | 2. Tatbestand (fünfjährige Frist) | 83 |
| 3.1.4.6. | Erfüllung der Fristen durch den Veräußerer | 85 |
| 3.1.4.7. | Übersicht: Fristen | 86 |
| 3.1.5. | Eigenheimcharakter | 92 |
| 3.1.5.1. | Eigenheime und Eigentumswohnungen | 92 |
| 3.1.5.2. | Nutzung des Wohnraumes | 96 |
| 3.1.5.3. | Zusammenfassung: Voraussetzungen Hauptwohnsitzbefreiung betreffend Eigenheimcharakter und Eigenschaft als Eigentümer | 104 |
| 3.1.6. | Umfang der Befreiung | 105 |
| 3.1.6.1. | Gebäude, Wohnung | 105 |
| 3.1.6.2. | Nebengebäude | 106 |
| 3.1.6.3. | Grund und Boden, unbebautes Nachbargrundstück | 107 |
| 3.1.6.4. | Grundstücksgleiche Rechte | 109 |
| 3.1.6.5. | Parkplätze | 110 |
| 3.1.6.6. | Übersicht: Umfang der Hauptwohnsitzbefreiung | 111 |
| 3.1.7. | Berechnung der steuerfreien und steuerpflichtigen Anteile | 112 |
| 3.1.7.1. | Vorgehensweise mit der fixen 1.000m ² -Größe in den Formeln | 112 |
| 3.1.7.2. | Eigenheim | 112 |
| 3.1.7.3. | Eigentumswohnung | 114 |
| 3.1.7.4. | Nebengebäude | 115 |
| 3.1.7.5. | Gemischte Nutzung von Grundstücken: Betriebliche und außerbetriebliche/berufliche Einkünfte | 120 |
| 3.1.7.6. | Gemischt genutzte Grundstücke und Nebengebäude | 127 |
| 3.1.7.7. | Zusammenfassende Übersicht: Berechnung der 1.000 m ² -Grenze | 131 |
| 3.2. | Herstellerbefreiung | 141 |
| 3.2.1. | Eigentümer | 142 |
| 3.2.1.1. | Gebäudeerrichtung durch Ehepartner und Lebensgefährten | 143 |
| 3.2.1.2. | Gemeinsame Errichtung durch eine Miteigentumsgemeinschaft und anschließende Parifizierung | 143 |
| 3.2.2. | Errichter (Hersteller) | 143 |
| 3.2.3. | Erstmalige Errichtung eines Gebäudes – „Hausbau“ | 144 |
| 3.2.3.1. | Anschaffung eines nicht benutzbaren Gebäudes | 145 |
| 3.2.3.2. | Anschaffung eines Fertigteilhauses | 145 |
| 3.2.3.3. | Übersicht: Selbst hergestellte Gebäude | 146 |
| 3.2.4. | Zur Einkünfteerzielung genutzte Gebäude | 146 |
| 3.2.5. | Umfang der Herstellerbefreiung | 147 |
| 3.2.5.1. | Betroffene Grundstücke | 147 |
| 3.2.5.2. | Aufteilung des Veräußerungserlöses | 147 |
| 3.2.5.3. | Übersicht: Umfang der Herstellerbefreiung | 148 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.3. | Befreiung von Einkünften infolge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs | 148 |
| 3.3.1. | Behördlicher Eingriff | 149 |
| 3.3.2. | Vermeidung eines drohenden behördlichen Eingriffs | 149 |
| 3.3.3. | Behördliche Eingriffe im Rahmen von Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren | 150 |
| 3.3.4. | Übersicht: Anwendbarkeit der Befreiung | 151 |
| 3.3.5. | Umfang der Befreiung | 151 |
| 3.4. | Befreiung wegen Flurbereinigung und Baulandumlegung | 152 |
| 3.4.1. | Betroffene Verfahren | 153 |
| 3.4.1.1. | Gesetzlich angeführte Verfahren | 153 |
| 3.4.1.2. | Tauschvorgänge außerhalb eines behördlichen Verfahrens | 153 |
