

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII

## Teil 1 – Steuern

*Karl Portele/Martina Portele*

1. Einkommensteuer .....	1
1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung .....	1
1.2. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen .....	5
1.3. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung .....	5
1.3.1. Gewerbliche Vermietung .....	6
1.3.1.1. Betriebsausgaben .....	6
1.3.2. Außerbetriebliche Vermietung .....	7
1.3.2.1. Werbungskosten .....	7
1.4. Vermietung und Selbstnutzung .....	7
1.5. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude .....	8
1.6. Abschreibung .....	10
1.6.1. Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich .....	10
1.6.2. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich .....	11
1.6.3. Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich .....	13
1.6.4. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich .....	15
1.6.5. Gemischt genutzten Gebäuden .....	16
1.7. Gewerblicher Grundstückshandel .....	19
1.8. Ermittlung des Einkommens .....	19
1.9. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen .....	20
1.10. Anschaffungskosten .....	20
1.11. Herstellungskosten .....	23
1.12. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten .....	26
1.13. Erhaltungsaufwand .....	26
1.13.1. Instandhaltungsaufwendungen .....	28
1.13.2. Instandsetzungsaufwendungen .....	28
1.13.2.1. Instandsetzung bei Wohngebäuden oder zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeteile .....	32

1.13.2.2.	Instandsetzung, die nicht zu Wohnzwecken vermieteten Teile des Gebäudes betreffen .....	32
1.13.3.	Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung .....	32
1.13.4.	Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen .....	33
1.14.	Steuerliche Folgen für die Fünfzehntelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung .....	33
1.14.1.	Übertragung .....	33
1.14.1.1.	Entgeltliche Übertragung .....	33
1.14.1.2.	Unentgeltliche Übertragung .....	33
1.14.2.	Aufgabe der Vermietung .....	34
1.15.	Nutzungseinlagen .....	34
1.16.	Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden .....	35
1.17.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) .....	35
1.18.	Miteigentumsgemeinschaft .....	36
1.19.	Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken .....	37
1.19.1.	Private Grundstücksveräußerung .....	37
1.19.2.	Anknüpfungspunkt für die Veräußerung .....	39
1.19.3.	Teil der Gegenleistung .....	41
1.20.	Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken .....	44
1.20.1.	Abgrenzung: Entgeltlichkeit – Unentgeltlichkeit .....	45
1.20.2.	Wertausgleich mit nachlasseigenen und nachlassfremden Mitteln .....	45
1.20.3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens .....	49
1.20.4.	Übernahme eines Kleingartenpachtvertrages .....	49
1.20.5.	Unentgeltlicher Erwerb und Anschaffungskosten bzw Anschaffungsnebenkosten .....	50
1.21.	Befreiungen .....	50
1.21.1.	Hauptwohnsitz .....	50
1.21.2.	Hauptwohnsitzbefreiung .....	51
1.21.3.	Herstellerebefreiung (Errichterebefreiung) .....	54
1.21.4.	Behördlicher Eingriff .....	55
1.21.5.	Flurbereinigungsverfahren .....	55
1.21.6.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken .....	55
1.22.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken .....	56
1.22.1.	Besonderer Steuersatz von 30 % .....	56

1.22.2.	Unterschied: Altvermögen – Neuvermögen .....	57
1.22.3.	Pauschale Einkünfteermittlung .....	58
1.22.4.	Regeleinkünfteermittlung .....	59
1.22.5.	Regelbesteuerungsoption .....	60
1.22.6.	Berücksichtigung der Erlöse und der Kosten .....	61
1.22.7.	Veranlagungsoption .....	62
1.22.8.	Verlustausgleich .....	63
1.23.	Entnahme und Einlage von Grund und Boden .....	64
1.24.	Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens .....	65
1.25.	Selbstberechnung .....	65
1.26.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft .....	67
2.	Umsatzsteuer .....	67
2.1.	Unternehmer .....	67
2.2.	Umsatzsteuerbare Umsätze .....	68
2.3.	Steuerbefreite Umsätze .....	69
2.4.	Grundstücksbegriff .....	70
2.5.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken .....	71
2.5.1.	Kleinunternehmer .....	71
2.5.2.	Veräußerung von Grundstücken .....	72
2.5.2.1.	Option zur Umsatzsteuerpflicht .....	74
2.5.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken .....	75
2.5.3.1.	Option zur Steuerpflicht .....	76
2.5.3.2.	Mieter- und Vermieterwechsel .....	78
2.6.	Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken .....	80
2.6.1.	Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecke .....	80
2.6.2.	Lieferung von Wärme als Nebenleistung bei der Wohnungsvermietung .....	81
2.6.3.	Die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen als Art (Betriebsvorrichtungen) .....	81
2.6.4.	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen .....	82
2.6.5.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Garagen und Abstellplätzen für Fahrzeuge .....	83
2.6.6.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grund- stücken für Campingzwecke .....	83
2.6.7.	Kurzfristige Vermietung .....	84
2.6.8.	Leistungen an ausländische Vertretungsbehörden ...	86

