

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Widmung	V
Autorenverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXV

I. Laufende Besteuerung von Immobilien im Privatvermögen

A. Einleitung	1
B. Grundsätzliches	1
C. Abschreibung bei Vermietungsobjekten	2
1. Gesetzliche Regelung	2
2. Anpassung des Aufteilungsverhältnisses bei bereits vermieteten Gebäuden ab 2016	3
3. Grundanteilverordnung 2016	6
a) Allgemeine Regelung	6
b) Ausnahmen vom pauschalen Aufteilungsverhältnis	10
D. Teilabsetzungen	13
1. Herstellungsaufwand	13
2. Instandhaltungsaufwand	14
3. Instandsetzungsaufwand	15
4. „Außergewöhnliche“ Aufwendungen	15
E. Subventionen	16
F. Werbungskosten	16
G. Liebhaberei	17
H. Privatnutzung	17
I. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft	18
J. Erstmalige Vermietung	18
K. Verkauf von Liegenschaften	19
1. Allgemeines	19
2. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs – Nachversteuerung	19
3. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs	19
L. Schenkung von Liegenschaften	20
1. Folgen für Geschenkgeber für unentgeltliche Übertragungen	20
2. Folgen für Geschenknehmer für unentgeltliche Übertragung	20
M. Verlustverrechnung	21

II. Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen

A. Einleitung	23
B. Allgemeine Regelungen	23
1. Entgeltliche Erwerbsvorgänge	23
a) Grundsätzliches – was fällt unter die ImmoEST	23
b) Was gilt für bedingt abgeschlossene Geschäfte	24
2. Unentgeltliche Erwerbsvorgänge	25
a) Schenkung – gemischte Schenkung	25
b) Erbauseinandersetzung	26
c) Vorweggenommene Erbfolge	30
C. Besteuerung von „Neufällen“	30
1. Was gilt als „Neufall“?	30
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Neufall“ ermittelt?	31
3. Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung	33
D. Besteuerung von „Altfällen“	36
1. Was gilt als „Altfall“?	36
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Altfall“ ermittelt?	37
3. Pauschaler Ansatz von Anschaffungskosten	38
4. Nachversteuerung von begünstigtem Herstellungsaufwand	39
5. Sonderbestimmung für erstmalige Vermietung von „Altfällen“	40
6. „Gesplittete“ Betrachtungsweise durch Aufgabe der Einheitstheorie	41
E. Besteuerung von umgewidmeten Grundstücken	42
1. Grundsätzliches	42
2. Prinzip der Umwidmungsbesteuerung	43
3. Fallkonstellationen der Umwidmungsbesteuerung	44
a) „Altfall“	44
b) „Umwidmungsaltfall“	45
c) „Umwidmungsneufall“	46
4. Zusammenfassung	46
F. Befreiungsbestimmungen	47
1. Hauptwohnsitzbefreiung	47
a) Hauptwohnsitzbefreiung I	47
b) Hauptwohnsitzbefreiung II	53
2. Selbst hergestellte Gebäude	55
3. Enteignungen und sonstige Wertverluste	58
G. Besonderer Steuersatz für Grundstücksveräußerungen	60
1. Grundsätzliche Regelung	60
2. Veranlagungsoption	61
3. Regelbesteuerungsoption	62
4. Verlustvortrag und Verlustausgleich	63
5. Beschränkt Steuerpflichtige	64
H. Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft	65
I. Welche Immobilienverkäufe sind nun noch steuerfrei möglich?	65

III. Umsatzsteuerliche Behandlung von Immobilien

A. Grundstücksbegriff	71
1. Neue Definition	71
2. Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück	72
3. Keine Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück	74
B. Steuerpflicht oder Steuerfreiheit	75
C. Anzuwendende Steuersätze – Art der Leistung	76
D. Kleinunternehmer	77
E. Unechte Befreiung – Regelung ab 1. 9. 2012	77
F. Ist-Besteuerung und Versteuerung von Anzahlungen	77
G. Vermietung durch ausländische Unternehmer	78
H. Umsatzsteuer von Vorleistungen	78
I. Umsatzsteuer bei teilweiser Privatnutzung	78
J. Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	79
1. Mietenpool	79
2. Miteigentumsgemeinschaften	79
K. Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe	79
L. Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen	80
M. Belegaufbewahrung	80
N. Umsatzsteuer bei Bauleistungen	80
1. Grundsätze	80
2. Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	80
3. Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt	80
O. Hausverwalter und Vermieter	81
1. Rechnungsausstellung – Grundsätze	81
2. Mietvorschreibung und fortlaufende Nummer	82
P. Überprüfungsmöglichkeit der UID	82
Q. Vorsteuerabzug und Abgabenhinterziehung	83
R. Bemessungsgrundlage – Normalwert	83

