

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	3
Kapitel 1 Gründungsphase	
1.1 Rechtsformen	9
1.1.1 Rechtsformwahl	9
1.1.1.1 Kommanditgesellschaft	9
1.1.1.2 Gesellschaft bürgerlichen Rechts	10
1.1.2 Gesellschaftsvertragliche Gestaltung/Klauseln	12
1.1.2.1 Firma	12
1.1.2.2 Gesellschaftszweck	13
1.1.2.3 Gesellschafterstellung, Einlagepflicht und Nachschüsse	13
1.1.2.4 Geschäftsführung, Vertretung und Kontrollrechte	14
1.1.2.5 Wettbewerbsverbot	15
1.1.2.6 Änderung des Gesellschaftsvertrages	16
1.1.2.7 Ergebnisverteilung	16
1.1.2.8 Beendigung	17
1.2 Immobilienauswahl und -kauf	18
1.2.1 Kriterien für den Immobilienkauf	18
1.2.1.1 Standort	18
1.2.1.2 Kapital	19
1.2.1.3 Idee	21
1.2.2 Der Immobilienkaufvertrag	21
1.2.3 Die Grunderwerbsteuer bei Bauherrenprojekten	23
1.2.3.1 Wer ist Eigentümer/Erwerber?	23
1.2.3.2 Wer ist Bauherr?	24
1.2.3.3 Wie wird die Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb ermittelt?	25
1.3 Finanzierung	28
1.4 Liebhaberei	29
1.4.1 Die „kleine“ Vermietung	29
1.4.2 Die „große“ Vermietung	30
1.4.3 Prognoserechnung	30
1.4.4 Beendigung der Betätigung	32

	Seite
Kapitel 2 Bauphase	
2.1 Die Bauherreneigenschaft in der Einkommensteuer	34
2.1.2 Der „große“ Bauherr	35
2.1.3 Der Bauherr in der VwGH-Judikatur	36
2.2 Sanierungsmaßnahmen im Detail	37
2.2.1 Erhaltungsaufwand	38
2.2.1.1 Instandhaltungsaufwand	38
2.2.1.2 Instandsetzungsaufwand	38
2.2.2 Herstellungsaufwand	40
2.3 Vertragliche Absicherung der Bauherren	41
2.3.1 Vergütung	43
2.3.2 Baugrundrisiko	43
2.3.3 Gewährleistung	44
2.3.4 Konventionalstrafe	44
2.3.5 Versicherung	45
2.3.6 Rechtswahl- und Gerichtsstandsvereinbarung	46
2.3.7 Deckungsrücklass	46
2.3.8 Haftrücklass	46
2.4 Wohnhaussanierung – Ein Dschungel an landesgesetzlichen Regelungen	47
2.4.1 Förderungsgeber	48
2.4.2 Aufbringung und Verwaltung von Förderungsmittel	48
2.4.3 Förderungsgegenstand	48
2.4.4 Förderungssubjekt	48
2.4.5 Förderungsmittel	49
2.4.5.1 Annuitätenzuschuss	49
2.4.5.2 Baukosten- bzw Direktzuschuss	50
2.4.5.3 Förderungsdarlehen	50
2.4.6 Förderungsvoraussetzungen	51
2.5 Exkurs: Besonderheiten iZm der Förderung des Bundesdenkmalamts	53
2.6 Darstellung der Förderungsgewährung im Rechenwerk des Bauherrenmodells	53
2.6.1 Bilanzielle Darstellung	53
2.6.2 Erfolgsermittlung im Zusammenhang mit Sanierungsförderungen	54
2.6.3 Berücksichtigung in der Liquiditätsbetrachtung	56

	Seite
Kapitel 3 Vermietungsphase	
3.1 Allgemeines	58
3.2 Umsatzsteuer	58
3.2.1 Steuerpflichtige Umsätze	58
3.2.2 Steuersatz	60
3.2.3 Entstehung der Steuerschuld	61
3.3 Ergebnisbeiträge im Förderzeitraum	61
3.3.1 Einnahmen	61
3.3.1.1 Förderungsrechtlicher Mietzins	61
3.3.1.2 Einnahmen für Nebenleistungen und sonstige Flächen	63
3.3.1.3 Beiträge für die ordnungsgemäße Erhaltung	63
3.3.1.4 Betriebskosten	63
3.3.2 Werbungskosten	64
3.3.2.1 Abschreibungen und beschleunigte Absetzungen für Herstellungsaufwendungen	64
3.3.2.2 Instandsetzungen und Instandhaltungen	65
3.3.2.3 Finanzierungskosten	66
3.3.2.4 Übrige Werbungskosten	66
3.3.3 Conclusio	67
3.4 Ergebnisbeiträge nach Auslaufen der Förderung	67
3.4.1 Einnahmen	67
3.4.1.1 Allgemeines zum Mietrecht	68
3.4.1.2 Zwingendes Mietrecht	69
3.4.1.3 Mietvertragsklauseln	70
3.4.2 Werbungskosten	71
3.4.3 Conclusio	71
3.5 Unternehmensrechtliche Vorschriften	71
Kapitel 4 Eigentümersphäre	
4.1 Allgemeine Grundlagen	75
4.1.1 Transparenzprinzip	75
4.2 Liegenschaft im Miteigentum	75
4.2.1 Ertragsteuerliche Behandlung	76
4.2.2 Änderungen unter den Miteigentümern	76

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4.2.2.1 Grunderwerbsteuer	77
4.2.2.2 Immobilienertragsteuer	77
4.3 Liegenschaft im Gesellschaftsvermögen	77
4.3.1 Ertragsteuerliche Behandlung	77
4.3.2 Änderungen im Gesellschafterstand	79
4.3.2.1 Grunderwerbsteuer	79
4.4 Auswirkungen von Änderungen in den Beteiligungen	80
4.4.1 Übertragung eines Anteils auf einen neuen Beteiligten	80
4.4.1.1 Unentgeltliche Übertragung	80
4.4.1.2 Entgeltliche Übertragung	81
4.4.2 Übertragung eines Anteils auf einen Mitbeteiligten	83
4.4.3 Aufgriff eines Anteils durch die Mitbeteiligten	84

Kapitel 5 Beendigung

5.1 Folgen der Übertragung der Liegenschaft	85
5.1.1 Unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften	86
5.1.2 Entgeltliche Übertragung – Veräußerung der Liegenschaft	86
5.2 Besonderheiten bei der Auflösung der Gesellschaft/Miteigentums- gemeinschaft	90
5.2.1 Verlosung aus zivilrechtlicher Sicht	91
5.2.2 Verlosung aus steuerlicher Sicht	91
5.2.2.1 Liegenschaften im schlichten Miteigentum	92
5.2.2.2 Liegenschaften im Eigentum einer Personengesellschaft	93

Anhang

Anlage 1: Prognoserechnung	98
Anlage 2: Linksammlung – Landesförderungen	99
Anlage 3: Voll-, Teil- oder Nichtanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG)	101
Anlage 4: Detailberechnungen zu Kapitel 5 – Verlosung	103
Anlage 5: Weiterführende Literatur	106
Paragrafenverzeichnis	107
Stichwortverzeichnis	109