2.7.	Baurecht .....	86
2.8.	Grundstücksleistungen .....	87
2.9.	Miteigentumsgemeinschaft .....	91
2.10.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) .....	91
2.10.1.	Vermietung zu Wohnzwecken .....	92
2.10.2.	Lieferung von Wärme .....	93
2.10.3.	Erhaltung, Verwaltung und Betrieb der Wohnungseigentumsgemeinschaft .....	94
2.10.3.1.	Erhaltung .....	94
2.10.3.2.	Verwaltung .....	96
2.10.3.3.	Betriebskosten .....	96
2.10.4.	Vermietung zu Geschäftszwecken .....	97
2.11.	Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool) .....	97
2.12.	Gemischt genutztes Gebäude .....	98
2.13.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung .....	98
2.13.1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug .....	98
2.13.2.	Vorsteuerberichtigung .....	100
2.13.2.1.	Vorsteuerberichtigung bei beweglichen Gegenständen .....	101
2.13.2.2.	Vorsteuerberichtigung bei Grundstücken und Gebäuden .....	101
2.13.2.3.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei der Veräußerung oder Entnahme .....	103
2.13.2.4.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei im Unternehmen verbleibenden Gegenständen .....	103
2.13.3.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Geschäftszwecken .....	104
2.13.4.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Wohnzwecken .....	105
2.14.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken .....	105

**Teil 2 – Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus**

*Michael Klinger/Stefan Sztatecsny*

1.	Auftrag und Vollmacht .....	107
1.1.	Bestellung eines Verwalters .....	107
1.2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung .....	107
1.3.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages .....	108

2. Anlage .....	108
2.1. Notwendige Unterlagen .....	108
2.2. Grundbuch .....	109
2.3. Vorschreibungs- und Zinsliste .....	112
2.4. Abrechnungskreise Vollaussnahme/Teilaussnahme	
Mietrechtsgesetz .....	116
2.4.1. Hauptmietzinse .....	117
2.4.2. Pauschalmietzinse .....	117
2.4.3. Bewirtschaftungskosten .....	117
2.5. Abrechnungskreise Vollanwendung Mietrechtsgesetz .....	118
2.5.1. Hauptmietzinse für Verträge nach dem 1.3.1994 .....	118
2.5.1.1. Richtwertmietzins .....	118
2.5.1.2. Angemessener Hauptmietzins .....	120
2.5.1.3. Kat-D-Hauptmietzins .....	120
2.5.2. Hauptmietzinse für Verträge vor 1.3.1994 .....	120
2.5.2.1. § 45 MRG – Wertbeständigkeit des Mietzinses (bzw Erhaltensbeitrag) .....	120
2.5.2.2. Kategoriemietzins .....	121
2.5.3. §§-18-ff-MRG-Hauptmietzinse .....	123
2.5.4. Betriebskosten .....	124
2.5.4.1. § 21 Abs 1 Z 1 MRG – Wasser .....	124
2.5.4.2. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrer .....	124
2.5.4.3. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalaräumung .....	125
2.5.4.4. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr .....	125
2.5.4.5. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung .....	126
2.5.4.6. § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Beleuchtung .....	126
2.5.4.7. § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG – Versicherung .....	127
2.5.4.8. § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungskosten gem § 22 MRG .....	127
2.5.4.9. § 21 Abs 1 Z 8 MRG – Hausbetreuungskosten gem § 23 MRG .....	128
2.5.4.10. § 21 Abs 2 MRG – öffentliche Abgaben .....	128
2.5.4.11. § 24 MRG – besondere Aufwendungen .....	128
3. Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus	
im Jahresverlauf .....	129
3.1. Allgemeines .....	129
3.2. Regelmäßige und laufende Agenden .....	130
3.2.1. Ausgangsrechnungen .....	130
3.2.2. Eingangsrechnungen <sup>6</sup> .....	131
3.2.3. Kautions .....	132
3.2.4. Vergebührung von Bestandverträgen .....	132

3.2.5.	Kassabuch/Bankkonto verbuchen und abstimmen .....	133
3.2.6.	Zahlungsplan .....	133
3.2.7.	Ablage .....	134
3.3.	Monatliche Agenden .....	134
3.3.1.	Vorschreibungs- bzw Zinslisten verbuchen .....	134
3.3.2.	SEPA-Lastschriften durchführen .....	134
3.3.3.	Umsatzsteuerverrechnung .....	134
3.3.4.	Kontrolle der Buchungsmitteilungen vom Finanzamt .....	140
3.3.5.	Mahnwesen .....	140
3.3.6.	Weitere Aufgaben .....	140
3.4.	Quartalsweise Agenden .....	140
3.5.	Jährliche Agenden .....	140
4.	Abrechnungserstellung .....	141
4.1.	Hauseigentümerabrechnung .....	141
4.2.	Betriebskostenabrechnung .....	147
4.2.1.	Verteilungsschlüssel und Fälligkeit .....	147
4.2.2.	Jahrespauschalverrechnung .....	147
4.2.3.	Langfassung .....	147
4.2.4.	Einzelverrechnung .....	151
4.2.5.	Betriebskostenkalkulation .....	153
4.3.	Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen .....	153
4.4.	Abrechnung von Errichtungsanlagen .....	153
4.5.	Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG .....	154
4.5.1.	Einnahmen gemäß § 20 MRG .....	154
4.5.2.	Ausgaben gemäß § 20 MRG .....	155
4.6.	Steuerbeiblätter .....	155

