

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Widmung	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI

I. Laufende Besteuerung von Immobilien im Privatvermögen

A. Einleitung	1
B. Gesetzliche Bestimmungen bis zum 31. 12. 2015	1
1. Grundsätzliches	1
2. Abschreibung bei Vermietungsobjekten	2
3. Teilabsetzungen	2
a) Herstellungsaufwand	2
b) Instandhaltungsaufwand	3
c) Instandsetzungsaufwand	3
d) „Außergewöhnliche“ Aufwendungen	4
4. Subventionen	4
5. Werbungskosten	4
6. Liebhaberei	5
7. Privatnutzung	6
8. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft	6
9. Erstmalige Vermietung	6
10. Verkauf von Liegenschaften	7
a) Allgemeines	7
b) Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs	7
11. Schenkung von Liegenschaften	7
a) Folgen für Geschenkgeber für unentgeltliche Übertragungen	7
b) Folgen für Geschenknehmer für unentgeltliche Übertragungen	8
C. Gesetzliche Bestimmungen ab dem 1. 1. 2016	8
1. Abschreibung bei Vermietungsobjekten	8
2. Teilabsetzungen	11
a) Herstellungsaufwand	11
b) Instandhaltungsaufwand	12
c) Instandsetzungsaufwand	12
d) „Außergewöhnliche“ Aufwendungen	12
3. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft	13
4. Erstmalige Vermietung	13

5. Verkauf von Liegenschaften	13
a) Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs – Nachversteuerung	13
b) Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs	14
6. Schenkung von Liegenschaften und Übertragung von Todes wegen	14
7. Verlustverrechnung	14
 II. Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen 	
A. Einleitung	15
B. Allgemeine Regelungen	16
1. Rechtslage vor StabG 2012	16
2. Rechtslage nach StabG 2012	16
a) Grundsätzliches	16
b) Was fällt unter die ImmoEST?	17
3. Neue Rechtslage nach dem StRefG 2015/16	18
4. Unentgeltliche Erwerbsvorgänge	19
a) Schenkung – gemischte Schenkung	19
b) Erbauseinandersetzung	20
c) Vorweggenommene Erbfolge	25
C. Besteuerung von „Neufällen“	25
1. Was gilt als „Neufall“?	25
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Neufall“ ermittelt?	26
3. Inflationsabschlag bis 31. 12. 2015	28
4. Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung	30
5. Sonderfall Vorsteuerkorrektur	33
D. Besteuerung von „Altfällen“	33
1. Was gilt als „Altfall“?	33
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Altfall“ ermittelt?	34
3. Pauschaler Ansatz von Anschaffungskosten	35
4. Nachversteuerung von begünstigtem Herstellungsaufwand	36
5. Sonderbestimmung für erstmalige Vermietung von „Altfällen“	37
6. „Gesplittete“ Betrachtungsweise durch Aufgabe der Einheitstheorie	38
E. Besteuerung von umgewidmeten Grundstücken	39
1. Grundsätzliches	39
2. Prinzip der Umwidmungsbesteuerung	40
3. Fallkonstellationen der Umwidmungsbesteuerung	41
a) „Altfall“	41
b) „Umwidmungsaltfall“	42
c) „Umwidmungsneufall“	43
4. Inflationsabschlag und Regeleinkünfteermittlung bei umgewidmeten Grundstücken	44
5. Zusammenfassung	45
F. Befreiungsbestimmungen	46

1.	Hauptwohnsitzbefreiung	46
a)	Hauptwohnsitzbefreiung I	46
b)	Hauptwohnsitzbefreiung II	51
2.	Selbst hergestellte Gebäude	54
3.	Enteignungen und sonstige Wertverluste	57
G.	Besonderer Steuersatz für Grundstücksveräußerungen	59
1.	Grundsätzliche Regelung	59
2.	Veranlagungsoption	60
3.	Regelbesteuerungsoption	61
4.	Verlustvortrag und Verlustausgleich	61
5.	Beschränkt Steuerpflichtige	63
H.	Welche Immobilienverkäufe sind nun noch steuerfrei möglich?	63
1.	Ausländisches Immobilienvermögen	64
2.	Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft	65
I.	Gewinner und Verlierer der neuen Grundstücksbesteuerung	66