| 3.4.1.3. | Enteignungen im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren | 154 |
| 3.4.2. | Tausch oder Veräußerung? | 154 |
| 3.4.3. | Übergang der Eigenschaften des hingegebenen Grundstücks | 155 |
| 3.4.4. | Übersicht: Anwendung und Umfang der Befreiung | 156 |
| 3.5. | Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken durch Maßnahmen im öffentlichen Interesse | 157 |
| 4. | Einkünfteermittlung | 159 |
| 4.1. | Begriffe: Veräußerungserlös und Veräußerungsgewinn | 159 |
| 4.2. | Zwei Arten der Einkünfteermittlung | 160 |
| 4.3. | Altvermögen und Neuvermögen | 161 |
| 4.3.1. | „Steuerverfängen am 31. März 2012“ | 162 |
| 4.3.1.1. | „Steuerverfängen am 31. März 2012“: Private Grundstücke | 163 |
| 4.3.1.2. | „Steuerverfängen am 31. März 2012“: Betriebliches Grundstück | 167 |
| 4.3.2. | Pauschale Einkünfteermittlung anwendbar? | 170 |
| 4.4. | Veräußerungserlös | 171 |
| 4.4.1. | Übernahme von Verbindlichkeiten | 172 |
| 4.4.1.1. | Teil des Veräußerungserlöses | 172 |
| 4.4.1.2. | Übernahme der ImmoESt bzw besonderen Vorauszahlung durch den Erwerber (inkl Berechnung) | 173 |
| 4.4.2. | Wohnrecht, Nutzungsrechte | 176 |
| 4.4.3. | Übernahme von Pflegeleistungen | 178 |
| 4.4.4. | Übernahme von Begräbniskosten | 178 |
| 4.4.5. | Übersicht: Gegenleistung | 179 |
| 4.4.6. | Veräußerungserlös bei Tauschgeschäften | 180 |
| 4.4.7. | Veräußerungserlös bei (steuerpflichtigen) Erbauseinandersetzungen | 183 |
| 4.4.8. | Veräußerungserlös bei Ratenzahlungen | 183 |
| 4.4.8.1. | Abzinsung | 183 |
| 4.4.8.2. | Barwert | 184 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 4.4.9. | Veräußerungserlös bei Rentenzahlungen | 186 |
| 4.4.9.1. | Vorgehensweise bei Bilanzierung | 186 |
| 4.4.9.2. | Vorgehensweise bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und bei privaten Grundstücksveräußerungen | 186 |
| 4.4.10. | Veräußerungserlös bei „gesplitteter Einkünfteermittlung“ | 187 |
| 4.5. | Abzugsposten | 187 |
| 4.6. | Regeleinkünfteermittlung (§ 30 Abs 3 EStG) | 189 |
| 4.6.1. | Entgeltliche und unentgeltliche Erwerbe | 190 |
| 4.6.2. | Anschaffungskosten | 191 |
| 4.6.2.1. | Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten | 192 |
| 4.6.2.2. | Nachträgliche Anschaffungskosten (bzw Herstellungskosten) | 192 |
| 4.6.2.3. | Abgrenzung zu laufenden Kosten | 193 |
| 4.6.2.4. | Anschaffungskosten für an die Gemeinde abgetretene Flächen | 194 |
| 4.6.2.5. | Übersicht Anschaffungskosten | 194 |
| 4.6.2.6. | Anschaffungskosten bei „gesplitteter Einkünfteermittlung“ | 196 |
| 4.6.3. | Herstellungskosten | 196 |
| 4.6.3.1. | Begriff | 196 |
| 4.6.3.2. | Was zählt zu den Herstellungskosten? | 197 |
| 4.6.3.3. | Umfang der Berücksichtigung von Herstellungskosten | 198 |
| 4.6.4. | Instandsetzungsaufwendungen | 199 |
| 4.6.4.1. | Wesentliche Erhöhung des Nutzwertes | 200 |
