

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Vorwort | 5 |
| Inhaltsverzeichnis | 7 |
| Abkürzungsverzeichnis | 31 |
| 1. Einleitung und Transaktionsformen | 37 |
| 1.1. Wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien | 37 |
| 1.2. Transaktionsformen | 39 |
| 2. Der Immobilienbegriff (inländische Immobilien) | 41 |
| 2.1. Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff | 41 |
| 2.1.1. Grundstücke und Immobilien | 41 |
| 2.1.2. Grundstückszugehör | 42 |
| 2.1.2.1. Grundstücksbestandteile | 42 |
| 2.1.2.2. Grundstückszubehör (Zugehör ieS) | 43 |
| 2.1.3. Grundstücksgleiche Rechte | 45 |
| 2.1.4. Superädifikate/Gebäude auf fremdem Grund | 45 |
| 2.1.5. Gesamtsachen/Unternehmenskauf | 46 |
| 2.2. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff | 46 |
| 2.2.1. Grundstücksbegriff im Grunderwerbsteuerrecht | 46 |
| 2.2.1.1. Allgemeines | 46 |
| 2.2.1.2. Bestandteile des Grundstücks (Zugehör) | 47 |
| 2.2.1.3. Keine Grundstückseigenschaft für Maschinen und Betriebsvorrichtungen einer Betriebsanlage | 49 |
| 2.2.1.4. Befreiung für Gewinnungsbewilligungen (BergG) und Apothekengerechtigkeiten | 52 |
| 2.2.1.5. Gebäude auf fremdem Grund und Boden | 52 |
| 2.2.2. Grundstücksbegriff im Ertragsteuerrecht (EStG, KStG) | 53 |
| 2.2.2.1. Systematische Einordnung des Grundstücks- begriffs | 53 |
| 2.2.2.2. Ertragsteuerliche Begriffsdefinition im Einzelnen | 54 |
| 2.2.2.3. Ertragsteuerliche Folgen der Unterscheidung zwischen Grund und Boden vs Bauwerk | 58 |
| 2.2.2.4. Bestandteile und Zubehör | 59 |
| 2.2.2.5. Anlagen, Betriebsvorrichtungen und Einrich- tungsgegenstände | 60 |
| 2.2.3. Grundstücksbegriff im Umsatzsteuerrecht | 60 |
| 3. Asset Deal (Direktverkäufe) | 63 |
| 3.1. Begriffserläuterungen | 63 |

| | |
|--|----|
| 3.2. Grunderwerbsteuer | 63 |
| 3.2.1. Grundlagen (GrEStG) | 63 |
| 3.2.2. Erwerbsvorgänge im Sinne des GrEStG | 64 |
| 3.2.3. Strukturierung der Erwerbstypen aus grunderwerb- steuerlicher Sicht | 64 |
| 3.2.3.1. Zuordnung von Vertragstypen | 64 |
| 3.2.3.2. Vorvertrag, Punktation, Rahmenvertrag und deren Abgrenzungsschwierigkeiten | 68 |
| 3.2.3.2.1. Was ist ein Vorvertrag? | 68 |
| 3.2.3.2.2. Was ist eine Punktation? | 68 |
| 3.2.3.2.3. Abgrenzung Vorvertrag generell ... | 69 |
| 3.2.3.2.4. Abgrenzung Vorvertrag vs Punktation oder Hauptvertrag | 70 |
| 3.2.3.2.5. Abgrenzung „aufschiebend bedingter Hauptvertrag“ vs Vorvertrag | 71 |
| 3.2.3.2.6. Abgrenzung Vorvertrag vs Option | 71 |
| 3.2.3.2.7. Abgrenzung Vorvertrag vs Anwartschaftsvertrag | 73 |
| 3.2.3.2.8. Abgrenzung Vorvertrag vs Vorkaufsrecht | 73 |
| 3.2.3.2.9. Rahmenvertrag | 73 |
| 3.2.4. Bedingter Vertrag | 74 |
| 3.2.5. Vertragsbeitritt | 75 |
| 3.2.6. Vertragsübernahme | 75 |
| 3.2.7. Beurkundung | 76 |
| 3.2.8. Vertragsmängel und wirtschaftliche Betrachtungs- weise | 77 |
| 3.2.9. Schein- und Umgehungsgeschäfte, Missbrauch | 78 |
| 3.2.10. Zum Grundstücksbegriff: Welche Sachen unterliegen der GrESt? | 79 |
| 3.2.11. Bemessungsgrundlage | 80 |
| 3.2.12. Bewertungsgrundsätze | 81 |
| 3.2.13. Keine Zu- oder Abrechnung der Grunderwerbsteuer | 85 |
| 3.2.14. Anrechnung einer bereits erhobenen GrESt auf die GrESt | 85 |
| 3.2.15. Vertragsaufhebung und Rückerstattung der GrESt | 86 |
| 3.2.16. Vertragstypen | 88 |
| 3.2.16.1. Kaufvertrag | 88 |
| 3.2.16.2. Kaufvertrag mit Übernahme von Lasten | 91 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 3.2.16.3. | Kaufvertrag mit Kaufpreisstundung oder Ratenvereinbarung | 92 |
| 3.2.16.4. | Kaufvertrag mit gleichzeitigem Kauf des Inventars | 93 |
