

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII

Teil 1 – Steuern

Karl Portele/Martina Portele

1. Einkommensteuer	1
1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	1
1.2. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen	5
1.3. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	5
1.3.1. Gewerbliche Vermietung	6
1.3.1.1. Betriebsausgaben	6
1.3.2. Außerbetriebliche Vermietung	7
1.3.2.1. Werbungskosten	7
1.4. Vermietung und Selbstnutzung	7
1.5. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude	8
1.6. Abschreibung	10
1.6.1. Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich	10
1.6.2. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich	11
1.6.3. Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich	13
1.6.4. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich	15
1.6.5. Gemischt genutzten Gebäuden	16
1.7. Gewerblicher Grundstückshandel	19
1.8. Ermittlung des Einkommens	19
1.9. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	20
1.10. Anschaffungskosten	20
1.11. Herstellungskosten	23
1.12. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten	26
1.13. Erhaltungsaufwand	26
1.13.1. Instandhaltungsaufwendungen	28
1.13.2. Instandsetzungsaufwendungen	28
1.13.2.1. Instandsetzung bei Wohngebäuden oder zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeteile	32

1.13.2.2.	Instandsetzung, die nicht zu Wohnzwecken vermieteten Teile des Gebäudes betreffen	32
1.13.3.	Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	32
1.13.4.	Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	33
1.14.	Steuerliche Folgen für die Fünfzehntelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung	33
1.14.1.	Übertragung	33
1.14.1.1.	Entgeltliche Übertragung	33
1.14.1.2.	Unentgeltliche Übertragung	33
1.14.2.	Aufgabe der Vermietung	34
1.15.	Nutzungseinlagen	34
1.16.	Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	35
1.17.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	35
1.18.	Miteigentumsgemeinschaft	36
1.19.	Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken	37
1.19.1.	Private Grundstücksveräußerung	37
1.19.2.	Anknüpfungspunkt für die Veräußerung	39
1.19.3.	Teil der Gegenleistung	41
1.20.	Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	44
1.20.1.	Abgrenzung: Entgeltlichkeit – Unentgeltlichkeit	45
1.20.2.	Wertausgleich mit nachlass eigenen und nachlassfremden Mitteln	45
1.20.3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	49
1.20.4.	Übernahme eines Kleingartenpachtvertrages	49
1.20.5.	Unentgeltlicher Erwerb und Anschaffungskosten bzw Anschaffungsnebenkosten	50
1.21.	Befreiungen	50
1.21.1.	Hauptwohnsitz	50
1.21.2.	Hauptwohnsitzbefreiung	51
1.21.3.	Herstellerebefreiung (Errichterebefreiung)	54
1.21.4.	Behördlicher Eingriff	55
1.21.5.	Flurbereinigungsverfahren	55
1.21.6.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken	55
1.22.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken	56
1.22.1.	Besonderer Steuersatz von 30 %	56

1.22.2.	Unterschied: Altvermögen – Neuvermögen	57
1.22.3.	Pauschale Einkünfteermittlung	58
1.22.4.	Regeleinkünfteermittlung	59
1.22.5.	Regelbesteuerungsoption	60
1.22.6.	Berücksichtigung der Erlöse und der Kosten	61
1.22.7.	Veranlagungsoption	62
1.22.8.	Verlustrausgleich	63
1.23.	Entnahme und Einlage von Grund und Boden	64
1.24.	Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	65
1.25.	Selbstberechnung	65
1.26.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	67
2.	Umsatzsteuer	67
2.1.	Unternehmer	67
2.2.	Umsatzsteuerbare Umsätze	68
2.3.	Steuerbefreite Umsätze	69
2.4.	Grundstücksbegriff	70
2.5.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken	71
2.5.1.	Kleinunternehmer	71
2.5.2.	Veräußerung von Grundstücken	72
2.5.2.1.	Option zur Umsatzsteuerpflicht	74
2.5.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	75
2.5.3.1.	Option zur Steuerpflicht	76
2.5.3.2.	Mieter- und Vermieterwechsel	78
2.6.	Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	80
2.6.1.	Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecke	80
2.6.2.	Lieferung von Wärme als Nebenleistung bei der Wohnungsvermietung	81
2.6.3.	Die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen als Art (Betriebsvorrichtungen)	81
2.6.4.	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen	82
2.6.5.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Garagen und Abstellplätzen für Fahrzeuge	83
2.6.6.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grund- stücken für Campingzwecke	83
2.6.7.	Kurzfristige Vermietung	84
2.6.8.	Leistungen an ausländische Vertretungsbehörden ...	86

