

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
40 Jahre TPA	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII

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	11
D. Teilabsetzungen	14
1. Herstellungsaufwand	14
2. Instandhaltungsaufwand	15
3. Instandsetzungsaufwand	15
4. „Außergewöhnliche“ Aufwendungen	16
E. Subventionen	17
F. Werbungskosten	17
G. Liebhaberei	18
H. Privatnutzung	19
I. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft	19
J. Erstmalige Vermietung	19
K. Verkauf von Liegenschaften	20
1. Allgemeines	20
2. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs – Nachversteuerung	20
3. Sonstige Rechtsfolgen des Verkaufs	21
L. Schenkung von Liegenschaften	21
1. Folgen für Geschenkgeber für unentgeltliche Übertragungen	21
2. Folgen für Geschenknehmer für unentgeltliche Übertragung	21
M. Verlustverrechnung	22

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	29
C. Besteuerung von „Neufällen“	29
1. Was gilt als „Neufall“?	29
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Neufall“ ermittelt?	30
3. Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung	32
D. Besteuerung von „Altfällen“	35
1. Was gilt als „Altfall“?	35
2. Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem „Altfall“ ermittelt?	36
3. Pauschaler Ansatz von Anschaffungskosten	36
4. Nachversteuerung von begünstigtem Herstellungsaufwand	37
5. Sonderbestimmung für erstmalige Vermietung von „Altfällen“	39
6. „Gesplittete“ Betrachtungsweise durch Aufgabe der Einheitstheorie	40
E. Besteuerung von umgewidmeten Grundstücken	40
1. Grundsätzliches	40
2. Prinzip der Umwidmungsbesteuerung	42
3. Fallkonstellationen der Umwidmungsbesteuerung	43
a) „Altfall“	43
b) „Umwidmungsaltfall“	43
c) „Umwidmungsneufall“	44
4. Zusammenfassung	45
F. Befreiungsbestimmungen	45
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	60
4. Verlustvortrag und Verlustausgleich	61
5. Beschränkt Steuerpflichtige	63
H. Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft	63
I. Welche Immobilienverkäufe sind nun noch steuerfrei möglich?	63

III. Umsatzsteuerliche Behandlung von Immobilien

A. Grundstücksbegriff	69
1. Neue Definition	69
2. Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück	70
3. Keine Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück	73
B. Steuerpflicht oder Steuerfreiheit	74
C. Anzuwendende Steuersätze – Art der Leistung	74
D. Kleinunternehmer	75
E. Unechte Befreiung – Regelung ab 1. 9. 2012	77
F. Ist-Besteuerung und Versteuerung von Anzahlungen	77
G. Vermietung durch ausländische Unternehmer	77
H. Umsatzsteuer von Vorleistungen	77
I. Umsatzsteuer bei teilweiser Privatnutzung	78
J. Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	78
1. Mietenpool	78
2. Miteigentumsgemeinschaften	79
a) Unternehmerische Nutzung	79
b) Wechsel der Miteigentümer	79
3. Wohnungseigentumsgemeinschaften	79
4. Wohnmobile	80
K. Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe	80
L. Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen	80
M. Belegaufbewahrung	80
N. Umsatzsteuer bei Bauleistungen	81
1. Grundsätze	81
2. Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer	81
3. Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt	81
O. Hausverwalter und Vermieter	81
1. Rechnungsausstellung – Grundsätze	81
2. Mietvorschreibung und fortlaufende Nummer	82
P. Überprüfungsmöglichkeit der UID	83
Q. Vorsteuerabzug und Abgabenhinterziehung	84
R. Bemessungsgrundlage – Normalwert	84