| 3.2.16.5. | Kaufvertrag mit Einräumung einer Rente/ eines Wohnungsrechtes als Gegenleistung | 93 |
| 3.2.16.6. | Anwartschaftsvertrag | 94 |
| 3.2.16.7. | Übergabsvertrag | 94 |
| 3.2.16.8. | Tauschvertrag, Realteilungsvertrag | 95 |
| 3.2.16.9. | Kaufvertrag über ein Superädifikat | 96 |
| 3.2.16.10. | Einräumung und Kauf eines Baurechtes | 96 |
| 3.2.16.11. | Unternehmenskaufvertrag | 96 |
| 3.2.16.12. | Übertragungsverträge aufgrund gesellschaftsrechtlicher Vorgänge | 98 |
| 3.2.16.13. | Grundstücksbeschaffungsauftrag und Erwerbstreuhandschaft | 98 |
| 3.2.16.14. | Optionsvertrag | 99 |
| 3.2.16.15. | Bauherrenmodelle | 99 |
| 3.2.16.16. | Bauträgervertrag | 99 |
| 3.2.16.17. | Kauf unter Eigentumsvorbehalt | 99 |
| 3.2.16.18. | Leasingvertrag | 99 |
| 3.2.16.19. | Sale-and-lease-back-Vertrag | 102 |
| 3.2.16.20. | Mietkauf | 104 |
| 3.2.16.21. | Erwerb durch Zwangsversteigerung | 104 |
| 3.3. | Umsatzsteuer bei Kaufvertrag und (Zwangs-)Versteigerung | 104 |
| 3.3.1. | Überblick | 104 |
| 3.3.2. | Grundstücksumsätze allgemein | 104 |
| 3.3.3. | Lieferung eines Gebäudes (Anschaffung) oder Werklieferung (Herstellung) eines Gebäudes | 105 |
| 3.3.4. | Vermietungsumsätze | 105 |
| 3.3.5. | Sonderformen des Grundstücksumsatzes (Unternehmenskaufvertrag, Zwangsversteigerung, Verlosung) | 106 |
| 3.3.5.1. | Unternehmensveräußerung | 106 |
| 3.3.5.2. | Unentgeltliche Unternehmensübertragung | 107 |
| 3.3.5.3. | Zwangsversteigerung | 107 |
| 3.3.5.4. | Verlosung | 107 |
| 3.3.6. | Der Begriff des Grundstücks iSd UStG | 107 |
| 3.3.7. | Umsatzsteuerbefreiung und Option zur USt-Pflicht | 108 |
| 3.3.7.1. | Allgemeines | 108 |
| 3.3.7.2. | Käufer ist kein Unternehmer iSd UStG oder nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt | 109 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 3.3.7.3. | Käufer ist Unternehmer iSd UStG und zum Vorsteuerabzug berechtigt | 110 |
| 3.3.7.4. | Vorteilvergleich Vorsteuerberichtigung vs Grunderwerbsteuer | 111 |
| 3.3.8. | Option zur Umsatzsteuer im Zwangsversteigerungsverfahren | 113 |
| 3.3.9. | Vorsteuerkorrektur und Vorsteuerberichtigung beim Verkäufer | 113 |
| 3.3.9.1. | Allgemeines | 113 |
| 3.3.9.2. | Vorsteuerberichtigung für Grundstücke des Anlagevermögens | 114 |
| 3.3.9.3. | Vorsteuerberichtigung für Grundstücke des Umlaufvermögens | 116 |
| 3.3.10. | Verlängerung der Vorsteuerberichtigungsfrist auf 20 Jahre | 116 |
| 3.3.10.1. | Allgemeines | 116 |
| 3.3.10.2. | Übergangsbestimmung bei Gebäuden, die für Wohnzwecke vermietet werden | 117 |
| 3.3.11. | Vorsteuerabzug beim Käufer | 121 |
| 3.3.11.1. | Allgemeines | 121 |
| 3.3.11.2. | Differenzierung des Vorsteuerabzuges nach Art der Verwendung | 122 |
| 3.3.11.3. | Vorsteuerabzug beim Käufer im Einzelnen | 124 |
| 3.3.12. | Kleinunternehmerbefreiung | 126 |
| 3.3.13. | Änderungen bei der Vermietung von Geschäftsräumen durch das StabG 2012 | 127 |
| 3.3.13.1. | Vermietung für andere Zwecke als für Wohnzwecke | 127 |
| 3.3.13.2. | Auslegungsregel | 129 |
| 3.3.13.3. | Risiko für den Vermieter | 129 |
| 3.3.13.4. | Teilweise Inanspruchnahme der Option | 131 |
| 3.3.13.5. | Leistungen von Personengesellschaften und WE-Gemeinschaften | 132 |
| 3.3.13.6. | Übergangsbestimmungen | 132 |
| 3.3.14. | Vorsteuerabzug des Käufers bei (geplanter) Weiterveräußerung | 134 |
| 3.3.15. | Strategien für den Vorsteuerabzug bei (geplanter) Weiterveräußerung | 135 |
| 3.3.16. | Kein Vorsteuerabzug bei Liebhaberei | 135 |
