

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
1. Einleitung	1
1.1. Allgemeines	1
1.2. Problemstellungen und Untersuchungsbereiche	2
2. Begriffsdefinitionen und Unterschiede zu anderen Investitionsformen	6
2.1. Das Bauherrenmodell	6
2.2. Unterschied zum Erwerbermodell mit anschließender Vermietung	7
2.3. Unterschied zur Vorsorgewohnung	9
2.4. Unterschied zum Bauträgermodell	12
2.5. Das Bauherrenmodell als alternativer Investmentfonds iSd AIFMG?	17
3. Die Organisationsformen der Bauherren	22
3.1. Miteigentumsgemeinschaft	22
3.1.1. Schlichtes Miteigentum	22
3.1.2. Wohnungseigentum	24
3.2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	25
3.3. Kommanditgesellschaft	26
3.4. GmbH & Co KG	28
4. Funktionsträger im Bauherrenmodell	29
4.1. Initiator	29
4.2. Treuhänder	30
4.3. Baubetreuer	31
4.4. Generalunternehmer	32
4.5. Finanzierungsvermittler	32
4.6. Mietvermittler	32
4.7. Alternativ: Gewerblicher Zwischenmieter	33

5. Der Begriff des „Bauherrn“	34
5.1. Der kleine Bauherr	36
5.1.1. Detaillierte Leistungsaufschlüsselung	37
5.1.2. Mindestpreisrisiko des Bauherrn	37
5.1.3. Anschaffung des Grundstücks vor dem tatsächlichen Baubeginn	37
5.2. Der große Bauherr	39
5.2.1. Einfluss auf die bauliche Gestaltung des Hauses	39
5.2.1.1. Kein einheitliches Vertragsgeflecht zwischen Grund- stückskaufvertrag und Gebäudeerrichtungsvertrag	42
5.2.1.2. Mitwirkung eines Initiators	47
5.2.2. Das wirtschaftliche Risiko (Baurisiko)	49
5.2.3. Das finanzielle Risiko	50
5.2.4. Gemeinsames Tätigwerden aller Miteigentümer	51
5.2.4.1. Beitritt eines Miteigentümers nach Abschluss der Planungsphase	52
5.2.4.2. Beitritt eines Miteigentümers nach Baubeginn	54
5.3. Übersicht: Unterschiede zwischen kleinem und großem Bauherrn	57
6. Der Bauherr in der Einkommensteuer	59
6.1. Bauherrenmodell und Liebhaberei	59
6.1.1. Kleine Vermietung	61
6.1.2. Große Vermietung	64
6.1.3. Prognoserechnung	67
6.1.3.1. Prognoserechnung ohne Umrechnung der 1/15-Absetzung	70
6.1.3.2. Prognoserechnung mit Normalabschreibung	72
6.1.3.3. Gesetzliche Einnahmenbeschränkungen	72
6.1.4. Zeitlich begrenzte Beteiligung	74
6.1.5. Änderung der Bewirtschaftungsart	75
6.1.5.1. Im Rahmen der kleinen Vermietung	75
6.1.5.2. Im Rahmen der großen Vermietung	76
6.1.6. Beendigung der Vermietungs- und Verpachtungs- tätigkeit	77
6.2. Das Verlustausgleichsverbot des § 2 Abs 2a EStG	77
6.3. Kostenkategorien bei Bauherrenmodellen	83
6.3.1. Anschaffungskosten	84
6.3.2. Baukosten	86
6.3.2.1. Instandsetzungsaufwand	86
6.3.2.2. Herstellungsaufwand	89
6.3.2.2.1. Aufwendungen iSd §§ 3 bis 5 MRG	90
6.3.2.2.2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	94

