

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Abkürzungsverzeichnis	5
1. Neuregelung durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012	6
2. Der Begriff des Grundstücks nach § 30 EStG	6
2.1. Der Gesetzeswortlaut	6
2.2. Gebäude auf fremdem Grund	7
2.3. „Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen“	8
2.4. Nicht unter den Begriff des Grundstücks nach § 30 EStG fallen	9
2.5. Parkflächen, Wege und Straßen	10
2.6. Das Verhältnis zum Grundstücksbegriff der Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	10
2.7. Die territoriale Reichweite	11
2.8. Ergebnis	11
3. Veräußern, Vererben, Verschenken, Einlegen, Entnehmen	12
3.1. Veräußerung und Entnahme als Realisationstatbestände	12
3.2. Wechsel zwischen Gesamthandvermögen und Sonderbetriebsvermögen	12
3.3. Tauschen	14
3.4. Verlosen	14
3.5. Vererben und Verschenken	15
3.5.1. Grundstücke im Privatvermögen	15
3.5.2. Betriebsgrundstücke	15
3.6. Teilentgeltlichkeit	15
3.7. Enteignungen	18
3.8. Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren sowie behördliche Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland	18
3.9. Zusammenfassung	18
4. Wirtschaftliches Eigentum (§ 24 BAO)	19
4.1. Sicherungseigentum	19
4.2. Treuhand	20
4.3. Leasing	20
4.4. Zwischenergebnis	20
5. Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften, Körperschaften	21
5.1. Grundeigentum von Personengesellschaften und das Durchgriffsprinzip	21
5.2. Grundstücksveräußerungen durch eine OG/KG	21
5.3. Die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an einer Grundstücke haltenden OG/KG	21
5.4. Die Immobilienertragsteuer nach den §§ 30b und 30c EStG	22
5.5. Zwischenergebnis	22
5.6. Kapitalgesellschaften	23
5.7. Genossenschaften und Betriebe gewerblicher Art mit Rechnungslegungspflicht	24
5.8. Vereine und Privatstiftungen	25
5.9. Körperschaften öffentlichen Rechts	25
5.10. ImmoEST ohne GrEST; GrEST ohne ImmoEST	25
6. Die Bemessungsgrundlage	26
6.1. Die Regelbemessungsgrundlage im Privatvermögen	26
6.2. Die Aufspaltung des Veräußerungserlöses	27
6.2.1. Die Aufspaltung auf Grundstücke und andere Wirtschaftsgüter	27
6.2.2. Die Aufspaltung auf Grund und Gebäude	28
6.2.3. Umsatzsteuer	28
6.2.4. Rechtssicherheit	29
6.3. Fiktive Anschaffungskosten für Altvermögen	29
6.4. Umwidmung in Bauland nach dem 31. 12. 1987	29