| 3.3.17. | Vorsteuerabzug bei fehlender Bauherreneigenschaft | 137 |
| 3.3.18. | Vorsteuerabzug bei Erwerb durch eine Wohnungseigentumsgemeinschaft | 138 |

| | |
|---|-----|
| 3.3.19. Vorsteuerabzug bei Erwerb durch eine „schlichte“ Miteigentumsgemeinschaft | 139 |
| 3.3.20. Andere Vertragstypen | 141 |
| 3.3.20.1. Grundstückstausch | 141 |
| 3.3.20.2. Unternehmenskauf | 142 |
| 3.3.20.3. Bauherrenmodelle | 143 |
| 3.3.20.4. Rahmenvertrag | 144 |
| 3.3.20.5. Optionsvertrag | 144 |
| 3.3.20.6. Vorvertrag | 144 |
| 3.3.20.7. Anwartschaftsvertrag | 144 |
| 3.3.20.8. Ratenkauf | 145 |
| 3.3.20.9. Kauf gegen Rente | 145 |
| 3.3.20.10. Übergabsvertrag | 145 |
| 3.3.20.11. Kauf mit Wohnrechtsfruchtgenuss | 146 |
| 3.3.20.12. Bauträgervertrag | 146 |
| 3.3.20.13. Kauf mit Eigentumsvorbehalt | 146 |
| 3.3.20.14. Leasingvertrag | 147 |
| 3.3.20.15. Sale and Lease Back | 147 |
| 3.4. Einkommensteuer | 147 |
| 3.4.1. Überblick | 147 |
| 3.4.2. Betriebsvermögen vs Privatvermögen als Grundlage für die Steuerfolgen | 148 |
| 3.4.2.1. Abgrenzung | 148 |
| 3.4.2.2. Notwendiges – gewillkürtes Betriebs- vermögen | 149 |
| 3.4.2.3. Abgrenzungskriterien | 150 |
| 3.4.2.4. Folgen der Zuordnung und Berücksichtigung von Privatanteilen | 150 |
| 3.4.3. Besteuerung der Veräußerung aus dem Betriebsver- mögen ab 1.1.2007 bis 31.3.2012 | 153 |
| 3.4.3.1. Abhängigkeit von der steuerlichen Einord- nung bzw den Gewinnermittlungsarten | 153 |
| 3.4.3.2. Gewinnermittlungsarten | 154 |
| 3.4.3.3. Auswirkung der Art der Gewinnermittlung auf die Veräußerung von Grund und Boden bis 31.3.2012 | 155 |
| 3.4.3.4. Verschiebung durch steuerfreie Rücklage; von §-4-Abs-1/3- auf §-5-Ermittler – Rechtslage bis 31.3.2012 | 158 |
| 3.4.4. Verschiebung der Besteuerung durch Übertragung stiller Reserven | 159 |
| 3.4.4.1. Allgemeines | 159 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 3.4.4.2. | Behaltefrist | 160 |
| 3.4.4.3. | Einheitlicher Fristenlauf für Grund und Gebäude | 161 |
| 3.4.4.4. | Ersatzwirtschaftsgut | 162 |
| 3.4.4.5. | Übertragungsrücklage und steuerfreier Betrag | 163 |
| 3.4.5. | Besteuerung der betrieblichen Immobilie bei Betriebsaufgabe | 164 |
| 3.4.5.1. | Systematische Einordnung | 164 |
| 3.4.5.2. | Gebäudebegünstigung gem § 24 Abs 6 EStG | 167 |
| 3.4.6. | Besteuerung der Veräußerung eines Grundstücks aus dem Betriebsvermögen nach dem 31.3.2012 | 168 |
| 3.4.6.1. | Umfang der Besteuerung | 168 |
| 3.4.6.1.1. | Gesetzliche Grundlage | 168 |
| 3.4.6.1.2. | Veräußerungsgewinn | 171 |
| 3.4.6.1.3. | Veräußerung und gleichgestellte Tatbestände | 175 |
| 3.4.6.1.4. | Befreiungen im betrieblichen Bereich | 176 |
| 3.4.6.1.5. | Grundstücksbegriff iSd § 30 EStG | 177 |
| 3.4.6.1.6. | Nicht dem besonderen Steuersatz unterliegende Grundstücke | 180 |
| 3.4.6.2. | Inkrafttreten der §§ 30 ff EStG | 183 |
| 3.4.6.3. | Betriebsausgaben iZm dem Verkauf/ Realisierung | 184 |
| 3.4.6.4. | Auswirkungen und Fälle des fehlenden Betriebsausgabenabzugs | 186 |
| 3.4.6.5. | Ermittlung des Veräußerungsgewinnes | 189 |
| 3.4.6.6. | Nachträgliche Einkünfte iSd § 30a EStG | 191 |
| 3.4.6.7. | Entnahmen „aus“ und Einlagen „in das“ Betriebsvermögen | 192 |
| 3.4.6.7.1. | Einlagen | 192 |
| 3.4.6.7.2. | Entnahmen | 194 |
| 3.4.6.8. | Verlustausgleich bei betrieblichen Veräußerungen | 195 |
| 3.4.6.9. | Veräußerung durch eine Mitunternehmer- schaft | 196 |
| 3.4.6.10. | Veräußerung von Mitunternehmeranteilen | 196 |
| 3.4.6.11. | Altbestand, Pauschalbesteuerung und Übergangsbestimmungen | 196 |
| 3.4.6.12. | Steuersatz | 198 |