| 4.6.4.2. | Wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer | 201 |
| 4.6.4.3. | Tatsächliche Instandsetzung vs Instandsetzungsfonds | 201 |
| 4.6.4.4. | Abgrenzung zu Instandhaltungsaufwendungen | 201 |
| 4.6.5. | Bei Einkünften berücksichtigte Anschaffungs-, Herstellungs- und Instandsetzungskosten | 202 |
| 4.6.6. | Werbungskosten | 202 |
| 4.6.6.1. | Abzugsverbot und besonderer Steuersatz | 203 |
| 4.6.6.2. | Kosten für die Mitteilung und/oder Selbstberechnung | 205 |
| 4.6.6.3. | Übersicht: Abzugsfähigkeit von Werbungskosten | 205 |
| 4.6.7. | Vorsteuerberichtigungen | 206 |
| 4.6.8. | Erhaltene Subventionen | 206 |
| 4.6.9. | Inflationsabschlag | 206 |
| 4.7. | Pauschale Einkünfteermittlung (§ 30 Abs 4 EStG) | 207 |
| 4.7.1. | Höhe des pauschalen Prozentsatzes | 207 |
| 4.7.2. | Umwidmungsbegriff | 208 |
| 4.7.3. | Umwidmungen nach der Veräußerung: Wirtschaftlicher Zusammenhang und Beobachtungszeitraum | 210 |
| 4.7.4. | Erhöhung der pauschalen Einkünfte | 211 |
| 4.7.5. | Weitere Kosten neben den pauschalen Einkünften | 212 |
| 4.8. | Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken | 212 |
| 4.8.1. | Veräußerung von Grund und Boden mit Feldinventar und stehender Ernte | 212 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 4.8.2. | Veräußerung von Waldgrundstücken | 213 |
| 4.8.2.1. | Definition von Waldflächen | 214 |
| 4.8.2.2. | Stehendes Holz als eigenständiges Wirtschaftsgut (getrennt von Grund und Boden) | 214 |
| 4.8.2.3. | Pauschale Bewertung | 214 |
| 4.8.2.4. | Tatsächliche Bewertung | 217 |
| 4.8.3. | Veräußerung von Rebflächen | 217 |
| 4.8.4. | Übersicht: Entschädigungen für stehendes Holz, stehende Ernte, Feldinventar, Rebanlagen | 219 |
| 4.9. | Aufteilung und Zuordnung von Kosten und Erlösen | 220 |
| 4.9.1. | Zuordnung von Kosten zu Gebäude bzw zu Grund und Boden | 220 |
| 4.9.2. | Betrieblich und privat gemischt genutzte Grundstücke: Zuordnung von Kosten | 222 |
| 4.9.3. | Aufteilung des Veräußerungserlöses auf mehrere Grundstücke | 222 |
| 4.9.4. | Aufteilung des Veräußerungserlöses auf Gebäude einerseits und Grund und Boden andererseits | 222 |
| 4.9.4.1. | Pauschale Aufteilung | 223 |
| 4.9.4.2. | Aufteilung nach den tatsächlichen Verhältnissen | 225 |
| 4.9.4.3. | Glaubhaftmachung nach der Grundstückswertverordnung | 226 |
| 4.9.5. | Mit Grund und Boden verbundene Rechte | 227 |
| 4.9.6. | Aufteilung des Veräußerungserlöses auf Bauland- und Grünland-Flächen | 227 |
| 4.9.6.1. | 1.000 m ² -Grenze bei der Hauptwohnsitzbefreiung | 227 |
| 4.9.6.2. | Pauschale Einkünfteermittlung (§ 30 Abs 4 EStG) | 228 |
| 5. | Verlustrausgleich | 229 |
| 5.1. | Private Grundstücksveräußerung | 230 |
| 5.1.1. | Verluste aus Grundstücksveräußerungen | 230 |
| 5.1.2. | Andere Verluste | 233 |
| 5.2. | Betriebliche Grundstücksveräußerung | 233 |
| 5.2.1. | Verluste aus Grundstücksveräußerungen | 233 |
