

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage	V
Disclaimer	VII
Autorenverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXVII

Teil I:

Steuerrecht und Selbstberechnung

1. Zielsetzung der Immobilienertragsteuer	1
2. Persönlicher Anwendungsbereich: Für welche Verkäufer gilt die ImmoEST?	7
2.1. Einleitung und Übersicht	7
2.2. Natürliche Personen als Verkäufer	8
2.2.1. Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen	8
2.2.2. Beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen	11
2.2.3. Verlassenschaften und Erben als Verkäufer	11
2.3. Personenvereinigungen und Personengesellschaften als Verkäufer	14
2.4. Miteigentümer- und Wohnungseigentümer als Verkäufer	14
2.5. Juristische Personen als Verkäufer	15
2.5.1. Konzeption der ImmoEST bei juristischen Personen ...	15
2.5.2. Körperschaften, welche unter die ImmoEST fallen ...	17
2.5.3. Nicht unter die ImmoEST fallende Körperschaften ...	20
2.5.4. Juristische Personen des öffentlichen Rechts als Verkäufer	20
2.5.5. Privatstiftungen als Verkäufer	22
2.5.6. Ausländische juristische Personen als Verkäufer	23
2.5.7. Exkurs: Partielle Anwendung von Bestimmungen des EStG auf Immobilien von juristischen Personen, die nicht unter die ImmoEST fallen	23
2.6. Treuhänder und Treugeber als Verkäufer	25

3.	Grundstücksbegriff: Was gilt als „Grundstück“ iSd ImmoEST?	26
3.1.	Die unterschiedlichen rechtlichen Grundstücksbegriffe	26
3.2.	Der Grundstücksbegriff des EStG	26
3.2.1.	Begriffsbildung und Wirtschaftsguteigenschaft	26
3.2.2.	Der §-30-Grundstücksbegriff	33
3.2.3.	Zweifelsfragen zur Grundstückseigenschaft	39
3.2.3.1.	Fischereirechte	39
3.2.3.2.	Entschädigungen	42
3.2.4.	Keine Grundstücke iSd § 30 EStG	49
3.2.5.	Grundstückseigenschaft von Anteilen an Personengesellschaften	51
3.2.6.	Maschinen, Betriebsvorrichtungen und Einrichtung	52
3.2.7.	Treuhandansprüche	53
3.3.	Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff	53
3.3.1.	Liegenschaft und Grundstück	53
3.3.2.	Grundstückszugehör als Oberbegriff (§ 294 ABGB)	53
3.3.3.	Grundstücksbestandteile	53
3.3.4.	Grundstückszubehör (Zugehör ieS oder Pertinenz)	54
3.3.5.	Grundstücksgleiche Rechte	55
3.3.6.	Superädifikate/Gebäude auf fremdem Grund	56
3.4.	Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff	56
3.4.1.	Grundstücksbestandteile nach dem GrEStG	56
3.4.2.	Maschinen und Betriebsvorrichtungen: keine Grundstückseigenschaft	58
3.4.3.	Gebäude auf fremdem Grund	59
3.5.	Grundstücksbegriff im Umsatzsteuerrecht	60
4.	Immobilienvermögensteuer und wirtschaftliche Betrachtungsweise	62
4.1.	Zurechnung und wirtschaftliche Betrachtungsweise	62
4.2.	Typische Beispiele für die wirtschaftliche Betrachtungsweise	64
4.3.	Wirtschaftliche Betrachtungsweise: Beurkundungsmängel, Scheingeschäfte und Vertragsmängel	66
4.3.1.	Beurkundungsmängel	66
4.3.2.	Vertragsmängel	66
4.3.3.	Scheingeschäfte	67
5.	Für die ImmoEST maßgebliche Zeitpunkte der Anschaffung und Veräußerung, Fristenlauf	69
5.1.	Problemstellung: Warum ist diese Frage relevant?	69
5.2.	Der allgemeine ertragsteuerliche Anschaffungs- und Veräuße- rungszeitpunkt versus jenem nach § 30 EStG	70
5.3.	Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkt: Kritik an der Sicht des BMF	73