| 3.4.6.13. | Veranlagungsmöglichkeit bzw -pflicht, Vorauszahlungs- und Steuerabzugspflicht | 200 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 3.4.6.14. | Grundstücke des Umlaufvermögens für §-4-Abs-3-Ermittler | 202 |
| 3.4.7. | Besteuerung der Veräußerung aus dem Privatvermögen bis 31.3.2012 | 204 |
| 3.4.7.1. | Spekulationsgeschäfte (bis 31.3.2012) | 204 |
| 3.4.7.2. | Anschaffung und Veräußerung | 205 |
| 3.4.7.3. | Spekulationsfrist (Rechtslage bis 31.3.2012) | 207 |
| 3.4.7.4. | Befreiungen (Ausnahmen) von der Besteuerung als Spekulationsgeschäft (Rechtslage bis 31.3.2012) | 208 |
| 3.4.7.4.1. | Hauptwohnsitzbefreiung (Rechtslage bis 31.3.2012) | 208 |
| 3.4.7.4.2. | Selbst hergestellte Gebäude (Rechtslage bis 31.3.2012) | 210 |
| 3.4.7.4.3. | Weitere Befreiungen (Rechtslage bis 31.3.2012) | 211 |
| 3.4.7.5. | Ermittlung der Spekulationseinkünfte (Rechtslage bis 31.3.2012) | 211 |
| 3.4.7.6. | Anrechnung von Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer (Rechtslage bis 31.3.2012) | 215 |
| 3.4.7.7. | Sonstige Rechtsfolgen bei Veräußerung (Rechtslage bis 31.3.2012) | 215 |
| 3.4.7.7.1. | Herstellungsaufwand (§ 28 Abs 3 EStG) | 215 |
| 3.4.7.7.2. | Erhaltungsaufwand (§ 28 Abs 2 EStG) | 217 |
| 3.4.8. | Besteuerung der Veräußerung aus dem Privatvermögen ab dem 1.4.2012 | 218 |
| 3.4.8.1. | Regelungssystematik | 218 |
| 3.4.8.2. | Geltung für beschränkt Steuerpflichtige (§ 98 EStG) | 220 |
| 3.4.8.3. | Ausnahmen von der Besteuerung als private Grundstücksveräußerung (Rechtslage ab 1.4.2012) | 220 |
| 3.4.8.3.1. | Hauptwohnsitzbefreiung (Rechtslage ab 1.4.2012) | 220 |
| 3.4.8.3.2. | Selbst hergestellte Gebäude (Rechtslage ab 1.4.2012) | 222 |
| 3.4.8.3.3. | Ausscheiden wegen höherer Gewalt | 223 |
| 3.4.8.3.4. | Bestimmte Tauschvorgänge | 223 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 3.4.8.4. | Ausnahmen von der Besteuerung außerhalb des § 30 EStG bzw außerhalb des EStG | 224 |
| 3.4.8.5. | Ermittlung der Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung | 224 |
| 3.4.8.5.1. | Berechnungsmethode und Steuersatz | 224 |
| 3.4.8.5.2. | Sonderfälle | 229 |
| 3.4.8.5.3. | Schätzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten | 230 |
| 3.4.8.5.4. | Pauschale Vereinfachungsbestimmung für Verkauf durch WE-Gemeinschaften (§ 30b Abs 6 seit dem AbgÄG 2012) | 231 |
| 3.4.8.5.5. | Ausschluss vom Werbungskostenabzug (§ 20 Abs 2 EStG) | 231 |
| 3.4.8.5.6. | Nachversteuerung gem § 28 Abs 7 EStG idF vor dem AbgÄG 2012 | 232 |
| 3.4.8.5.7. | Inflationsabschlag | 232 |
| 3.4.8.5.8. | Verlustausgleich | 233 |
| 3.4.8.6. | Anrechnung der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer | 234 |
| 3.4.8.7. | Nachträgliche Einkünfte gem § 30 EStG | 234 |
| 3.4.8.8. | Altbestand und Pauschalbesteuerung | 234 |
| 3.4.8.9. | Besonderer Steuersatz, Immobilienertragsteuer und Regelbesteuerungsoption | 235 |
| 3.4.8.10. | Vorauszahlungs- und Meldepflicht, Selbstberechnungserklärung, Veranlagungsoption .. | 237 |
| 3.4.8.10.1. | Allgemeines | 237 |
| 3.4.8.10.2. | Bemessungsgrundlage | 238 |
| 3.4.8.10.3. | Die Meldepflichten der Parteienvertreter (§ 30c Abs 1 und 2 EStG) .. | 239 |
| 3.4.8.10.4. | Vorauszahlungspflicht durch den Verkäufer oder Selbstberechnung durch den Parteienvertreter? | 243 |
| 3.4.8.10.5. | Vorauszahlung und Meldepflichten bei Personengesellschaften als Verkäufer | 251 |
| 3.4.8.10.6. | Abgeltungswirkung und Veranlagungsoption | 255 |
| 3.4.8.10.7. | Finanzstrafrechtliche Folgen | 256 |