6.3.2.2.3.	Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutz-	97
	gesetzes	
6.3.3.	Nebenkosten des Grundstückserwerbs	98
6.3.3.1.	Behandlung beim großen Bauherrn nach der	
	Literatur und den EStR	98
6.3.3.2.	Behandlung beim kleinen Bauherrn nach der	
	Literatur und den EStR	99
6.3.3.3.	Behandlung beim Erwerber	99
6.3.4.	Sonstige Nebenkosten	99
6.4.	Übersicht: Einkommensteuerliche Behandlung der Kosten-	
	kategorien in der Literatur und nach den EStR (steueroptimiert)	100
6.5.	Zahlenmäßige Darstellungen	100
6.5.1.	Zahlenmäßige Darstellung des großen Bauherren-	
	modells	101
6.5.2.	Zahlenmäßige Darstellung des kleinen Bauherren-	
	modells	102
6.5.3.	Zahlenmäßige Darstellung des Erwerbermodells	103
6.5.4.	Würdigung der Zahlenbeispiele	104
6.6.	VwGH Erkenntnis 2005/15/0071	105
6.6.1.	Übersicht: Einkommensteuerliche Behandlung der	
	Kostenkategorien nach dem VwGH-Erkenntnis	
	2005/15/0071 (steueroptimiert)	108
6.6.2.	Die Auswirkungen des VwGH-Erkenntnisses	
	2005/15/0071 zahlenmäßig dargestellt	108
6.6.2.1.	Zahlenmäßige Darstellung des großen bzw kleinen	
	Bauherrenmodells	108
6.6.2.2.	Zahlenmäßige Darstellung des Erwerbermodells	111
6.6.3.	Würdigung der Zahlenbeispiele und Interpretation	
	des VwGH-Erkenntnis 2007/15/0071	112
6.7.	Die Bauherrenverordnung	113
6.7.1.	Ist die Bauherrenverordnung 1990 gesetzwidrig?	113
6.7.2.	Die EStR	117
6.7.3.	Der Entwurf einer Bauherrenverordnung 2008	118
6.7.4.	Lösungsvorschlag 1	121
6.7.4.1.	Begriffsdefinitionen	122
6.7.4.2.	Steuerliche Zuordenbarkeit der einzelnen	
	Leistungen	124
6.7.4.3.	Chronologie der Prüfungsschritte	129
6.7.4.4.	Folgen	130
6.7.5.	Lösungsvorschlag 2	131
6.7.6.	Ausweitung des Bauherrenmodells auf „echte“	
	Neubauten?	134

6.8.	Einkünfteermittlung und -zurechnung	135
6.8.1.	Auf Ebene der Miteigentumsgemeinschaft	135
6.8.2.	Auf Ebene der KG bzw der GmbH & Co KG	139
6.8.3.	Auf Ebene der GesbR	140
6.8.4.	Einkunftsquelleneigenschaft nur auf Gesellschafts- ebene	141
6.8.5.	Einkunftsquelleneigenschaft nur auf Gesellschafter- ebene	141
6.9.	Vermietung an Miteigentümer	141
6.10.	Anteilsveräußerung und deren einkommensteuerliche Folgen ..	144
6.10.1.	Entgeltliche Übertragung	144
6.10.1.1.	Folgen der Übertragung für den Anteilsveräußerer ...	144
6.10.1.2.	Folgen der Übertragung für den Anteilskäufer	145
6.10.2.	Unentgeltliche Übertragung	145
6.11.	Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen	149
6.11.1.	Exit-Szenario für die Zeit nach Erreichen des Total- überschusses	149
6.11.2.	Dritter Bauherrenbegriff im Rahmen der Hersteller- befreiung?	152
7.	Der Bauherr in den Verkehrsteuern	159
7.1.	Der Bauherr in der Grunderwerbsteuer	159
7.1.1.	Gegenstand des Erwerbsvorgangs	159
7.1.1.1.	Direkter Erwerb vom Grundstückseigentümer	161
7.1.1.2.	Mitwirkung eines Initiators, der kein Bauherr ist	161
7.1.1.3.	Mitwirkung eines Initiators, der Bauherr ist	164
7.1.2.	Umfang der Gegenleistung (Bemessungsgrundlage)	167
7.1.3.	Steuerschuldner	173
7.1.4.	Entstehung der Steuerschuld	175
7.1.5.	Übertragung eines Anteils und deren Grunderwerb- steuerliche Folgen	176
7.1.5.1.	Entgeltliche Übertragung	176
7.1.5.1.1.	Übertragung eines Miteigentumsanteils	176
7.1.5.1.2.	Übertragung eines GesbR-Anteils	177
7.1.5.1.3.	Übertragung eines KG-Anteils	177
7.1.5.1.4.	Übertragung eines GmbH & Co KG-Anteils	178
7.1.5.2.	Unentgeltliche Übertragung	178
7.1.5.2.1.	Übertragung eines Miteigentumsanteils	178
7.1.5.2.2.	Übertragung eines GesbR-Anteils	179
7.1.5.2.3.	Übertragung eines KG-Anteils	179
7.1.5.2.4.	Übertragung eines GmbH & Co KG-Anteils	179
7.1.6.	Grundstücksveräußerung	179
7.1.6.1.	Wohnbauförderungsdarlehen	180