IV. Neuerungen im Umsatzsteuergesetz

A. Einleitung	85
B. Option zur Steuerpflicht (§ 6 Abs 2 UStG iVm § 6 Abs 1 Z 16 UStG)	86
1. Grundsätzliches	86
2. Die Regelung im Detail	87
a) Was fällt unter den Begriff „Grundstück“ bzw „baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstücks“?	87
b) Wovon hängt die Optionsmöglichkeit nun ab?	89
c) Nahezu ausschließliche Nutzung	91

d)	Erforderliche Nachweise für die Optionsausübung	93
e)	Konsequenzen des Über- bzw Unterschreitens der 5-%-Grenze	96
f)	Nachweis oder Glaubhaftmachung der (künftigen) Optionsausübung	98
3.	Welche Vermietungstätigkeiten fallen nicht unter die Regelung?	99
a)	Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke	99
b)	Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen	100
c)	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen, Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke	100
d)	Vermietung von Parkplätzen	101
4.	Kurzfristige Vermietung	101
a)	Bisherige Problematik bei kurzfristiger Vermietung	101
b)	Neuregelung ab 1. 1. 2017	101
5.	Ausnahmen für Beihilfebezieher nach dem GSBG	102
6.	Übergangsbestimmung zur Optionsmöglichkeit	103
a)	Allgemeines	103
b)	Bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse	104
c)	Gebäudeerrichtung vor dem 1. 9. 2012	109
d)	Zusammenfassung	117
C.	Besonderheiten bei Leistungen von Wohnungseigentums- gemeinschaften	118
D.	Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)	120
1.	Altregelung	120
2.	Aktuelle Regelung	120
3.	Übergangsbestimmung zur Vorsteuerkorrektur	122
4.	Zusammenfassung	127
E.	Zusammenfassende Beispiele	128
F.	Aufbewahrungspflicht	129
G.	Fazit	129
H.	Regelung der Überrechnung von Vorsteuerguthaben bei Ist-Besteuerung durch das StRefG 2015/16	130
1.	Durch das AbgÄG 2012 entstandene Problematik	130
2.	(Neu)regelung durch das StRefG 2015/16	130
3.	Vorgehensweise beim Erwerb von Vorsorgewohnungen	131
V. Bauherrenmodelle – Vorsorgemodelle		
A.	Grundzüge der Besteuerung	135
1.	Allgemeines	135
2.	Mietenpool	136
B.	Großer Bauherr	136

1. Voraussetzungen	136
2. Folgen	136
C. Kleiner Bauherr	137
1. Voraussetzungen	137
2. Folgen	137
D. Vorsorgewohnung	138
1. Voraussetzungen	138
2. Folgen	138

VI. Immobilien und Betriebsvermögen

A. Gewinnermittlung	139
B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und Entnahmen	140
1. Grund und Boden	142
a) Allgemeines	142
b) Steuersatz	142
c) Aufteilung Grund und Boden bzw Gebäude	142
d) Betriebsausgaben	143
e) Altvermögenseigenschaft des Grund und Bodens	143
f) Entnahmen von Grund und Boden	145
g) Zusammenfassung	146
2. Gebäude	147
C. Einlagen	147
1. Grund und Boden	148
2. Gebäude	150
D. Besondere Bestimmungen für E-A-Rechner	153
E. Besondere Regelungen bei Mitunternehmerschaften	154
1. Entgeltliche Vorgänge	154
2. Unentgeltliche Vorgänge/Umgründungen	154
F. Wechsel der Gewinnermittlung – Auswirkungen auf Grund und Boden und Gebäude	156
G. Übertragung stiller Reserven nach § 12 EStG	160
1. Voraussetzungen	161
2. Einschränkungen	161
H. Instandsetzungsarbeiten	162
I. Normalabschreibung	163
1. Normalabschreibung im betrieblichen Bereich	163
2. Änderung der Abschreibungsdauer ab 2016	164
3. Gemischt genutzte Betriebsgebäude	165
4. Ansatz des Grundanteils	165
J. Beschleunigte Abschreibung bei Denkmalschutz	166
K. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz	166