| 3.4.8.10.8. | Haftung der Parteienvertreter | 256 |
| 3.4.8.10.9. | Übersicht | 259 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 3.4.8.11. | Sonstige Fragen, Auseinanderfallen von Veräußerer und zivilrechtlichem Verkäufer, Veranlagungsoption für Gesellschafter einer PersonenGes | 260 |
| 3.4.9. | Unternehmensverkauf | 262 |
| 3.4.10. | Tausch | 262 |
| 3.4.11. | Ablösen für Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, Ablöse einer Servitut | 264 |
| 3.4.12. | Veräußerung von Industrieanlagen, Betriebsvorrich- tungen | 264 |
| 3.4.13. | Sondervertragstypen | 264 |
| 3.4.13.1. | Bauherrenmodelle | 264 |
| 3.4.13.2. | Baurechtseinräumung | 264 |
| 3.4.13.3. | Rahmenvertrag | 264 |
| 3.4.13.4. | Optionsvertrag | 264 |
| 3.4.13.5. | Vorvertrag | 264 |
| 3.4.13.6. | Anwartschaftsvertrag | 265 |
| 3.4.13.7. | Ratenkauf | 265 |
| 3.4.13.8. | Kauf gegen Rente | 265 |
| 3.4.13.9. | Übergabsvertrag | 265 |
| 3.4.13.10. | Kauf mit Wohnrechtsfruchtgenuss | 265 |
| 3.4.13.11. | Leasingvertrag | 265 |
| 3.4.13.12. | Sale and Lease Back | 265 |
| 3.4.13.13. | Vertragsübernahme | 266 |
| 3.5. | Körperschaftsteuer | 267 |
| 3.5.1. | Allgemeines | 267 |
| 3.5.1.1. | Überblick über die Rechtsformen | 267 |
| 3.5.1.2. | Gewinnermittlung und Qualifikation der Einkünfte | 267 |
| 3.5.2. | Körperschaften, welche unter § 7 Abs 3 KStG fallen (insb Kapitalgesellschaften und bestimmte BgA) .. | 269 |
| 3.5.2.1. | Allgemeines | 269 |
| 3.5.2.2. | Umfang des Betriebsvermögens einer §-7-Abs-3-Körperschaft | 270 |
| 3.5.2.3. | Veräußerung aus dem Betriebsvermögen einer §-7-Abs-3-Körperschaft (insb KapGes und bestimmte BgA) | 272 |
| 3.5.2.3.1. | Allgemeines | 272 |
| 3.5.2.3.2. | Veräußerung nach dem 1.4.2012 ... | 273 |
| 3.5.3. | Verkauf durch andere dem KStG unterliegende Rechtsträger | 276 |
| 3.5.3.1. | Allgemeines | 276 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 3.5.3.2. | Verkauf durch eine Privatstiftung | 276 |
| 3.5.3.3. | Verkauf durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts | 277 |
| 3.5.3.4. | Verkauf durch andere Körperschaften | 277 |
| 4. | Bauherrenmodelle | 279 |
| 4.1. | Allgemeines | 279 |
| 4.2. | Kleine Bauherreneigenschaft | 280 |
| 4.3. | Große Bauherreneigenschaft | 285 |
| 4.4. | Personengesellschaften und Gemeinschaften als Bauherr | 288 |
| 4.5. | Grunderwerbsteuer | 289 |
| 4.6. | Umsatzsteuer | 291 |
| 4.7. | Einkommensteuer | 293 |
| 4.7.1. | Systematische Stellung im Ertragsteuerrecht | 293 |
| 4.7.2. | Rechtsfolgen der kleinen Bauherreneigenschaft | 294 |
| 4.7.3. | Rechtsfolgen der großen Bauherreneigenschaft | 295 |
| 5. | Grundstückstransaktionen durch Share Deal „Kapital- gesellschaften“ | 297 |
| 5.1. | Erscheinungsformen und Motivation | 297 |
| 5.2. | Grunderwerbsteuer | 299 |
| 5.2.1. | Grundlagen, Begriff der Gesellschaft und Rege- lungssystematik (GrEStG) | 299 |
| 5.2.2. | Bemessungsgrundlage | 304 |
| 5.2.3. | Der (vereinigende) Erwerber | 304 |
| 5.2.3.1. | Fallgruppe 1: Erwerber = ein einzelner Rechtsträger | 304 |
| 5.2.3.2. | Fallgruppe 2: Erwerb im Rahmen einer Umsatzsteuerorganschaft | 306 |
| 5.2.4. | Typisierung der Erwerbstypen aus grunderwerb- steuerlicher Sicht | 311 |
| 5.2.4.1. | Direkter Anteilsverkauf unter Fremden | 311 |
| 5.2.4.2. | Direkter Anteilsverkauf im Konzern | 312 |
| 5.2.4.3. | Mittelbarer Anteilsverkauf unter Fremden | 312 |
| 5.2.4.4. | Mittelbarer Anteilsverkauf im Konzern | 312 |
| 5.2.4.5. | Übertragung/Ausübung von Optionen | 312 |
| 5.2.4.6. | Transaktionen iZm gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen | 313 |