| 5.2.2. | Verluste aus dem laufenden Betrieb und andere Verluste | 234 |
| 5.3. | Übersicht: Verlustverrechnung | 234 |
| 5.4. | Nachträgliche Einkünfterminderungen | 235 |
| 5.5. | Keine Anwendbarkeit der Verlustrausgleichsbeschränkungen | 236 |
| 6. | Betriebliche Grundstücke | 237 |
| 6.1. | Einführung und Aufbau dieses Kapitels | 237 |
| 6.1.1. | Vorgänge, die im betrieblichen Bereich der Grundstücksbesteuerung unterliegen | 237 |
| 6.1.1.1. | Einlagen und Entnahmen | 238 |
| 6.1.1.2. | Abschreibungen und Zuschreibungen | 239 |
| 6.1.1.3. | Grund-und-Boden-Rücklage | 240 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 6.1.2. | Zeitpunkt der Besteuerung und Erhebungssystem | 241 |
| 6.1.2.1. | Veräußerungen | 242 |
| 6.1.2.2. | Entnahmen und Zuschreibungen | 242 |
| 6.1.3. | Übersicht: Grundstücksbesteuerung im betrieblichen Bereich | 242 |
| 6.2. | Wesentliche steuerrechtliche Grundlagen des betrieblichen Bereiches | 243 |
| 6.2.1. | Betrieb | 243 |
| 6.2.2. | Betriebsvermögen | 243 |
| 6.2.2.1. | Wirtschaftsgüter | 243 |
| 6.2.2.2. | Notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen | 244 |
| 6.2.2.3. | Beginn der Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen | 244 |
| 6.2.2.4. | Ausscheiden von Wirtschaftsgütern aus dem Betriebsvermögen | 245 |
| 6.2.2.5. | Unterscheidung Betriebsvermögen und Privatvermögen | 245 |
| 6.2.3. | Arten von Gewinnermittlungen | 245 |
| 6.2.3.1. | Betriebsvermögensvergleich | 245 |
| 6.2.3.2. | Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gemäß § 4 Abs 3 EStG | 246 |
| 6.2.3.3. | Vergleich zwischen den unterschiedlichen Gewinnermittlungsarten | 247 |
| 6.3. | Besonderheiten bei der Einkünfteermittlung bei betrieblichen Grundstücken | 249 |
| 6.3.1. | Art der Einkünfteermittlung | 249 |
| 6.3.2. | Gesplittete Einkünfteermittlung | 250 |
| 6.3.2.1. | „Gesplittete Einkünfteermittlung“ nur bei einem einzelnen Grundstück möglich | 250 |
| 6.3.2.2. | Gründe für eine „gesplittete Einkünfteermittlung“ | 251 |
| 6.3.2.3. | Fiktiver Veräußerungserlös | 251 |
| 6.4. | Einlagen | 251 |
| 6.4.1. | Bewertung von Einlagen nach dem 31. März 2012 | 252 |
| 6.4.1.1. | Einlage von Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten | 252 |
| 6.4.1.2. | Einlage von Grund und Boden | 252 |
| 6.4.1.3. | Betriebliche Verwendung vor der Einlage | 253 |
| 6.4.1.4. | Übersicht: Einlagewerte nach dem 31. März 2012 | 254 |
| 6.4.2. | Einkünfteermittlung bei eingelegten Grundstücken | 254 |
| 6.4.2.1. | „Gesplittete Einkünfteermittlung“ bei eingelegten Grundstücken | 255 |
| 6.4.2.2. | In welchen Fällen werden die Einkünfte bei eingelegten Grundstücken <i>nicht</i> gesplittet ermittelt? | 257 |
| 6.4.2.3. | Sonderfall: Grund und Boden, der am 31. März 2012 nicht steuerverfangen war | 258 |
| 6.4.2.4. | Zusammenfassendes Beispiel | 259 |