IV. Neuerungen im Umsatzsteuergesetz

A. Einleitung	87
B. Option zur Steuerpflicht	
(§ 6 Abs 2 UStG iVm § 6 Abs 1 Z 16 UStG)	88
1. Grundsätzliches	88

2.	Die Regelung im Detail	89
a)	Was fällt unter den Begriff „Grundstück“ bzw „baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstücks“?	90
b)	Wovon hängt die Optionsmöglichkeit nun ab?	92
c)	Nahezu ausschließliche Nutzung	93
d)	Erforderliche Nachweise für die Optionsausübung	96
e)	Konsequenzen des Über- bzw Unterschreitens der 5-%-Grenze	99
f)	Nachweis oder Glaubhaftmachung der (künftigen) Optionsausübung	101
3.	Welche Vermietungstätigkeiten fallen nicht unter die Regelung?	102
a)	Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke	102
b)	Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen	103
c)	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen, Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke	103
d)	Vermietung von Parkplätzen	104
4.	Kurzfristige Vermietung	104
a)	Bisherige Problematik bei kurzfristiger Vermietung	104
b)	Neuregelung ab 1. 1. 2017	105
5.	Ausnahmen für Beihilfebezieher nach dem GSBG	106
6.	Übergangsbestimmung zur Optionsmöglichkeit	107
a)	Allgemeines	107
b)	Bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse	107
c)	Gebäudeerrichtung vor dem 1. 9. 2012	114
d)	Zusammenfassung	122
C.	Besonderheiten bei Leistungen von Wohnungseigentums- gemeinschaften	123
D.	Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)	125
1.	Altregelung	125
2.	Aktuelle Regelung	126
3.	Übergangsbestimmung zur Vorsteuerkorrektur	127
4.	Zusammenfassung	132
E.	Zusammenfassende Beispiele	133
F.	Aufbewahrungspflicht	134
G.	Fazit	135
H.	Regelung der Überrechnung von Vorsteuerguthaben bei Ist-Besteuerung durch das StRefG 2015/16	135
1.	Durch das AbgÄG 2012 entstandene Problematik	135
2a.	Regelung durch das StRefG 2015/16	136
2b.	Regelung ab 1. 1. 2019	137
3.	Vorgehensweise beim Erwerb von Vorsorgewohnungen	137

V. Bauherrenmodelle – Vorsorgemodelle

A. Grundzüge der Besteuerung	141
1. Allgemeines	141
2. Mietenpool	142
B. Großer Bauherr	142
1. Voraussetzungen	142
2. Folgen	142
C. Kleiner Bauherr	143
1. Voraussetzungen	143
2. Folgen	143
D. Vorsorgewohnung	144
1. Voraussetzungen	144
2. Folgen	144

VI. Immobilien und Betriebsvermögen

A. Gewinnermittlung	145
B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und Entnahmen	146
1. Grund und Boden	148
a) Allgemeines	148
b) Steuersatz	148
c) Aufteilung Grund und Boden bzw Gebäude	148
d) Betriebsausgaben	149
e) Altvermögenseigenschaft des Grund und Bodens	150
f) Entnahmen von Grund und Boden	151
g) Zusammenfassung	152
2. Gebäude	153
C. Einlagen	154
1. Grund und Boden	154
2. Gebäude	157
3. Zusammenfassendes Beispiel von Einlagen bzw. Entnahmen	160
D. Besondere Bestimmungen für E-A-Rechner	161
E. Besondere Regelungen bei Mitunternehmenschaften	162
1. Entgeltliche Vorgänge	162
2. Unentgeltliche Vorgänge/Umgründungen	163
F. Wechsel der Gewinnermittlung – Auswirkungen auf Grund und Boden und Gebäude	164
G. Übertragung stiller Reserven nach § 12 EStG	168
1. Voraussetzungen	169
2. Einschränkungen	169
H. Instandsetzungsarbeiten	170

I. Normalabschreibung	171
1. Normalabschreibung im betrieblichen Bereich	171
2. Gemischt genutzte Betriebsgebäude	172
3. Ansatz des Grundanteils	173
J. Beschleunigte Abschreibung bei Denkmalschutz	173
K. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz	173
L. Entrichtung der Steuer, Veranlagung	177
M. Verlustausgleich	177
N. Immobilien und Betriebsaufgabe/Betriebsveräußerung	179
O. Besteuerung von Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG	181
P. Steuerpflicht ausländischer betrieblicher Investoren und Körperschaften	183
Q. Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger inländischer Körperschaften	184
R. Immobilien und Umgründungen	185
1. Einbringungen gem Art III UmgrStG – Alt-Grund und Boden	185
2. Umgründungen iZm Immobilien und Verkehrsteuern	186
S. Sonstige Überlegungen, Gestaltungsmöglichkeiten	188