| 5.2.4.7. | Kombinierte Transaktionen | 313 |
| 5.2.4.8. | Einzelne typische Transaktionsvarianten | 313 |
| 5.2.4.8.1. | Abtretung von 100 % an einer Ges in einem Abtretungsvorgang .. | 313 |
| 5.2.4.8.2. | Abtretung von 100 % an Käufer und seinen Treuhänder | 313 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 5.2.4.8.3. | Abtretungen innerhalb des Konzerns | 314 |
| 5.2.4.8.4. | Abtretung von weniger als 100 % der Anteile | 316 |
| 5.2.4.9. | Mittelbarer Anteilserwerb | 317 |
| 5.2.4.9.1. | Kapitalmaßnahmen | 317 |
| 5.2.4.9.2. | Sacheinlage | 317 |
| 5.3. | Umsatzsteuer | 318 |
| 5.4. | Einkommensteuer | 319 |
| 5.4.1. | Allgemeines | 319 |
| 5.4.2. | Share Deal aus der Sicht des Verkäufers | 319 |
| 5.4.2.1. | Veräußerung von Beteiligungen aus dem Privatvermögen | 319 |
| 5.4.3. | Veräußerung von Beteiligungen aus dem Betriebsvermögen | 323 |
| 5.4.4. | Share Deal aus der Sicht des Käufers | 325 |
| 5.4.4.1. | Anschaffungskosten | 325 |
| 5.4.4.2. | Fremdfinanzierung | 325 |
| 5.4.4.3. | Zinsen für die Anschaffung der Beteiligung als Betriebsausgaben | 326 |
| 5.4.4.4. | Zinsen für die Anschaffung der Beteiligung als Werbungskosten | 327 |
| 5.5. | Körperschaftsteuer | 328 |
| 5.5.1. | Überblick | 328 |
| 5.5.2. | Share Deal aus der Sicht des Verkäufers | 328 |
| 5.5.2.1. | Ermittlung des Veräußerungsgewinns | 328 |
| 5.5.2.2. | Schachtelbegünstigung | 328 |
| 5.5.3. | Share Deal aus der Sicht des Käufers | 329 |
| 5.5.3.1. | Anschaffungskosten | 329 |
| 5.5.3.2. | Firmenwert | 329 |
| 5.5.3.3. | Fremdfinanzierung | 329 |
| 5.5.3.3.1. | Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs | 330 |
| 5.5.3.3.2. | Fremdfinanzierung der Grundbesitzgesellschaft | 330 |
| 5.5.4. | Firmenwertabschreibung und Gruppenbesteuerung | 331 |
| 5.5.5. | Veräußerungsgewinnermittlung bei Firmenwertabschreibung | 335 |
| 6. | Grundstückstransaktionen durch Share Deal „Personengesellschaft“ | 337 |
| 6.1. | Begriffsbestimmung der Personengesellschaft | 337 |
| 6.1.1. | Handelsgesellschaften | 337 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 6.1.2. | Gesellschaft bürgerlichen Rechts | 337 |
| 6.1.3. | Stille Gesellschaft | 339 |
| 6.1.4. | EWIV | 339 |
| 6.1.5. | Miteigentümergeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft | 340 |
| 6.2. | Gründerwerbsteuer und Gesellschaftsteuer | 340 |
| 6.2.1. | Anwendung der Grundsätze der Besteuerung von Kapitalgesellschaften | 340 |
| 6.2.2. | Transaktionsvarianten | 342 |
| 6.2.3. | Gesellschaftsteuer | 343 |
| 6.3. | Umsatzsteuer | 343 |
| 6.4. | Einkommensteuer beim Personengesellschaften-Share Deal | 344 |
| 6.4.1. | Allgemeine Einordnung | 344 |
| 6.4.2. | Folge der Unterscheidung (betriebliche vs vermögensverwaltende PersonenGes) | 347 |
| 6.4.3. | Die betriebliche Personengesellschaft | 347 |
| 6.4.4. | Die vermögensverwaltende außerbetriebliche Personengesellschaft | 349 |
| 6.4.4.1. | Definition | 349 |
| 6.4.4.2. | Einkunftsermittlung der vermögensverwaltenden PersonenGes | 350 |
| 6.4.4.2.1. | Allgemeines | 350 |
| 6.4.4.2.2. | Haftungsbeschränkungen | 352 |
| 6.4.4.2.3. | Rechtsformänderung/ Vermögenseinlagen | 353 |
| 6.4.4.2.4. | Vermögensveräußerung der Gesellschaft und §§ 30a ff EStG Selbstberechnungspflicht | 353 |
| 6.4.5. | Abgrenzungsprobleme gewerbliche vs vermögensverwaltende Gesellschaft | 357 |
| 6.4.5.1. | Allgemeines | 357 |
| 6.4.6. | Grundstücksveräußerungen, gewerblicher Grundstückshandel | 361 |
| 6.4.6.1. | Gewerblicher Grundstückshandel | 361 |