6. Bedingungen und Befristungen	76
7. Treuhandschaften	81
7.1. Allgemeines	81
7.2. Missbrauch durch Treuhändereinschaltung und Grund- erwerbsteuer	82
7.3. ImmoEST bei Treuhandschaften	82
7.4. Einzelne Treuhandformen	83
8. Vor-, Options-, Rahmenverträge und ähnliche Verträge	87
8.1. Vorverträge	87
8.2. Puktation	88
8.3. Optionsverträge	89
8.4. Belastungs- und Veräußerungsverbot	90
8.5. Rahmenvertrag	91
9. Veräußerungstatbestände iSd Immobilienertragsteuer	92
9.1. Definition der „Veräußerung“ iSd Immobilienertragsteuer	92
9.2. Katalog der ertragsteuerlich als Veräußerung bzw Anschaffung geltenden Tatbestände	94
9.2.1. Übersicht	94
9.2.2. Keine Veräußerung in folgenden Fällen	96
9.3. Ausgewählte einzelne Veräußerungs-/Anschaffungsvorgänge ...	98
9.3.1. Kaufvertrag	98
9.3.1.1. Allgemeines	98
9.3.1.2. Umfang des Veräußerungserlöses	99
9.3.2. Sonderfall: Der Umfang des Veräußerungserlöses von Wald- bzw Forstgrundstücken	109
9.3.3. Kaufvertrag: Berücksichtigung von Baukosten- zuschüssen, Mietvorauszahlungen/Finanzierungs- beiträgen	111
9.3.3.1. Grunderwerbsteuer	111
9.3.3.2. ImmoEST	112
9.3.4. Kaufvertrag: Übernahme von Verpflichtungen gegenüber Dritten	113
9.3.5. Kaufvertrag und vorbehaltenen Nutzungen	114
9.3.6. Kaufvertrag: Kaufpreisstundung und Raten- vereinbarung	116
9.3.6.1. Kaufpreisstundung	116
9.3.6.2. Kaufpreisraten	119
9.3.7. Kaufvertrag mit gleichzeitigem Kauf des Inventars	120
9.3.8. Kaufvertrag mit Einräumung einer Rente/ eines Wohnrechtes	122
9.3.9. (Gemischte) Schenkung und Übergabsverträge	123
9.3.10. Schenkung von Betrieben	126

9.3.11.	Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften	127
9.3.11.1.	Schenkung betrieblicher Anteile	127
9.3.11.2.	Schenkung außerbetrieblicher Anteile	129
9.3.12.	Erbschaftsschenkung	129
9.3.13.	Grundstückstransaktion iZm vorweggenommenen Erbfolgeregelungen und Erbauseinandersetzung	130
9.3.14.	Grundstücksübertragungen bei Ehescheidungen	135
9.3.15.	Tausch	142
9.3.16.	Realteilung und Grundstückszusammenlegung	145
9.3.17.	Vertragsbeitritt	146
9.3.18.	Vertragsübernahme	146
9.3.19.	Unternehmenskaufvertrag	147
9.3.20.	Kauf unter Eigentumsvorbehalt	147
9.3.21.	Mietkauf und Leasing	148
9.3.22.	Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft	149
9.3.22.1.	Allgemeines	149
9.3.22.2.	Besteuerung des Einbringenden bei Einlage in eine Kapitalgesellschaft	150
9.3.23.	Sacheinlage in eine Personengesellschaft im Bereich des EStG	151
9.3.23.1.	Einlagen in Mitunternehmenschaften	151
9.3.23.2.	Einlagen in vermögensverwaltende Personengesellschaften	154
9.3.24.	Abtretung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften	154
9.3.25.	Grundstücksverlosung	154
9.3.26.	Baurechtseinräumung (Behandlung beim Grundeigentümer = Baurechtsbesteller)	154
9.3.27.	Baurechtsveräußerung (Behandlung beim Bauberechtigten)	156
9.3.28.	Übertragung eines gepachteten Grundstücks gegen Leistung eines Ablösebetrages für das Gebäude	156
10.	Die Auswirkungen von zivilrechtlichen Vertragsmängeln	158
10.1.	Allgemeines	158
10.2.	Mangelhafte Beurkundung	158
10.3.	Zivilrechtlich unwirksame Verträge und Anfechtung	160
10.4.	Schein- und Umgehungsgeschäfte, Missbrauch	162
10.5.	Eintritt einer auflösenden Bedingung	163
10.6.	Gewährleistung: Vertragswandlung	163
10.7.	Gewährleistung: Verbesserung, Austausch oder Nachtrag des Fehlenden	164
10.8.	Preisminderung und Schadenersatz	164