6.5.	Der 31. 3. 2012 – ein Schicksalsdatum für Grundstücke in der Einkommensteuer	30
6.5.1.	Ablauf der Spekulationsfrist	30
6.5.2.	Die Hauptwohnsitzbefreiung nach altem Recht	30
6.5.3.	Die Herstellerbefreiung	31
6.5.4.	Grund und Boden im Betriebsvermögen – fiktive Anschaffungskosten nach § 30 Abs. 4 EStG	32
6.5.5.	Einlagen von Grund und Gebäude ins Betriebsvermögen – Aufwertung auf den Teilwert vor dem 1. 4. 2012	33
6.5.6.	Ein Wechsel der Gewinnermittlungsart vor dem 1. 4. 2012	35
6.5.7.	Grund und Boden im Anlagevermögen am 31. 3. 2012 ertragsteuerfrei	35
6.5.8.	Fünzehntel-AfA nach § 28 Abs. 3 EStG	35
6.5.9.	Ergebnis	36
6.6.	40 % fiktive Anschaffungskosten für die Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis maximal 150.000 Euro Erlös	36
7.	Befreiungen nach § 30 Abs. 2 EStG	37
7.1.	Die Hauptwohnsitzbefreiung für Eigenheime und Eigentumswohnungen	37
7.1.1.	Hauptwohnsitz durchgehend ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre	37
7.1.2.	Hauptwohnsitz für mindestens fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung	37
7.2.	Die Befreiung für selbst hergestellte Gebäude	38
7.3.	Enteignungen sowie Wertminderungen im öffentlichen Interesse	38
7.4.	Flurbereinigung und bessere Gestaltung von Bauland	39
8.	Der Steuersatz	39
8.1.	Lineare Steuer mit Splittingeffekt	39
8.2.	Der Normaltarif im Betriebsvermögen	39
8.2.1.	Grundstücke im Umlaufvermögen	39
8.2.2.	Betriebsschwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken	40
8.2.3.	Teilwertabschreibungen vor dem 1. 4. 2012	41
8.2.4.	Steuerfreie Übertragung vor dem 1. 4. 2012 realisierter stiller Reserven	42
8.2.5.	Veräußerungserlös in Rentenform	43
8.3.	Die Option zur Regelbesteuerung	45
9.	Verlustausgleich und Bruttobesteuerung	45
9.1.	Der Verlustausgleich	45
9.1.1.	Im Betriebsvermögen	45
9.1.2.	Im Privatvermögen	46
9.1.3.	Verfassungsrechtliche Würdigung	47
9.2.	Das Abzugsverbot nach § 20 EStG	47
10.	Die Immobilienertragsteuer nach den §§ 30b und 30c EStG	48
10.1.	Notare und Anwälte	48
10.1.1.	Erklärung und Selbstberechnung der GrESt	48
10.1.2.	Erklärung und Selbstberechnung der ImmoESt	48
10.1.3.	25 % lineare Steuer bis zum 15. des auf den Zufluss des Veräußerungserlöses zweitfolgenden Monats; Rundung auf volle Euro	49
10.1.4.	„Endbesteuerung“ kraft ImmoESt	49
10.2.	Der Fehlerkalkül der ImmoESt	49
10.2.1.	Die Angaben des Steuerpflichtigen	49
10.2.2.	Die Offenlegungs- und Wahrheitspflicht des Veräußerers	49
10.2.3.	Keine Haftung ohne Schuld	49
10.2.4.	Berechnungsfehler zu Lasten des Abgabepflichtigen	50
10.2.5.	Berechnungsfehler zu Lasten des Abgabengläubigers	50
10.2.6.	Die Berechnung der ImmoESt durch Steuerberater des Veräußerers	50
10.3.	Ausnahmen von der ImmoESt	50

10.4. Die ImmoESt-Sondervorauszahlung	51
10.5. Keine ImmoESt und keine ImmoESt-Sondervorauszahlung für bestimmte Veräußerer	51
10.6. Fragen, die Notare/Anwälte zur ImmoESt nach den §§ 30b und 30c EStG zu stellen haben	52
10.6.1. Greift die Grunderwerbsteuer?	52
10.6.2. Fällt der Veräußerer unter § 24 Abs. 3 Z 4 KStG?	53
10.6.3. Greift eine Befreiung nach § 30 Abs. 2 EStG?	54
10.6.4. Greift eine Befreiung nach § 30c Abs. 4 EStG?	54
10.6.5. Wie hoch ist die Bemessungsgrundlage?	55
10.6.6. Der Druck zur Selbstberechnung	56
10.6.7. Der Weg zur Lösung	56
11. Zwangsversteigerungen	57
12. Insolvenzverfahren	57
13. Erbteilungen	58
13.1. Zwischenergebnis	61
13.2. Die Zuordnung und die Vermeidung von Ausgleichszahlungen	62
13.3. Die Tauschregel nach der Einantwortung	62
13.4. Grunderwerbsteuer	62
13.5. Ergebnis	63
14. Die Umsatzsteuer	63
14.1. Die unechte Befreiung mit Vorsteuerkorrektur	63
14.2. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht in der Unternehmerkette mit Vorsteuerabzug	65
14.3. Die Optimierung von USt, GrESt und Einverleibungsgebühr	66
14.3.1. Kein Vorsteuerabzug des Käufers	66
14.3.2. Der Vorsteuerabzug in der Unternehmerkette	66
14.3.3. Rechtssicherheit	67
15. Die ImmoESt als Vertragselement	67
15.1. Die Interessen des Käufers	67
15.2. Die Interessen des Veräußerers	67
15.3. Die ImmoESt nach § 30c EStG	67
16. Anhang: ausgewählte Gesetzestexte	68
Stichwortverzeichnis	79