L. Entrichtung der Steuer, Veranlagung	170
M. Verlustausgleich	170
N. Immobilien und Betriebsaufgabe/Betriebsveräußerung	171
O. Besteuerung von Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG	173
P. Steuerpflicht ausländischer betrieblicher Investoren und Körperschaften ..	175
Q. Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger inländischer Körperschaften	176
R. Immobilien und Umgründungen	178
1. Einbringungen gem Art III UmgrStG – Alt-Grund und Boden	178
2. Umgründungen iZm Immobilien und Verkehrsteuern	179
S. Sonstige Überlegungen, Gestaltungsmöglichkeiten	180

VII. Privatstiftung und Luxusimmobilien

A. Grundsätze einer Privatstiftung	183
1. Allgemeine Grundlagen	183
2. Tätigkeiten der Privatstiftung	183
3. Abgabenrechtliche Aspekte der Privatstiftung	184
B. Stiftungsakt	184
1. Allgemeines	184
2. Stiftungseingangssteuer	185
3. Grunderwerbsteuergesetz	186
4. Zuwendung von betrieblichen Immobilien	187
a) Unentgeltliche Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben oder Miteigentumsanteilen auf eine Privatstiftung	187
b) Unentgeltliche Übertragung einzelner Immobilien aus dem Betriebsvermögen auf eine Privatstiftung	188
c) Exkurs: Zuwendungsfiktion des § 27 Abs 5 Z 7 EStG	189
d) Grunderwerbsteuer und Stiftungseingangssteuer	189
5. Zuwendung von privaten Immobilien	190
a) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Zuwendung	190
b) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	191
c) Zuwendung einer Liegenschaft unter Zurückbehaltung einer persönlichen Dienstbarkeit	191
aa) Ertragsteuerliche Konsequenzen	191
bb) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	192
C. Besteuerung einer Privatstiftung	192
1. Einkünfteermittlung	192
2. Besteuerung mit „Zwischensteuer“	192
a) Allgemeines	192
b) Einkünfte aus Immobilienfonds	193
c) Einkünfte aus Immobilienaktien	193
d) Verkauf von Immobilien	194

3.	Besteuerung mit Körperschaftsteuer	195
a)	Allgemeines	195
b)	Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	195
c)	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	195
d)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	195
e)	Sonstige Einkünfte	195
D.	Entnahme einer Immobilie	196
1.	Ertragsteuerliche Konsequenzen auf Ebene der Privatstiftung	196
2.	Bewertung der Zuwendungen	196
a)	Betriebsvermögen	196
b)	Außerbetriebliche Sphäre	196
3.	Erfassung der Einkünfte bei den Begünstigten	197
E.	Beendigung einer Privatstiftung	197
1.	Widerruf	197
a)	Widerruf einer vor dem 1. 8. 2008 errichteten Privatstiftung	198
b)	Widerruf einer nach dem 31. 7. 2008 errichteten Privatstiftung	198
c)	Grunderwerbsteuer	198
2.	Auflösung	199
F.	Immobilienvermietung von Kapitalgesellschaften an nahestehende Personen	199
1.	Allgemeine Grundlagen	199
2.	Zur Anerkennung von Verträgen zwischen nahestehenden Personen	199
3.	Umsatzsteuer	200
4.	Körperschaftsteuer	202

VIII. Übertragung von Immobilien gegen Vorbehaltsfruchtgenussrecht

A.	Allgemeine Grundlagen	203
B.	Einkommensteuer	204
1.	Einkünftezurechnung	204
2.	Zurechnung der Wirtschaftsgüter	205
3.	Zahlung für Substanzabgeltung	205
C.	Umsatzsteuer	206
1.	Einräumung des Vorbehaltsfruchtgenussrechtes	206
2.	Zahlung für Substanzabgeltung	207
D.	Gebühren	207