11. Mitteilungspflichten und Selbstberechnungspflicht iSd § 30c EStG	166
11.1. Konzeption des § 30c EStG	166
11.2. Die Mitteilungspflichten in ihrer Struktur	168
11.3. Mitteilungspflicht 1 (§ 30c Abs 1 EStG)	170
11.4. Mitteilungspflicht 2 (§ 30c Abs 2 EStG)	172
11.5. Offenlegungspflichten der Vertragsparteien	175
11.6. Selbstberechnungs- und Steuerabfuhrpflicht	176
11.7. Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht	180
12. Dokumentationspflichten und Umfang bzw Intensität der Prüfung	184
13. Mitteilungspflichten: Sonderfälle	189
13.1. Allgemeines	189
13.2. Noch nicht feststehender Kaufpreis	189
13.3. Nichtanwendungsfälle (§ 30a Abs 3 und 4 EStG)	190
13.4. Befreite Vorgänge	190
14. Vorauszahlungspflicht (des Veräußerers)	192
15. Keine Selbstberechnungs- und keine Vorauszahlungspflicht („Nullfälle“)	195
16. Ermittlung der ImmoESt und Befreiungen	197
16.1. Systematik	197
16.2. Absetzbare Werbungskosten und Betriebsausgaben	201
16.2.1. Übersicht	201
16.2.2. Abzugsfähige Aufwendungen bei der Regel- einkünfteermittlung	203
16.2.3. Einzelne (gegebenenfalls nicht abzugsfähige) Aufwendungen	204
16.3. Begriffsdefinitionen: Anschaffungs- und Herstellungskosten, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwand	208
16.3.1. Anschaffungskosten	209
16.3.2. Anschaffungsnebenkosten	212
16.3.3. Anschaffungskostenminderungen	212
16.3.4. Nachträgliche Anschaffungskosten	213
16.3.5. Herstellungskosten (§ 6 Z 2 EStG)	213
16.3.6. Herstellungsaufwand (§ 30 Abs 3 bzw § 28 Abs 3 EStG)	215
16.3.7. Instandsetzungskosten	215
16.3.8. Abbruchkosten	217
16.4. Einkünfteermittlung: „Private“ Grundstücksveräußerungen	219
16.4.1. Regeleinkünfteermittlung: Bemessungsgrundlage, Methodik, Veräußerungserlös	219
16.4.2. Regeleinkünfteermittlung: Adaptierung der Anschaffungskosten	222
16.4.3. Inflationsabschlag („private“ und betriebliche Grundstücksveräußerungen): bis 31.12.2015	225

16.4.4.	Regeleinkünfteermittlung: fiktive Anschaffungskosten nach § 30 Abs 6 lit a EStG	228
16.4.5.	Regeleinkünfteermittlung: Vereinfachungsbestimmung für WE-Gemeinschaften	229
16.4.6.	Verlustausgleich im Rahmen der Selbstberechnung	230
16.4.7.	Altgrundstücke: Pauschalbesteuerung/fiktive Anschaffungskosten („Altgrundstücke“)	230
16.4.8.	Veräußerung gegen Rente	238
16.5.	Steuerbefreiungen „privater“ Grundstücksveräußerungen	239
16.5.1.	Übersicht	239
16.5.2.	Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG)	240
16.5.2.1.	Allgemeines	240
16.5.2.2.	Begriffsdefinitionen „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“	242
16.5.2.3.	Grund und Boden: Aufteilung des Veräußerungserlöses	249
16.5.2.4.	Eigenheim und „Mischnutzung“	256
16.5.2.5.	Hauptwohnsitz	257
16.5.2.6.	Zweijahresfrist (erster Tatbestand)	259
16.5.2.7.	Fünfjahresfrist (zweiter Tatbestand)	271
16.5.2.8.	Veräußerung und Aufgabe des Hauptwohnsitzes	273
16.5.2.9.	Toleranzfrist	275
16.5.2.10.	Hauptwohnsitzbefreiung bei Miteigentumsverhältnissen	277
16.5.3.	Hersteller-(Errichter-)befreiung (§ 30 Abs 2 Z 2 EStG)	278
16.5.4.	Befreiung für behördliche Eingriffe	282
16.5.5.	Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung	284
16.5.6.	Vorrangregel bei Befreiungen	285
16.6.	Übrige Regelungen für private Grundstücksveräußerungen	285
16.6.1.	Anrechnung der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer	285
16.6.2.	Kein Sondersteuersatz, wenn Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird	287
16.7.	Einkunftsermittlung: betriebliche Grundstücksveräußerungen ...	287
16.7.1.	Allgemeines	287
16.7.1.1.	Gebäude	288
16.7.1.2.	Grund und Boden	290
16.7.1.3.	Auseinanderfallen steuerlicher Buchwert und Bilanzwert	291