| 6.4.2.5. | Übersicht: Gesplittete Einkünfteermittlung | 260 |
| 6.4.3. | Zusammenfassende Übersicht: Eingelegte Grundstücke | 261 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 6.5. | Entnahmen | 262 |
| 6.5.1. | Bewertung von Entnahmen nach dem 31. März 2012 | 263 |
| 6.5.2. | Besteuerung bei entnommenen Grundstücken | 264 |
| 6.5.2.1. | Zeitpunkt der Entnahme | 264 |
| 6.5.2.2. | Zeit nach der Entnahme: Nachfolgend steuerrelevante Sachverhalte | 265 |
| 6.5.2.3. | Zeitpunkt der Veräußerung | 266 |
| 6.5.3. | „Gesplittete Einkünfteermittlung“ bei entnommenen Grundstücken | 266 |
| 6.5.3.1. | Veräußerung von nach dem 31. März 2012 entnommenen Grundstücken | 267 |
| 6.5.3.2. | Veräußerung von vor dem 1. April 2012 entnommenen Grundstücken | 267 |
| 6.5.3.3. | Sonderfall: Doppelbesteuerung von am 31. März 2012 nicht steuerverfangenen Grundstücken bei pauschaler Einkünfteermittlung | 268 |
| 6.5.4. | §§ 30b und 30c EStG bei Entnahmen | 272 |
| 6.5.5. | Übersicht: Entnahmen und Veräußerung von entnommenen Grundstücken | 273 |
| 6.6. | Wechsel der Gewinnermittlungsart | 274 |
| 6.6.1. | Relevanz des Wechsels der Gewinnermittlungsart | 274 |
| 6.6.1.1. | Betroffene Grundstücke | 274 |
| 6.6.1.2. | Zeitpunkt des Wechsels der Gewinnermittlung | 274 |
| 6.6.1.3. | Übersicht: Relevanz des Wechsels der Gewinnermittlungsart für die Grundstücksbesteuerung | 275 |
| 6.6.2. | Wechsel der Gewinnermittlungsart nach dem 31. März 2012 | 275 |
| 6.6.3. | Wechsel der Gewinnermittlungsart vor dem 1. April 2012 | 276 |
| 6.6.3.1. | Wechsel der Gewinnermittlungsart von § 4 EStG nach § 5 EStG | 276 |
| 6.6.3.2. | Wechsel der Gewinnermittlungsart von § 5 nach § 4 EStG | 277 |
| 6.6.3.3. | Übersicht: Wechsel der Gewinnermittlung | 279 |
| 6.7. | Gleichzeitiges Vorliegen mehrerer relevanter Vorgänge | 280 |
| 6.7.1. | Einlagen und Entnahmen | 281 |
| 6.7.2. | Wechsel der Gewinnermittlungsart und Entnahmen | 283 |
| 6.7.3. | Einlagen und Wechsel der Gewinnermittlungsart | 284 |
| 6.8. | Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung | 285 |
| 6.8.1. | Abgrenzungen | 285 |
| 6.8.1.1. | Abgrenzung Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung | 285 |
| 6.8.1.2. | Abgrenzung entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen | 285 |
| 6.8.1.3. | Übersicht: Abgrenzung Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung | 287 |
| 6.8.2. | Ermittlung des Veräußerungsgewinnes | 287 |
| 6.8.2.1. | Veräußerungserlös | 287 |
| 6.8.2.2. | Veräußerungskosten | 288 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 6.8.3. | Grundstücke im aufgegebenen bzw veräußerten Betrieb | 289 |
| 6.8.3.1. | Besonderheiten im Zusammenhang mit Grundstücken bei Betriebsaufgaben bzw Betriebsveräußerungen | 289 |
| 6.8.3.2. | Ermittlung des Veräußerungsgewinnes | 290 |