IX. Immobilienfonds

A.	Konzept	209
B.	Entwicklung des Immobilienfonds in Österreich	210
C.	Überblick über die Besteuerungssystematik	210

D. Laufende Besteuerung	212
1. Gewinne von ausländischen Immobilien	214
2. KEST-Endbesteuerung für Privatanleger	215
E. Besteuerung der Anteilsveräußerung	216
F. Übersicht: Behandlung von Anlegern	217
1. Natürliche Person mit Privatvermögen	217
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	217
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	217
2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen	217
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	217
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	218
3. Juristische Person mit Betriebsvermögen	218
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	218
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	218
4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen	218
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	218
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	218
5. Privatstiftung	219
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	219
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	219
G. Besteuerung von Steuerausländern	219
H. Besteuerung von ausländischen Immobilienfonds	220
I. Ausblick	221
1. Die Behandlung von Spezialfonds	221
2. Vermögenszuwachsbesteuerung	222
3. Fazit	223
 X. Selbstberechnung und Abfuhr 	
A. Grundsätzliches: Drei mögliche Vorgangsweisen	225
B. Abgabe einer Abgabenerklärung gem § 10 Abs 1 GrEStG (§ 30c Abs 1 EStG) sowie Leistung einer besonderen Vorauszahlung	225
1. Gesetzliche Verpflichtung zur Abgabenerklärung nach § 10 GrEStG	226
2. Erklärungspflichten – Mitzuteilende Informationen	226
3. Besondere Vorauszahlung	227
a) Verpflichtung zur Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung	227
b) Ermittlung und Mitteilung der Höhe der besonderen Vorauszahlung in bestimmten Fällen	227
c) Keine besondere Vorauszahlung in bestimmten Fällen	228
d) Höhe und Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlung	229
e) Zufluss	229

f)	Frist zur Entrichtung der besonderen Vorauszahlung	229
g)	Entrichtung der besonderen Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen	229
4.	Pflichten und Haftung des Parteienvertreters	230
5.	Abgabe einer Steuererklärung	230
C.	Leistung einer besonderen Vorauszahlung ohne Vorliegen einer Erklärung gem § 10 GrEStG	230
D.	Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gem § 11 GrEStG (§ 30 c Abs 2 EStG)	231
1.	Gesetzliche Verpflichtung	231
2.	Mitteilungsverpflichtung und mitzuteilende Informationen	232
3.	Grundsatz und Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer	232
4.	Unterbleiben der Selbstberechnung	232
5.	Veräußerung von Grundstücken aus einer Verlassenschaft	233
6.	Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer	233
7.	Vorlage von Unterlagen vom Veräußerer an den Parteienvertreter	234
8.	Unterlagen zum Nachweis der Sachverhaltselemente für die Berechnung der Immobilienertragsteuer	235
9.	Fälligkeit der Immobilienertragsteuer	236
10.	Zuflusszeitpunkt	237
a)	Zuflusszeitpunkt allgemein	237
b)	Zuflusszeitpunkt der Einkünfte bei Ratenzahlung	238
c)	Überschneidung Fälligkeit ImmoESt und Einreichfrist Jahreserklärung	238
d)	Zeitpunkt des Zuflusses bei Veräußerung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen	238
e)	Zeitpunkt der Mitteilung und des Zuflusses liegen ungeplant über ein Jahr auseinander	239
f)	Abfuhr der ImmoESt von in Mit- oder Gesamthandigentum stehenden Grundstücken	239
11.	Befreiung von der ImmoESt-Berechnung	240
a)	Hauptwohnsitzbefreiung, Herstellerbefreiung	240
b)	Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffs	241
c)	Tauschvorgang im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	241
d)	Grundstücksveräußerungen bei bestimmten beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	241
e)	Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft	242
f)	Bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens werden die stillen Reserven gem § 12 EStG übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt	242
g)	Der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	243
h)	Das Grundstück wird zwangsversteigert	243
i)	Vornahme einer Mitteilung trotz Befreiung	243