7.1.6.2.	Zugehör	180
7.1.7.	Verfahrensrechtliche Aspekte	181
7.2.	Der Bauherr in der Umsatzsteuer	184
7.2.1.	Liebhabelei	184
7.2.1.1.	Das Verhältnis zur Liebhabelei in der Einkommensteuer	184
7.2.1.2.	Kleine Vermietung	187
7.2.1.2.1.	Ansicht des EuGH	188
7.2.1.2.2.	Ansicht des VwGH und der Kommission	189
7.2.1.2.3.	Kritik an der Ansicht des VwGH und der Kommission in der Literatur	192
7.2.1.2.4.	Fazit	196
7.2.1.3.	Große Vermietung	198
7.2.1.4.	Rechtsfolgen der Beurteilung als Liebhabelei	198
7.2.2.	Bemessungsgrundlage	199
7.2.3.	Einheitlichkeit der Leistung iZm Baubetreuungsverträgen?	202
7.2.4.	Unternehmereigenschaft und Vorsteuerabzugsberechtigte	203
7.2.4.1.	Errichtung eines Gebäudes durch eine Miteigentümergeinschaft	204
7.2.4.2.	Errichtung eines Gebäudes im Wohnungseigentum ..	206
7.2.4.3.	Begründung von Wohnungseigentum an einem bestehenden Gebäude	210
7.2.4.4.	Errichtung eines Gebäudes durch eine GesBR	213
7.2.4.5.	Errichtung eines Gebäudes durch eine KG oder GmbH & Co KG	213
7.2.4.6.	Beitritt eines Miteigentümers nach Baubeginn	214
7.2.5.	Ort der mit dem Grundstück im Zusammenhang stehenden sonstigen Leistungen	214
7.2.6.	Förderungen als echte, nicht umsatzsteuerbare Zuschüsse	216
7.2.7.	Vermietung	217
7.2.7.1.	Vermietung zu gewerblichen Zwecken	217
7.2.7.1.1.	Beginn der Regelung	219
7.2.7.1.2.	Problematik der Einschränkung der Optionsmöglichkeit in der Praxis	224
7.2.7.2.	Vermietung zu Wohnzwecken	227
7.2.7.3.	Vermietung an Miteigentümer bzw Wohnungseigentümer	227
7.2.7.4.	Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs bei bevorstehender Vermietung	228

7.2.8.	Leistungen der Bauherrengemeinschaft iSd § 6 Abs 1 Z 17 UStG	229
7.2.9.	Übertragung eines Anteils und deren umsatzsteuer- liche Folgen	231
7.2.9.1.	Entgeltliche Übertragung	231
7.2.9.1.1.	Übertragung eines Miteigentumsanteils	231
7.2.9.1.2.	Übertragung eines GesbR-Anteils	233
7.2.9.1.3.	Übertragung eines KG-Anteils	233
7.2.9.1.4.	Übertragung eines GmbH & Co KG-Anteils	234
7.2.9.2.	Unentgeltliche Übertragung	234
7.2.10.	Grundstücksveräußerung	234
7.3.	Das Verhältnis von Grunderwerb- und Umsatzsteuer im Bauherrenmodell	235
8.	Resümee	237
	Stichwortverzeichnis	243