| 6.8.3.3. | Übersicht: Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung | 291 |
| 6.8.4. | Gebäudebegünstigung | 292 |
| 6.8.4.1. | Gebäude, Hauptwohnsitz | 292 |
| 6.8.4.2. | Gebäudebegünstigung bei Mitunternehmerschaften | 293 |
| 6.8.4.3. | Voraussetzungen der Gebäudebegünstigung | 293 |
| 6.8.4.4. | Verfügungsbeschränkung | 294 |
| 6.8.4.5. | Verwendung des Gebäudes nach der begünstigten Betriebsaufgabe | 298 |
| 6.8.5. | Betriebsveräußerung gegen Rente oder Rate und Kaufpreisstundung | 300 |
| 6.8.5.1. | Betriebsveräußerung gegen Rente | 300 |
| 6.8.5.2. | Kaufpreisstundung und Ratenzahlung | 302 |
| 6.9. | Grundstücksveräußerungen von juristischen Personen | 303 |
| 6.9.1. | Körperschaften, die unter § 7 Abs 3 KStG fallen | 303 |
| 6.9.2. | Körperschaften, die nicht unter § 7 Abs 3 KStG fallen | 304 |
| 6.9.3. | Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art | 305 |
| 6.9.4. | Gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Körperschaften | 306 |
| 6.9.5. | Betriebe gewerblicher Art (BgA) | 307 |
| 6.9.5.1. | Rechnungslegungspflichtige BgA | 307 |
| 6.9.5.2. | Nicht rechnungslegungspflichtige BgA | 307 |
| 6.9.5.3. | Gemeinnützige BgA | 307 |
| 6.9.6. | Eigennützige Vereine iSd Vereinsgesetzes 2012 | 307 |
| 6.9.6.1. | Veräußerung von Grundstücken, die der betrieblichen Sphäre des eigennützigen Vereins zuzurechnen sind | 307 |
| 6.9.6.2. | Veräußerung von Grundstücken, die der privaten Sphäre des eigennützigen Vereins zuzurechnen sind | 308 |
| 6.9.7. | Übersicht: Grundstücksveräußerungen von juristischen Personen | 309 |
| 6.9.8. | Grundstücksveräußerung von juristischen Personen und besonderer Steuersatz | 310 |
| 6.10. | Grundstücksveräußerungen von Personengesellschaften | 310 |
| 6.10.1. | Mitunternehmerschaften | 310 |
| 6.10.1.1. | Betrieb der Mitunternehmerschaft | 310 |
| 6.10.1.2. | Gewinnermittlung | 310 |
| 6.10.1.3. | Betriebsvermögen der Personengesellschaft | 311 |
| 6.10.1.4. | Grundstücke der Mitunternehmerschaft | 311 |
| 6.10.1.5. | Grundstücke im Sonderbetriebsvermögen eines Gesellschafters | 312 |
| 6.10.1.6. | Vermögensübertragungen zwischen Gesellschaftern und Gesellschaft | 312 |
| 6.10.1.7. | Übertragung des Gesellschaftsanteils mit bzw ohne Sonder- betriebsvermögen | 316 |

| | |
|--|------------|
| 6.10.2. Vermögensverwaltende Personengesellschaften | 317 |
| 6.10.2.1. Veräußerung eines Anteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft | 317 |
| 6.10.2.2. Veräußerung eines Grundstücks durch die vermögensverwal- tende Personengesellschaft | 318 |
| 6.10.2.3. Übertragung eines belasteten Grundstücks an die vermögensverwaltende Personengesellschaft | 318 |
| 7. Veräußerung von vermieteten oder verpachteten Grundstücken | 319 |
| 7.1. Einführung | 319 |
| 7.1.1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung | 319 |