III. Umsatzsteuerliche Behandlung von Immobilien

A.	Steuerpflicht oder Steuerfreiheit	71
B.	Anzuwendende Steuersätze – Art der Leistung	71
C.	Kleinunternehmer	72
D.	Unechte Befreiung – Regelung ab 1. 9. 2012	73
E.	Ist-Besteuerung und Versteuerung von Anzahlungen	73
F.	Vermietung durch ausländische Unternehmer	73
G.	Umsatzsteuer von Vorleistungen	73
H.	Umsatzsteuer bei teilweiser Privatnutzung	74
I.	Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	74
1.	Mietenpool	74
2.	Miteigentumsgemeinschaften	74
J.	Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe	75
K.	Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen	75
L.	Belegaufbewahrung	75
M.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen	75
1.	Grundsätze	75
2.	Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	75
3.	Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt	76
N.	Hausverwalter und Vermieter	76
1.	Rechnungsausstellung – Grundsätze	76
2.	Mietvorschreibung und fortlaufende Nummer	77
3.	Umsatzsteuervoranmeldung	77
O.	Überprüfungsmöglichkeit der UID	78

P. Vorsteuerabzug und Abgabenhinterziehung	78
Q. Bemessungsgrundlage – Normalwert	78

IV. Neuerungen im Umsatzsteuergesetz

A. Einleitung	81
B. Neuregelung der Option zur Steuerpflicht (§ 6 Abs 2 UStG iVm § 6 Abs 1 Z 16 UStG)	82
1. Grundsätzliches	82
2. Bisherige Rechtslage	83
3. Die Neuregelung im Detail	84
a) Was fällt unter den Begriff „Grundstück“ bzw baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstücks?	84
b) Wovon hängt die Optionsmöglichkeit nun ab?	86
c) Nahezu ausschließliche Nutzung	88
d) Erforderliche Nachweise für die Optionsausübung	90
e) Konsequenzen des Über- bzw Unterschreitens der 5 %-Grenze	93
f) Nachweis oder Glaubhaftmachung der (künftigen) Optionsausübung	95
4. Welche Vermietungstätigkeiten fallen nicht unter die Neuregelung?	96
a) Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke	96
b) Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen	97
c) Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen, Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke	97
d) Vermietung von Parkplätzen	98
5. Ausnahmen für Beihilfebezieher nach dem GSBG	98
6. Übergangsbestimmung zur Optionsmöglichkeit	99
a) Allgemeines	99
b) Bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse	99
c) Gebäudeerrichtung vor dem 1. 9. 2012	104
d) Zusammenfassung	110
C. Besonderheiten bei Leistungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften	111
D. Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)	113
1. Bisherige Regelung	113
2. Neuregelung	113
3. Übergangsbestimmung zur Vorsteuerkorrektur	115
4. Zusammenfassung	120
E. Zusammenfassende Beispiele	121
F. Aufbewahrungspflicht	122
G. Fazit	122
H. Regelung der Ist-Besteuerung durch das AbgÄG 2012	123

I. Neuregelung der Überrechnung bei Ist-Besteuerung durch das StRefG 2015/16	124
---	-----

V. Bauherrenmodelle – Vorsorgemodelle

A. Grundzüge der Besteuerung	127
1. Allgemeines	127
2. Mietenpool	128
B. Großer Bauherr	128
1. Voraussetzungen	128
2. Folgen	128
C. Kleiner Bauherr	129
1. Voraussetzungen	129
2. Folgen	129
D. Vorsorgewohnung	130
1. Voraussetzungen	130
2. Folgen	130

VI. Immobilien und Betriebsvermögen

A. Gewinnermittlung	131
B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und Entnahmen	134
1. Grund und Boden	136
a) Allgemeines	136
b) Steuersatz, Inflationsabschlag	136
c) Aufteilung Grund und Boden bzw Gebäude	137
d) Betriebsausgaben	138
e) Altvermögen	138
f) Entnahmen	139
g) Zusammenfassung	140
2. Gebäude	141
C. Einlagen	143
1. Grund und Boden	143
2. Gebäude	146
D. Besondere Bestimmungen für E-A-Rechner	149
E. Besondere Regelungen bei Mitunternehmerschaften	150
1. Entgeltliche Vorgänge	151
2. Unentgeltliche Vorgänge	151
F. Wechsel der Gewinnermittlung – Auswirkungen auf Grund und Boden und Gebäude	152
G. Übertragung stiller Reserven nach § 12 EStG	157
1. Voraussetzungen	158
2. Einschränkungen	158

H. Instandsetzungsarbeiten	160
I. Normalabschreibung	160
J. Beschleunigte Abschreibung bei Denkmalschutz	161
K. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz	161
L. Entrichtung der Steuer, Veranlagung	165
M. Verlustausgleich	166
N. Immobilien und Betriebsaufgabe/Betriebsveräußerung	167
O. Besteuerung von Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG	169
P. Steuerpflicht ausländischer betrieblicher Investoren und Körperschaften	171
Q. Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger inländischer Körperschaften	172
R. Immobilien und Umgründungen	173
1. Einbringungen gem Art III UmgrStG – Alt-Grund und Boden	173
2. Umgründungen iZm Immobilien und Verkehrsteuern	175
S. Sonstige Überlegungen, Gestaltungsmöglichkeiten	177