| 6.4.7. | § 30a bei betrieblichen Personengesellschaften | 363 |
| 6.4.8. | Veräußerung von Anteilen an einer Personengesellschaft | 364 |
| 6.4.8.1. | Veräußerung von Anteilen an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft | 364 |
| 6.4.8.2. | Veräußerung von Anteilen an einer betrieblichen Gesellschaft | 364 |
| 6.4.8.2.1. | Allgemeines und Begriffsumfang .. | 364 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 6.4.8.2.2. | Ermittlung des Veräußerungsgewinnes | 365 |
| 6.4.8.2.3. | Veräußerung bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnung der MU | 367 |
| 6.4.8.2.4. | Berücksichtigung von GuB bis 31.3.2012 | 367 |
| 6.4.8.2.5. | Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Veräußerungsgewinnes | 367 |
| 6.4.8.2.6. | Kaufpreisfindung aus außerbetrieblichen Gründen | 368 |
| 6.4.8.3. | Die Anwendung des § 30a EStG auf die Veräußerung von Anteilen an einer betrieblichen Personengesellschaften | 368 |
| 6.4.9. | Behandlung des Käufers bei Erwerb eines Anteils an einer Personengesellschaft | 369 |
| 6.4.9.1. | Kauf von Anteilen an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft durch eines dem EStG unterliegende Person | 369 |
| 6.4.9.2. | Kauf von Anteilen an einer gewerblichen Gesellschaft durch eine dem EStG unterliegende Person | 369 |
| 6.4.10. | Übertragung von Anteilen eines Grundstücks OG/KG an einen dem KStG unterliegenden Rechtsträger | 371 |
| 6.4.11. | Sonderfälle | 371 |
| 6.4.11.1. | Übertragung sämtlicher Anteile an den letzten verbleibenden Gesellschafter (Anwachsung) | 371 |
| 6.4.11.2. | Übertragung von Treuhandanteilen | 371 |
| 6.5. | Körperschaftsteuer | 371 |
| 7. | Sacheinlage von Grundstücken/Grundstücksgesellschaften außerhalb des UmgrStG | 373 |
| 7.1. | Einleitung | 373 |
| 7.2. | Sacheinlage von Grundstücken | 374 |
| 7.2.1. | Gesellschaftsteuer | 374 |
| 7.2.1.1. | Parallelität GrESt und Gesellschaftsteuer | 374 |
| 7.2.1.2. | Tatbestände des KVG | 375 |
| 7.2.1.3. | Gesellschaftsrechte iSd KVG | 376 |
| 7.2.1.4. | Treuhandhaft und KVG | 378 |
| 7.2.1.5. | Großmutterzuschüsse | 379 |
| 7.2.1.6. | Bemessungsgrundlage | 380 |
| 7.2.1.7. | Befreiungen von der GesSt | 383 |
| 7.2.2. | Grunderwerbsteuer | 383 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 7.2.2.1. | Qualifikation einer Sacheinlage nach dem GrEStG | 383 |
| 7.2.2.2. | Bemessungsbasis für die GrESt | 384 |
| | 7.2.2.2.1. Sacheinlage im Konzern | 384 |
| | 7.2.2.2.2. Sacheinlage außerhalb des Konzerns | 385 |
| 7.2.2.3. | Befreiungen und Begünstigungen | 386 |
| 7.2.3. | Umsatzsteuer | 386 |
| 7.2.3.1. | Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft | 386 |
| 7.2.3.2. | Befreiungen und Begünstigungen | 387 |
| 7.2.4. | Einkommensteuer | 387 |
| 7.2.4.1. | Einlagen in Kapitalgesellschaften | 387 |
| | 7.2.4.1.1. Begriff der Einlagen in Kapitalgesellschaften | 387 |
| | 7.2.4.1.2. Besteuerung des Einbringenden bei Einlage in eine Kapitalgesellschaft | 389 |
| | 7.2.4.1.3. Bewertung bei der übernehmenden Kapitalgesellschaft | 390 |
| | 7.2.4.1.4. Gemeiner Wert vs Teilwert | 391 |
| 7.2.4.2. | Einlagen in Personengesellschaften mit betrieblichen Einkünften | 391 |
| | 7.2.4.2.1. Begriff der Personengesellschaft ... | 391 |
| | 7.2.4.2.2. Begriff und Anwendungsfälle der Einlage | 392 |
| | 7.2.4.2.3. Besteuerung des die Einlage Leistenden | 394 |
| | 7.2.4.2.4. Bewertung bei der übernehmenden Gesellschaft | 395 |
| 7.2.4.3. | Einlagen in vermögensverwaltende Personengesellschaften | 395 |