| 7.1.2. Vermietung und Verpachtung von entnommenen Grundstücken | 319 |
| 7.2. Veräußerung eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks | 320 |
| 7.2.1. Private Grundstücksveräußerung | 320 |
| 7.2.2. Veräußerung von Grundstücken, die am 31. März 2012 steuerverfangen waren | 320 |
| 7.2.3. Veräußerung von Grundstücken, die am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren | 320 |
| 7.2.3.1. Grundstücke, die erstmals ab dem 1. Jänner 2013 vermietet oder verpachtet werden | 320 |
| 7.2.3.2. Grundstücke, die bereits vor dem 1. Jänner 2013 vermietet oder verpachtet wurden | 322 |
| 7.3. Überblick/Zusammenfassung: Vermietete und verpachtete Grundstücke | 323 |
| 8. Immobilien'ertragsteuer und besondere Vorauszahlung | 325 |
| 8.1. Erhebung der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen | 325 |
| 8.2. Mitteilung gemäß § 30c EStG | 326 |
| 8.3. Immobilien'ertragsteuer (ImmoEST) | 326 |
| 8.3.1. Sonderfälle | 327 |
| 8.3.1.1. Übertragung eines Mitunternehmeranteils/Anteils an einer Personengesellschaft | 327 |
| 8.3.1.2. Sonderbetriebsvermögen eines Mitunternehmers | 328 |
| 8.3.1.3. Mit- und Gesamthand'eigentum | 328 |
| 8.3.1.4. Körperschaften und Privatstiftungen | 329 |
| 8.3.1.5. Verlassenschaften | 329 |
| 8.3.1.6. Übersicht: ImmoEST-Sonderfälle | 330 |
| 8.3.2. Haftung des Parteienvertreters | 331 |
| 8.3.2.1. Grundfall | 331 |
| 8.3.2.2. Strenge Haftung bei „wider besseres Wissen“ | 331 |
| 8.3.3. Abgeltungswirkung und Erklärungspflicht | 331 |
| 8.3.4. Veranlagungsoption | 333 |
| 8.3.5. Korrektur der ImmoEST | 333 |
| 8.3.6. Verspätete Abfuhr der ImmoEST | 333 |
| 8.4. Besondere Vorauszahlung | 334 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 8.5. | Ausnahmen von der ImmoEST und der besonderen Vorauszahlung | 334 |
| 8.5.1. | Ausnahmen von der Entrichtung der ImmoEST durch den Parteienvertreter | 335 |
| 8.5.1.1. | Befreiungen | 335 |
| 8.5.1.2. | Zufluss später als ein Jahr | 335 |
| 8.5.1.3. | Übertragung der stillen Reserven bzw Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG | 336 |
| 8.5.1.4. | Zahlung des Veräußerungserlöses in Form einer Rente | 336 |
| 8.5.1.5. | Zwangsversteigerungen | 336 |
| 8.5.2. | Ausnahmen von der Leistung einer besonderen Vorauszahlung | 337 |
| 8.5.3. | Übersicht: Ausnahmen von der Berechnung und Entrichtung der ImmoEST sowie der besonderen Vorauszahlung | 337 |
| 8.6. | Ermittlung der Einkünfte durch den Parteienvertreter | 338 |
| 8.7. | Höhe der ImmoEST und besonderen Vorauszahlung | 339 |
| 8.8. | Minderung der Immobilienertragsteuer/besonderen Vorauszahlung | 340 |
| 8.9. | Zeitpunkt der Entrichtung der ImmoEST bzw der besonderen Vorauszahlung | 340 |
| 8.9.1. | Zuflusszeitpunkt | 340 |
| 8.9.2. | Abflusszeitpunkt | 341 |
| 8.9.3. | Raten und Renten | 342 |
| | Stichwortverzeichnis | 343 |