VII. Privatstiftung und Luxusimmobilien

A. Grundsätze einer Privatstiftung	189
1. Allgemeine Grundlagen	189
2. Tätigkeiten der Privatstiftung	189
3. Abgabenrechtliche Aspekte der Privatstiftung	190
B. Stiftungsakt	190
1. Allgemeines	190
2. Stiftungseingangssteuer	191
3. Grunderwerbsteuergesetz	192
4. Zuwendung von betrieblichen Immobilien	193
a) Unentgeltliche Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben oder Miteigentumsanteilen auf eine Privatstiftung	193
b) Unentgeltliche Übertragung einzelner Immobilien aus dem Betriebsvermögen auf eine Privatstiftung	194
c) Exkurs: Zuwendungsfiktion des § 27 Abs 5 Z 7 EStG	195
d) Grunderwerbsteuer und Stiftungseingangssteuer	195
5. Zuwendung von privaten Immobilien	196
a) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Zuwendung	196
b) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	197
c) Zuwendung einer Liegenschaft unter Zurückbehaltung einer persönlichen Dienstbarkeit	197
aa) Ertragsteuerliche Konsequenzen	197
bb) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen	198

C. Besteuerung einer Privatstiftung	198
1. Einkünfteermittlung	198
2. Besteuerung mit „Zwischensteuer“	198
a) Allgemeines	198
b) Einkünfte aus Immobilienfonds	199
c) Einkünfte aus Immobilienaktien	199
d) Verkauf von Immobilien	200
3. Besteuerung mit Körperschaftsteuer	201
a) Allgemeines	201
b) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	201
c) Einkünfte aus Gewerbebetrieb	201
d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	201
e) Sonstige Einkünfte	201
D. Entnahme einer Immobilie	202
1. Ertragsteuerliche Konsequenzen auf Ebene der Privatstiftung	202
2. Bewertung der Zuwendungen	202
a) Betriebsvermögen	202
b) Außerbetriebliche Sphäre	202
3. Erfassung der Einkünfte bei den Begünstigten	203
E. Beendigung einer Privatstiftung	203
1. Widerruf	203
a) Widerruf einer vor dem 1. 8. 2008 errichteten Privatstiftung	204
b) Widerruf einer nach dem 31. 7. 2008 errichteten Privatstiftung	204
c) Grunderwerbsteuer	204
2. Auflösung	205
F. Immobilienvermietung von Kapitalgesellschaften an nahestehende Personen	205
1. Allgemeine Grundlagen	205
2. Zur Anerkennung von Verträgen zwischen nahestehenden Personen	206
3. Umsatzsteuer	206
4. Körperschaftsteuer	207

VIII. Übertragung von Immobilien gegen Vorbehaltsfruchtgenussrecht

A. Allgemeine Grundlagen	213
B. Einkommensteuer	214
1. Einkünftezurechnung	214
2. Zurechnung der Wirtschaftsgüter	215
3. Zahlung für Substanzabgeltung	215
C. Umsatzsteuer	216
1. Einräumung des Vorbehaltsfruchtgenussrechtes	216
2. Zahlung für Substanzabgeltung	217
D. Gebühren	217

IX. Baurecht

A. Grundsätze	219
1. Was ist ein Baurecht?	219
2. Nebengebühren	221
a) Die Grunderwerbsteuer	221
aa) Allgemein	221
bb) Bemessungsgrundlage	222
b) Die Eintragungsgebühr	226
3. Ertragsteuerliche Behandlung	226
a) Einräumung eines Baurechts	226
b) Laufender Baurechtszins	228
c) Einmalzahlungen iZm dem Baurecht	228