VII. Immobilien und Privatstiftung

A. Grundsätze einer Privatstiftung	179
1. Allgemeine Grundlagen	179
2. Tätigkeiten der Privatstiftung	179
3. Abgabenrechtliche Aspekte der Privatstiftung	180
B. Stiftungsakt	180
1. Allgemeines	180
2. Stiftungseingangssteuer	181
3. Grunderwerbsteuergesetz	182
4. Zuwendung von betrieblichen Immobilien	184
a) Unentgeltliche Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben oder Miteigentumsanteilen auf eine Privatstiftung	184
b) Unentgeltliche Übertragung einzelner Immobilien aus dem Betriebsvermögen auf eine Privatstiftung	185
c) Exkurs: Zuwendungsfiktion des § 27 Abs 5 Z 7 EStG	186
d) Grunderwerbsteuer und Stiftungseingangssteuer	186
5. Zuwendung von privaten Immobilien	187
a) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Zuwendung	187
b) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	188
c) Zuwendung einer Liegenschaft unter Zurückbehaltung einer persönlichen Dienstbarkeit	188
aa) Ertragsteuerliche Konsequenzen	188
bb) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	189
C. Besteuerung einer Privatstiftung	189

1. Einkünfteermittlung	189
2. Besteuerung mit „Zwischensteuer“	189
a) Allgemeines	189
b) Einkünfte aus Immobilienfonds	190
c) Einkünfte aus Immobilienaktien	190
d) Verkauf von Immobilien	191
3. Besteuerung mit Körperschaftsteuer	192
a) Allgemeines	192
b) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	192
c) Einkünfte aus Gewerbebetrieb	192
d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	192
e) Sonstige Einkünfte	195
D. Entnahme einer Immobilie	195
1. Ertragsteuerliche Konsequenzen auf Ebene der Privatstiftung	195
2. Bewertung der Zuwendungen	195
a) Betriebsvermögen	195
b) Außerbetriebliche Sphäre	196
3. Erfassung der Einkünfte bei den Begünstigten	196
E. Beendigung einer Privatstiftung	196
1. Widerruf	196
a) Widerruf einer vor dem 1. 8. 2008 errichteten Privatstiftung	197
b) Widerruf einer nach dem 31. 7. 2008 errichteten Privatstiftung	197
c) Grunderwerbsteuer	198
2. Auflösung	198

VIII. Immobilienfonds

A. Konzept	199
B. Entwicklung des Immobilienfonds in Österreich	199
C. Überblick über die Besteuerungssystematik	202
D. Laufende Besteuerung	202
1. Gewinne von ausländischen Immobilien	204
2. KEST-Endbesteuerung für Privatanleger	205
E. Besteuerung der Anteilsveräußerung	206
F. Übersicht: Behandlung von Anlegern	207
1. Natürliche Person mit Privatvermögen	207
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	207
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	208
2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen	208
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	208
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	209
3. Juristische Person mit Betriebsvermögen	209
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	209
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	209

4.	Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen	209
a)	Besteuerung der laufenden Einkünfte	209
b)	Besteuerung der Anteilsveräußerung	209
5.	Privatstiftung	210
a)	Besteuerung der laufenden Einkünfte	210
b)	Besteuerung der Anteilsveräußerung	210
G.	Besteuerung von Steuerausländern	210
H.	Besteuerung von ausländischen Immobilienfonds	211
I.	Ausblick	212
1.	Die Behandlung von Spezialfonds	212
2.	Vermögenszuwachsbesteuerung	213
3.	Fazit	214

IX. Selbstberechnung und Abfuhr

A.	Grundsätzliches: Drei mögliche Vorgangsweisen	215
B.	Abgabe einer Abgabenerklärung gem § 10 Abs 1 GrEStG (§ 30c Abs 1 EStG) sowie Leistung einer besonderen Vorauszahlung	215
1.	Gesetzliche Verpflichtung zur Abgabenerklärung nach § 10 GrEStG	216
2.	Erklärungspflichten – Mitzuteilende Informationen	216
3.	Besondere Vorauszahlung	217
a)	Verpflichtung zur Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung	217
b)	Ermittlung und Mitteilung der Höhe der besonderen Vorauszahlung in bestimmten Fällen	217
c)	Keine besondere Vorauszahlung in bestimmten Fällen	218
d)	Höhe und Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlung	219
e)	Zufluss	219
f)	Frist zur Entrichtung der besonderen Vorauszahlung	219
g)	Entrichtung der besonderen Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen	219
4.	Pflichten und Haftung des Parteienvertreters	220
5.	Abgabe einer Steuererklärung	220
C.	Leistung einer besonderen Vorauszahlung ohne Vorliegen einer Erklärung gem § 10 GrEStG	220
D.	Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gem § 11 GrEStG (§ 30 c Abs 2 EStG)	221
1.	Gesetzliche Verpflichtung	221
2.	Mitteilungsverpflichtung und mitzuteilende Informationen	222
3.	Grundsatz und Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer	222
4.	Unterbleiben der Selbstberechnung	222