**Teil 3 – Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum**

*Christian Krenauer/Michael Klinger*

1.	Auftrag und Vollmacht .....	159
1.1.	Bestellung eines Verwalters .....	159
1.2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung .....	159
1.3.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages .....	160
2.	Anlage .....	160
2.1.	Notwendige Unterlagen .....	160
2.2.	Grundbuch .....	161
2.2.1.	Wohnungseigentum .....	161
2.2.2.	Wohnungseigentum in Vorbereitung .....	162
2.2.3.	Vorläufiges Wohnungseigentum .....	163
2.2.4.	Baurechtswohnungseigentum .....	164
2.3.	Vorschreibungsliste im Wohnungseigentum .....	164

2.4.	Abrechnungskreise .....	165
2.4.1.	Bewirtschaftungskosten – Aufwendungen für die Liegenschaft .....	165
2.4.1.1.	Aufteilung .....	166
2.4.1.2.	Abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten .....	166
2.4.1.3.	Verbrauchsabhängige Aufwendungen .....	166
2.4.1.4.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen .....	167
2.4.2.	Fälligkeit .....	169
2.4.3.	Rücklagendotierung .....	169
2.4.3.1.	Bildung .....	169
2.4.3.2.	Zweckbindung .....	170
2.4.3.3.	Aufteilung .....	171
2.4.3.4.	Veranlagung der Rücklage .....	171
2.4.3.5.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen .....	171
2.4.4.	Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten .....	171
2.4.4.1.	Geltungsbereich des Heiz- und Kältekosten- abrechnungsgesetzes (HeizKG) .....	171
2.4.4.2.	Trennung und Aufteilung der Heiz- und Warm- wasserkosten gemäß HeizKG .....	172
2.4.4.3.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen .....	172
2.4.5.	Darlehen .....	173
2.4.5.1.	Errichtungsdarlehen .....	173
2.4.5.2.	Sanierungsdarlehen .....	173
2.5.	Praxisbeispiel – Anlage eines Verwaltungsobjektes .....	174
3.	Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum im Jahresverlauf .....	175
3.1.	Allgemeines .....	175
3.2.	Regelmäßige und laufende Agenden .....	175
3.2.1.	Eingangsrechnungen .....	176
3.2.1.1.	Rechnungsmerkmale .....	176
3.2.1.2.	Umsatzsteueridentifikations-Nummer (UID-Nummer) .....	179
3.2.1.3.	Prüfungsablauf und Verbuchen von Eingangs- rechnungen .....	179
3.2.1.4.	Aufbewahrungspflichten .....	180
3.2.2.	Verbuchen einer Eingangsrechnung – Praxisbeispiel .....	180
3.2.2.1.	Verbuchung Eingangsrechnung – Bewirtschaftungskosten .....	180
3.2.2.2.	Verbuchung Eingangsrechnung – Rücklage – Umsatzsteuer vom Aufwand .....	180
3.2.3.	Abstimmung der Konten .....	182

## Inhaltsverzeichnis

---

3.3.	Monatliche Agenden .....	182
3.3.1.	Verbuchen der Vorschreibungs- bzw Wohnbeitragsliste .....	182
3.3.2.	Mahnungen .....	183
3.3.3.	Verbuchen der Verwaltungshonorare .....	184
3.3.4.	Lohnverrechnung .....	184
3.3.5.	Umsatzsteuerverrechnung .....	184
3.4.	Quartalsweise Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum .....	189
3.5.	Jährliche Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum ....	189
3.5.1.	Abrechnungen .....	189
3.5.1.1.	Bewirtschaftungskostenabrechnung .....	192
3.5.1.2.	Rücklagenabrechnung .....	196
3.5.1.3.	Heiz-, Warmwasser- und Kältekostenabrechnung gemäß HeizKG .....	197
3.5.2.	Umsatzsteuererklärung .....	199
3.5.3.	Vorausschau .....	203
Anhang 1	Umsatzsteuergesetz 1994 idF BGBl I 2022/194 (Auszug) .....	205
Anhang 2	Einkommensteuergesetz 1988 idF BGBl I 2023/31 (Auszug) ....	243
Anhang 3	Umsatzsteuer bei WE-Vorschreibung und Abrechnung im Überblick .....	339
	Stichwortverzeichnis .....	341