X. Immobilienfonds

A. Konzept	231
B. Entwicklung des Immobilienfonds in Österreich	232
C. Überblick über die Besteuerungssystematik	234
D. Laufende Besteuerung	235
1. Gewinne von ausländischen Immobilien	237
2. KEST-Endbesteuerung für Privatanleger	238
E. Besteuerung der Anteilsveräußerung	238
F. Übersicht: Behandlung von Anlegern	239
1. Natürliche Person mit Privatvermögen	239
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	239
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	240
2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen	240
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	240
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	240
3. Juristische Person mit Betriebsvermögen	240
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	240
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	241
4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen	241
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	241
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	241
5. Privatstiftung	241
a) Besteuerung der laufenden Einkünfte	241
b) Besteuerung der Anteilsveräußerung	241
G. Besteuerung von Steuerausländern	242
H. Besteuerung von ausländischen Immobilienfonds	243
I. Ausblick	243
1. Die Behandlung von Spezialfonds	244

2. Vermögenszuwachsbesteuerung	245
3. Fazit	245

X. Selbstberechnung und Abfuhr

A. Grundsätzliches: Drei mögliche Vorgangsweisen	247
B. Abgabe einer Abgabenerklärung gem § 10 Abs 1 GrEStG	
(§ 30c Abs 1 EStG) sowie Leistung einer besonderen Vorauszahlung	247
1. Gesetzliche Verpflichtung zur Abgabenerklärung nach § 10 GrEStG	248
2. Erklärungsspflichten – Mitzuteilende Informationen	248
3. Besondere Vorauszahlung	249
a) Verpflichtung zur Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung	249
b) Ermittlung und Mitteilung der Höhe der besonderen Vorauszahlung in bestimmten Fällen	249
c) Keine besondere Vorauszahlung in bestimmten Fällen	250
d) Höhe und Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlung	251
e) Zufluss	251
f) Frist zur Entrichtung der besonderen Vorauszahlung	251
g) Entrichtung der besonderen Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen	251
4. Pflichten und Haftung des Parteienvertreters	252
5. Abgabe einer Steuererklärung	252
C. Leistung einer besonderen Vorauszahlung ohne Vorliegen einer Erklärung gem § 10 GrEStG	252
D. Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gem § 11 GrEStG	
(§ 30 c Abs 2 EStG)	253
1. Gesetzliche Verpflichtung	253
2. Mitteilungsverpflichtung und mitzuteilende Informationen	254
3. Grundsatz und Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer	254
4. Unterbleiben der Selbstberechnung	255
5. Veräußerung von Grundstücken aus einer Verlassenschaft	255
6. Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer	256
7. Vorlage von Unterlagen vom Veräußerer an den Parteienvertreter	256
8. Unterlagen zum Nachweis der Sachverhaltselemente für die Berechnung der Immobilienertragsteuer	257
9. Fälligkeit der Immobilienertragsteuer	259
10. Zuflusszeitpunkt	259
a) Zuflusszeitpunkt allgemein	259
b) Zuflusszeitpunkt der Einkünfte bei Ratenzahlung	260
c) Überschneidung Fälligkeit ImmoESt und Einreichfrist Jahreserklärung	260

d)	Zeitpunkt des Zuflusses bei Veräußerung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen	261
e)	Zeitpunkt der Mitteilung und des Zuflusses liegen ungeplant über ein Jahr auseinander	261
f)	Abfuhr der ImmoEST von in Mit- oder Gesamthandigentum stehenden Grundstücken	261
11.	Befreiung von der ImmoEST-Berechnung	262
a)	Hauptwohnsitzbefreiung, Herstellerbefreiung	263
b)	Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffs	263
c)	Tauschvorgang im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	263
d)	Grundstücksveräußerungen bei bestimmten beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	264
e)	Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft	264
f)	Bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens werden die stillen Reserven gem § 12 EStG übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt	265
g)	Der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	265
h)	Das Grundstück wird zwangsversteigert	265
i)	Vornahme einer Mitteilung trotz Befreiung	265
12.	Abgeltungswirkung	266
a)	Grundsatz (Regelfall)	266
b)	Ausnahme vom Grundsatz	266
13.	Veranlagungsoption	267
14.	Regelbesteuerungsantrag	267
15.	Haftung des Parteienvertreters	267
a)	Haftung Grundkonstellation	267
b)	Strengere Haftung in besonderen Fällen	268
16.	Körperschaften	270
E.	Vergleich und zusammenfassende Darstellung der besonderen Vorauszahlung und der Selbstberechnung	271