16.8.	Befreiungen im betrieblichen Bereich	292
16.8.1.	Anrechnung der Grunderwerbsteuer	292
16.9.	Ausnahmen vom besonderen Steuersatz im betrieblichen Bereich (§ 30a Abs 3 EStG)	293
16.9.1.	Grundstücke des Umlaufvermögens	293
16.9.2.	Schwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken	296
16.9.3.	Weitere Fälle des § 30a Abs 3 EStG	299
16.10.	Entnahmen „aus“ dem und Einlagen „in“ das Betriebs- vermögen	301
16.10.1.	Einlagen	301
16.10.2.	Entnahmen	303
16.11.	Betriebsvermögen: Altbestand, Pauschalbesteuerung und Übergangsbestimmungen	303
16.12.	Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden einerseits sowie in Gebäude andererseits	304
16.13.	Schätzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	308
16.14.	Exkurs: Veräußerung von Industrieanlagen, Betriebsvorrichtungen	309
17.	Sonderfall: ImmoESt bei Personengesellschaften	310
17.1.	Einordnung der Personengesellschaft in Bezug auf die ImmoESt	310
17.2.	Fallbeispiele für die Verwirklichung eines ImmoESt-Tatbestandes	313
17.3.	Differenzierung: ImmoESt	318
17.3.1.	Differenzierung: Art der Personenvereinigung	319
17.3.2.	Differenzierung: Art der Gesellschafter	321
17.4.	Veräußerungstatbestände iSd GrEStG bei Personen- gesellschaften	321
17.4.1.	Asset Deal und Sacheinlage	321
17.4.2.	Share Deal	322
17.5.	Die Mitteilungspflichten (§ 30c EStG) bei Personen- gesellschaften	323
17.5.1.	Die Regelung des § 30c EStG im Wortlaut	323
17.5.2.	Spezifische Auskunftspflichten und Offenlegungspflichten gegenüber dem Parteienvertreter	325
17.5.3.	Mitteilungs- und Auskunftspflichten bei Personen- gesellschaften	325
17.5.3.1.	Allgemeine Regelung	325
17.5.3.2.	Auskunftspflichten gegenüber dem Parteienvertreter	326
17.6.	Ermittlung der ImmoESt bei Personengesellschaften	327
17.6.1.	Mitunternehmenschaften	327
17.6.2.	Vermögensverwaltende Personengesellschaften	331

17.7. Zuflussprinzip bei Personengesellschaften	332
17.8. Abfuhr der ImmoESt bei Personengesellschaften und -gemeinschaften	332
17.9. Besonderheiten bei gemischter Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften	333
17.10. Ausländische Personengesellschaften	334

Teil II:

Vertragsgestaltung und Haftung

1. Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung	335
1.1. Allgemeines	335
1.2. Vertragsgestaltung	338
1.2.1. Allgemeine Erstinformation	338
1.2.2. Formulierungsvorschläge	338
1.2.2.1. Veräußerung ohne Gewinn	339
1.2.2.2. Veräußerung mit Gewinn (Vorliegen von sog „Einkünften“)	339
1.3. Veräußerung hypothekarisch belasteter Grundstücke	341
1.4. Checkliste	342
2. Haftungstatbestände für Parteienvertreter nach dem Steuerrecht	344
2.1. Systematik	344
2.2. Haftungstatbestände nach § 30c EStG	344
2.2.1. Allgemeines	344
2.2.2. Abfuhrhaftung	346
2.2.3. Haftung für die Richtigkeit der selbst berechneten ImmoESt	350
2.3. Zivilrechtliche und strafrechtliche Haftungstatbestände	354
2.3.1. Zivilrechtliche Haftung	354
2.3.2. Strafrechtliche Haftung	354
3. Finanzstrafrechtliche Verantwortung	355
3.1. Allgemeines	355
3.2. Selbstanzeige	357
3.3. Strafrechtliche Aspekte bei Delegation (Übertragung) der Selbstberechnung an Dritte	360
3.4. Irrtum und vertretbare Rechtsansicht	361
3.5. Formalaspekte	362
3.5.1. Anzeigepflichten, Bedeutung der Einhaltung der Formvorschriften des § 30c EStG bzw der EStR	362
3.5.2. Zwangsstrafen	362
3.5.3. Verspätungszuschlag	363
3.6. Verjährung der Strafbarkeit	363
3.7. IZm der ImmoESt typisch denkbare Finanzvergehen	364

3.7.1.	Unterlassen oder unrichtige Selbstberechnung	364
3.7.2.	Unterlassen der Entrichtung der ImmoESt bei Abgabe einer Selbstberechnungserklärung	367
3.7.3.	Verwendung falscher Urkunden oder Beweismittel, von Scheingeschäften und -handlungen	367
3.7.4.	Bloße Abgabe einer unrichtigen Mitteilung iSd § 30c Abs 1 EStG oder Nichtabgabe	370
3.8.	Finanzstrafrechtliche Haftungsaspekte	370
3.8.1.	Vertreterhaftung	370
3.8.2.	Haftung der Beteiligten für Geldstrafen	371
3.8.3.	Haftung nach dem VbVG	372
Stichwortverzeichnis		373