12.	Abgeltungswirkung	243
a)	Grundsatz (Regelfall)	243
b)	Ausnahme vom Grundsatz	243
13.	Veranlagungsoption	244
14.	Regelbesteuerungsantrag	244
15.	Haftung des Parteienvertreters	245
a)	Haftung Grundkonstellation	245
b)	Strengere Haftung in besonderen Fällen	245
16.	Körperschaften	247
E.	Vergleich und zusammenfassende Darstellung der besonderen Vorauszahlung und der Selbstberechnung	248

XI. Grunderwerbsteuer und Grundbuch- eintragungsgebühr

A.	Allgemeines	253
B.	Bemessungsgrundlage	253
1.	Der Wert der Gegenleistung	253
2.	Der Grundstückswert als (Mindest-)Bemessungsgrundlage	254
a)	Die Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV)	255
b)	Das Pauschalwertmodell	255
c)	Ableitung des Grundstückswerts aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel	261
d)	Nachweis des geringeren gemeinen Werts	262
3.	Der Einheitswert als Bemessungsgrundlage beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	262
C.	Tarif	263
1.	Entgeltliche und unentgeltliche Erwerbe iSd § 7 Abs 1 Z 1 GrEStG	263
2.	Stufentarif iSd § 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG	266
3.	Zusammenrechnung iSd § 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG	266
4.	Verteilung der GrESt gem § 7 Abs 3 GrEStG	269
D.	Sonderfrage Anteilsvereinigung	269
E.	Sonderfrage Option	271
F.	Befreiungsbestimmungen	273
1.	Freibetrag für Betriebsübertragungen	273
2.	Befreiung des Erwerbs zwischen Ehegatten bzw eingetragenen Partnern zur Schaffung oder Errichtung einer Wohnstätte	276
3.	Weitere Befreiungsbestimmungen	277
G.	Entstehen der Steuerschuld	278
H.	Nichtfestsetzung oder Abänderung	279
I.	Steuerschuldner	280

J. Fallbeispiele zur Grunderwerbsteuer	281
1. Beispiel – Übertragung an Alt- und Neugesellschafter	281
2. Beispiel – Mittelbare Beteiligung	283
3. Beispiel – Doppelstock	284
4. Beispiel – Vermögenszugehörigkeit eines Grundstücks	285
5. Beispiel – Zurechnungswechsel vs „Infektion“ in der Beteiligungs- kaskade	288
6. Beispiel – Abstockung eines Alleineigentümers	290
7. Beispiel – Schrittweise Übertragung von Anteilen	291
8. Beispiel – Grunderwerbsteuer iZm einer Treuhandenschaft	292
9. Beispiel – Fünfjahresfrist	293
10. Beispiel – Erwerbe innerhalb einer Unternehmensgruppe	294
11. Beispiel – Rückwirkende Gruppenbildung	296
12. Beispiel – Erwerb von Personengesellschafts- vs Kapitalgesellschafts- anteilen innerhalb einer Unternehmensgruppe	297
13. Beispiel – Anteilskonzentration bei einem Gruppenmitglied	299
14. Beispiel – „Entdichtung“ der Anteile innerhalb einer Unternehmensgruppe	300
15. Beispiel – Mehrmalige Übertragung von Gesellschaftsanteilen außerhalb einer Unternehmensgruppe	301
16. Beispiel – Wiedereintritt eines Gesellschafters	302
17. Beispiel – Anwachsung	303
K. Grundbucheintragungsgebühr	305
1. Allgemeines	305
2. Bemessungsgrundlage	305
a) Der gemeine Wert als Bemessungsgrundlage	305
b) Die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage	306
aa) Kauf (§ 26 Abs 3 Z 1 GGG)	307
bb) Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen (§ 26 Abs 3 Z 2 GGG)	308
cc) Leistung an Zahlungen Statt (§ 26 Abs 3 Z 3 GGG)	308
dd) Enteignung (§ 26 Abs 3 Z 4 GGG)	308
c) Begünstigte Erwerbe	308
aa) Begünstigte Erwerbe im erweiterten Familienkreis (§ 26a Abs 1 Z 1 GGG)	308
bb) Begünstigte gesellschaftsrechtliche Vorgänge (§ 26a Abs 1 Z 2 GGG)	310
d) Ermittlung des Wertes des einzutragenden Rechts durch die Partei ..	310
e) Zahlungspflicht und Entstehen der Steuerschuld	312
f) Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr	313
Stichwortverzeichnis	315