XI. Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr

A.	Allgemeines	277
B.	Bemessungsgrundlage	277
1.	Der Wert der Gegenleistung	277
2.	Der Grundstückswert als (Mindest-)Bemessungsgrundlage	278
a)	Die Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV)	279
b)	Das Pauschalwertmodell	279
c)	Ableitung des Grundstückswerts aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel	285
d)	Nachweis des geringeren gemeinen Werts	286

3. Der Einheitswert als Bemessungsgrundlage beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	287
C. Tarif	287
1. Entgeltliche und unentgeltliche Erwerbe iSd § 7 Abs 1 Z 1 GrEStG	287
2. Stufentarif iSd § 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG	290
3. Zusammenrechnung iSd § 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG	291
4. Verteilung der GrESt gem § 7 Abs 3 GrEStG	294
D. Sonderfrage Anteilsvereinigung	294
E. Sonderfrage Option	297
F. Befreiungsbestimmungen	299
1. Freibetrag für Betriebsübertragungen	299
2. Befreiung des Erwerbs zwischen Ehegatten bzw eingetragenen Partnern zur Schaffung oder Errichtung einer Wohnstätte	302
3. Weitere Befreiungsbestimmungen	303
G. Entstehen der Steuerschuld	303
H. Nichtfestsetzung oder Abänderung	304
I. Steuerschuldner	305
J. Fallbeispiele zur Grunderwerbsteuer	307
1. Beispiel – Übertragung an Alt- und Neugesellschafter	307
2. Beispiel – Mittelbare Beteiligung	309
3. Beispiel – Doppelstock	310
4. Beispiel – Vermögenszugehörigkeit eines Grundstücks	311
5. Beispiel – Zurechnungswechsel vs „Infektion“ in der Beteiligungskaskade	314
6. Beispiel – Abstockung eines Alleineigentümers	316
7. Beispiel – Schrittweise Übertragung von Anteilen	317
8. Beispiel – Grunderwerbsteuer iZm einer Treuhandschaft	318
9. Beispiel – Fünfjahresfrist	319
10. Beispiel – Erwerbe innerhalb einer Unternehmensgruppe	320
11. Beispiel – Rückwirkende Gruppenbildung	322
12. Beispiel – Erstmalige Anteilsvereinigung innerhalb einer Unternehmensgruppe	323
13. Beispiel – Erwerb von Personengesellschafts- vs Kapitalgesellschaftsanteilen innerhalb einer Unternehmensgruppe	325
14. Beispiel – Anteilskonzentration bei einem Gruppenmitglied	327
15. Beispiel – „Entdichtung“ der Anteile innerhalb einer Unternehmensgruppe	329
16. Beispiel – Mehrmalige Übertragung von Gesellschaftsanteilen außerhalb einer Unternehmensgruppe	330
17. Beispiel – Wiedereintritt eines Gesellschafters	331
18. Beispiel – Anwachsung	332
K. Grundbucheintragungsgebühr	334
1. Allgemeines	334

2. Bemessungsgrundlage	334
a) Der gemeine Wert als Bemessungsgrundlage	334
b) Die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage	335
aa) Kauf (§ 26 Abs 3 Z 1 GGG)	336
bb) Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen (§ 26 Abs 3 Z 2 GGG)	336
cc) Leistung an Zahlungs Statt (§ 26 Abs 3 Z 3 GGG)	337
dd) Enteignung (§ 26 Abs 3 Z 4 GGG)	337
c) Begünstigte Erwerbe	337
aa) Begünstigte Erwerbe im erweiterten Familienkreis (§ 26a Abs 1 Z 1 GGG)	337
bb) Begünstigte gesellschaftsrechtliche Vorgänge (§ 26a Abs 1 Z 2 GGG)	338
d) Ermittlung des Wertes des einzutragenden Rechts durch die Partei ..	339
e) Zahlungspflicht und Entstehen der Steuerschuld	341
f) Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr	341
Stichwortverzeichnis	343