5. Veräußerung von Grundstücken aus einer Verlassenschaft	223
6. Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer	223
7. Vorlage von Unterlagen vom Veräußerer an den Parteienvertreter	224
8. Unterlagen zum Nachweis der Sachverhaltselemente für die Berechnung der Immobilienertragsteuer	225
9. Fälligkeit der Immobilienertragsteuer	226
10. Zuflusszeitpunkt	227
a) Zuflusszeitpunkt allgemein	227
b) Zuflusszeitpunkt der Einkünfte bei Ratenzahlung	228
c) Überschneidung Fälligkeit ImmoESt und Einreichfrist Jahreserklärung	228
d) Zeitpunkt des Zuflusses bei Veräußerung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen	228
e) Zeitpunkt der Mitteilung und des Zuflusses liegen ungeplant über ein Jahr auseinander	229
f) Abfuhr der ImmoESt von in Mit- oder Gesamthandigentum stehenden Grundstücken	229
11. Befreiung von der ImmoESt-Berechnung	230
a) Hauptwohnsitzbefreiung, Herstellerbefreiung	230
b) Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffs	231
c) Tauschvorgang im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	231
d) Grundstücksveräußerungen bei bestimmten beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	231
e) Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft	232
f) Bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens werden die stillen Reserven gem § 12 EStG übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt	232
g) Der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	233
h) Das Grundstück wird zwangsversteigert	233
i) Vornahme einer Mitteilung trotz Befreiung	233
12. Abgeltungswirkung	233
a) Grundsatz (Regelfall)	233
b) Ausnahme vom Grundsatz	233
13. Veranlagungsoption	234
14. Regelbesteuerungsantrag	234
15. Haftung des Parteienvertreters	235
a) Haftung Grundkonstellation	235
b) Strengere Haftung in besonderen Fällen	235
16. Körperschaften	237
E. Inkrafttreten	238
F. Vergleich und zusammenfassende Darstellung der besonderen Vorauszahlung und der Selbstberechnung	239

X. Grunderwerbsteuer neu

A. Allgemeines	245
B. Bemessungsgrundlage	245
1. Der Wert der Gegenleistung	245
2. Der gemeine Wert als Ersatz- oder Mindestbemessungsgrundlage bis 31. 12. 2015	246
3. Der Einheitswert als Bemessungsgrundlage bis 31. 12. 2015 und in Sonderfällen	247
a) Der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage bei Erwerben innerhalb des Familienverbands und bei Anteils- vereinigungen (Rechtslage bis 31. 12. 2015)	247
b) Der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage bei Erwerben von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	248
c) Der zweifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage bei Umgründungen (Rechtslage bis 31. 12. 2015)	249
4. Die Bemessungsgrundlage ab 1. 1. 2016	249
C. Tarif	250
1. Rechtslage von 1. 6. 2014 bis 31. 12. 2015	250
2. Rechtslage ab 1. 1. 2016	251
a) Entgeltliche und unentgeltliche Erwerbe iSd § 7 Abs 1 Z 1 GrEStG nF	251
b) Stufentarif iSd § 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG nF	253
c) Zusammenrechnung iSd § 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG nF	254
d) Verteilung der GrESt gem § 7 Abs 3 GrEStG nF	254
D. Sonderfrage Anteilsvereinigung	255
E. Befreiungsbestimmungen	257
1. Freibetrag für Betriebsübertragungen	258
a) Rechtslage bis 31. 12. 2015	258
b) Rechtslage ab 1. 1. 2016	259
2. Befreiung des Erwerbs zwischen Ehegatten bzw eingetragenen Partnern zur Schaffung oder Errichtung einer Wohnstätte	261
a) Rechtslage bis 31. 12. 2015	261
b) Rechtslage ab 1. 1. 2016	261
3. Weitere Befreiungsbestimmungen	262
F. Entstehen der Steuerschuld	262
G. Steuerschuldner	263
Stichwortverzeichnis	265