2.7.	Baurecht	86
2.8.	Grundstücksleistungen	87
2.9.	Miteigentumsgemeinschaft	91
2.10.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	91
2.10.1.	Vermietung zu Wohnzwecken	92
2.10.2.	Lieferung von Wärme	93
2.10.3.	Erhaltung, Verwaltung und Betrieb der Wohnungseigentumsgemeinschaft	94
2.10.3.1.	Erhaltung	94
2.10.3.2.	Verwaltung	96
2.10.3.3.	Betriebskosten	96
2.10.4.	Vermietung zu Geschäftszwecken	97
2.11.	Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool)	97
2.12.	Gemischt genutztes Gebäude	98
2.13.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	98
2.13.1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	98
2.13.2.	Vorsteuerberichtigung	100
2.13.2.1.	Vorsteuerberichtigung bei beweglichen Gegenständen	101
2.13.2.2.	Vorsteuerberichtigung bei Grundstücken und Gebäuden	101
2.13.2.3.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei der Veräußerung oder Entnahme	103
2.13.2.4.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei im Unternehmen verbleibenden Gegenständen	103
2.13.3.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Geschäftszwecken	104
2.13.4.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Wohnzwecken	105
2.14.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	105

Teil 2 – Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus

Michael Klinger/Stefan Sztatecsny

1.	Auftrag und Vollmacht	107
1.1.	Bestellung eines Verwalters	107
1.2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	107
1.3.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	108

2. Anlage	108
2.1. Notwendige Unterlagen	108
2.2. Grundbuch	109
2.3. Vorschreibungs- und Zinsliste	112
2.4. Abrechnungskreise Vollaussnahme/Teilaussnahme	
Mietrechtsgesetz	116
2.4.1. Hauptmietzinse	117
2.4.2. Pauschalmietzinse	117
2.4.3. Bewirtschaftungskosten	117
2.5. Abrechnungskreise Vollenwendung Mietrechtsgesetz	118
2.5.1. Hauptmietzinse für Verträge nach dem 1.3.1994	118
2.5.1.1. Richtwertmietzins	118
2.5.1.2. Angemessener Hauptmietzins	120
2.5.1.3. Kat-D-Hauptmietzins	120
2.5.2. Hauptmietzinse für Verträge vor 1.3.1994	120
2.5.2.1. § 45 MRG – Wertbeständigkeit des Mietzinses (bzw Erhaltungsbeitrag)	120
2.5.2.2. Kategoriemietzins	121
2.5.3. §§-18-ff-MRG-Hauptmietzinse	123
2.5.4. Betriebskosten	124
2.5.4.1. § 21 Abs 1 Z 1 MRG – Wasser	124
2.5.4.2. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrer	124
2.5.4.3. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalräumung	125
2.5.4.4. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr	125
2.5.4.5. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung	126
2.5.4.6. § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Beleuchtung	126
2.5.4.7. § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG – Versicherung	127
2.5.4.8. § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungskosten gem § 22 MRG	127
2.5.4.9. § 21 Abs 1 Z 8 MRG – Hausbetreuungskosten gem § 23 MRG	128
2.5.4.10. § 21 Abs 2 MRG – öffentliche Abgaben	128
2.5.4.11. § 24 MRG – besondere Aufwendungen	128
3. Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus	
im Jahresverlauf	129
3.1. Allgemeines	129
3.2. Regelmäßige und laufende Agenden	130
3.2.1. Ausgangsrechnungen	130
3.2.2. Eingangsrechnungen6	131
3.2.3. Kautio	132
3.2.4. Vergebührung von Bestandverträgen	132

3.2.5.	Kassabuch/Bankkonto verbuchen und abstimmen	133
3.2.6.	Zahlungsplan	133
3.2.7.	Ablage	134
3.3.	Monatliche Agenden	134
3.3.1.	Vorschreibungs- bzw Zinslisten verbuchen	134
3.3.2.	SEPA-Lastschriften durchführen	134
3.3.3.	Umsatzsteuerverrechnung	134
3.3.4.	Kontrolle der Buchungsmitteilungen vom Finanzamt	140
3.3.5.	Mahnwesen	140
3.3.6.	Weitere Aufgaben	140
3.4.	Quartalsweise Agenden	140
3.5.	Jährliche Agenden	140
4.	Abrechnungserstellung	141
4.1.	Hauseigentümerabrechnung	141
4.2.	Betriebskostenabrechnung	147
4.2.1.	Verteilungsschlüssel und Fälligkeit	147
4.2.2.	Jahrespauschalverrechnung	147
4.2.3.	Langfassung	147
4.2.4.	Einzelverrechnung	151
4.2.5.	Betriebskostenkalkulation	153
4.3.	Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen	153
4.4.	Abrechnung von Errichtungsanlagen	153
4.5.	Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG	154
4.5.1.	Einnahmen gemäß § 20 MRG	154
4.5.2.	Ausgaben gemäß § 20 MRG	155
4.6.	Steuerbeiblätter	155

Teil 3 – Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum

Christian Krenauer/Michael Klinger

1.	Auftrag und Vollmacht	159
1.1.	Bestellung eines Verwalters	159
1.2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	159
1.3.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	160
2.	Anlage	160
2.1.	Notwendige Unterlagen	160
2.2.	Grundbuch	161
2.2.1.	Wohnungseigentum	161
2.2.2.	Wohnungseigentum in Vorbereitung	162
2.2.3.	Vorläufiges Wohnungseigentum	163
2.2.4.	Baurechtswohnungseigentum	164
2.3.	Vorschreibungsliste im Wohnungseigentum	164

2.4.	Abrechnungskreise	165
2.4.1.	Bewirtschaftungskosten – Aufwendungen für die Liegenschaft	165
2.4.1.1.	Aufteilung	166
2.4.1.2.	Abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten	166
2.4.1.3.	Verbrauchsabhängige Aufwendungen	166
2.4.1.4.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	167
2.4.2.	Fälligkeit	169
2.4.3.	Rücklagendotierung	169
2.4.3.1.	Bildung	169
2.4.3.2.	Zweckbindung	170
2.4.3.3.	Aufteilung	171
2.4.3.4.	Veranlagung der Rücklage	171
2.4.3.5.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	171
2.4.4.	Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten	171
2.4.4.1.	Geltungsbereich des Heiz- und Kältekosten- abrechnungsgesetzes (HeizKG)	171
2.4.4.2.	Trennung und Aufteilung der Heiz- und Warm- wasserkosten gemäß HeizKG	172
2.4.4.3.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	172
2.4.5.	Darlehen	173
2.4.5.1.	Errichtungsdarlehen	173
2.4.5.2.	Sanierungsdarlehen	173
2.5.	Praxisbeispiel – Anlage eines Verwaltungsobjektes	174
3.	Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum im Jahresverlauf	175
3.1.	Allgemeines	175
3.2.	Regelmäßige und laufende Agenden	175
3.2.1.	Eingangsrechnungen	176
3.2.1.1.	Rechnungsmerkmale	176
3.2.1.2.	Umsatzsteueridentifikations-Nummer (UID-Nummer)	179
3.2.1.3.	Prüfungsablauf und Verbuchen von Eingangs- rechnungen	179
3.2.1.4.	Aufbewahrungspflichten	180
3.2.2.	Verbuchen einer Eingangsrechnung – Praxisbeispiel	180
3.2.2.1.	Verbuchung Eingangsrechnung – Bewirtschaftungskosten	180
3.2.2.2.	Verbuchung Eingangsrechnung – Rücklage – Umsatzsteuer vom Aufwand	180
3.2.3.	Abstimmung der Konten	182

3.3.	Monatliche Agenden	182
3.3.1.	Verbuchen der Vorschreibungs- bzw Wohnbeitragsliste	182
3.3.2.	Mahnungen	183
3.3.3.	Verbuchen der Verwaltungshonorare	184
3.3.4.	Lohnverrechnung	184
3.3.5.	Umsatzsteuerverrechnung	184
3.4.	Quartalsweise Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	189
3.5.	Jährliche Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	189
3.5.1.	Abrechnungen	189
3.5.1.1.	Bewirtschaftungskostenabrechnung	192
3.5.1.2.	Rücklagenabrechnung	196
3.5.1.3.	Heiz-, Warmwasser- und Kältekostenabrechnung gemäß HeizKG	197
3.5.2.	Umsatzsteuererklärung	199
3.5.3.	Vorausschau	203
Anhang 1	Umsatzsteuergesetz 1994 idF BGBl I 2022/194 (Auszug)	205
Anhang 2	Einkommensteuergesetz 1988 idF BGBl I 2023/31 (Auszug)	243
Anhang 3	Umsatzsteuer bei WE-Vorschreibung und Abrechnung im Überblick	339
	Stichwortverzeichnis	341