| | 7.2.4.3.1. Begriff der vermögensverwaltenden Personengesellschaft | 395 |
| | 7.2.4.3.2. Ertragsteuerliche (EStG) Behandlung beim Gesellschafter | 395 |
| | 7.2.4.3.3. Bewertung bei der übernehmenden vermögensverwaltenden Personengesellschaft | 397 |
| 7.2.5. | Körperschaftsteuer | 397 |
| 7.2.5.1. | Einlage einer Kapitalgesellschaft in eine andere Kapitalgesellschaft | 397 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 7.2.5.2. | Einlage einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft | 398 |
| 7.2.5.3. | Einlage eines anderen unter das KStG fallenden Rechtsträgers | 399 |
| 7.3. | Sacheinlage von Grundstücksgesellschaften | 399 |
| 7.3.1. | Gesellschaftsteuer | 399 |
| 7.3.1.1. | Bewertung von Anteilen an PersonenGes | 399 |
| 7.3.1.2. | Bewertung von Anteilen an KapitalGes | 400 |
| 7.3.2. | Grunderwerbsteuer | 401 |
| 7.3.3. | Umsatzsteuer | 401 |
| 7.3.4. | Einkommensteuer | 401 |
| 7.3.5. | Körperschaftsteuer | 401 |
| 8. | Grundstücks- und Portfoliotransaktionen in Form von Umgründungen | 403 |
| 8.1. | Problemstellung | 403 |
| 8.1.1. | Grundstücke im Umgründungssteuerrecht | 404 |
| 8.2. | Grundzüge des UmgrStG | 405 |
| 8.3. | Vorliegen von Missbrauch | 408 |
| 8.4. | Verschmelzungen | 409 |
| 8.4.1. | Tatbestände des Art I UmgrStG | 409 |
| 8.4.2. | Rechtsfolgen einer Inlandsverschmelzung auf Gesellschaftsebene | 412 |
| 8.4.3. | Verlustabzug | 415 |
| 8.4.4. | Auswirkungen für die übernehmende Gesellschaft | 416 |
| 8.4.5. | Rechtsfolgen einer Inlandsverschmelzung auf Gesellschafterebene | 418 |
| 8.4.6. | Umsatzsteuer | 422 |
| 8.4.7. | Kapitalverkehrsteuer | 423 |
| 8.4.8. | Grunderwerbsteuer | 424 |
| 8.4.8.1. | Umfang der Begünstigung | 424 |
| 8.4.8.2. | Bemessungsgrundlage | 425 |
| 8.4.8.3. | Keine Begünstigung für verschmelzungsbedingte Anteilsvereinigung | 425 |
| 8.4.8.4. | Mehrfach GrESt bei Mehrfachzügen und Anrechnungsmöglichkeit | 426 |
| 8.4.8.5. | GrESt-Rückerstattung und Rückerwerb | 427 |
| 8.5. | Umwandlung | 428 |
| 8.5.1. | Anwendungsbereich | 428 |
| 8.5.1.1. | Allgemeines | 428 |
| 8.5.1.2. | Errichtende Umwandlung | 429 |
| 8.5.1.3. | Verschmelzende Umwandlungen nach dem UmwG | 431 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 8.5.2. | Steuerliche Voraussetzungen | 431 |
| 8.5.2.1. | Allgemeines | 431 |
| 8.5.2.2. | Umwandlungsstichtag, Umwandlungsbilanz .. | 432 |
| 8.5.2.3. | Weitere ertragsteuerliche Rechtsfolgen der Umwandlung | 433 |
| 8.5.2.4. | Folgen beim Nachfolgeunternehmen | 433 |
| 8.5.3. | Verlustabzug (§ 10 UmgrStG) | 437 |
| 8.5.3.1. | Verluste der übertragenden Gesellschaft | 437 |
| 8.5.3.2. | Vortragsfähige eigene Verluste des RNF | 439 |
| 8.5.4. | Behandlung abfindungsberechtigter Gesellschafter | 440 |
| 8.5.5. | Umsatzsteuerliche Folgen | 440 |
| 8.5.6. | Gesellschaftsteuerliche Folgen | 440 |
| 8.5.7. | Grunderwerbsteuer | 441 |
| 8.5.8. | Sonstige Rechtsfolgen der Umwandlung | 442 |
| 8.6. | Einbringungen nach Art III UmgrStG | 442 |
| 8.6.1. | Allgemeines | 442 |
| 8.6.2. | Anwendungsvoraussetzungen | 445 |
| 8.6.2.1. | Allgemeines | 445 |
| 8.6.2.2. | Einbringungsbilanz und Erfordernisse an den Einbringungsvertrag | 445 |
| 8.6.2.3. | Positiver Verkehrswert | 447 |
| 8.6.2.4. | Einbringungsfähiges Vermögen | 448 |
| 8.6.2.5. | Erfordernis der tatsächlichen Vermögens- übertragung | 454 |
| 8.6.2.6. | Zurechnung des Einbringungsvermögens zum Einbringungsstichtag/Abschluss des Einbringungsvertrages | 455 |
| 8.6.3. | Gegenleistung (§ 19 UmgrStG) | 455 |
| 8.6.4. | Erfordernisse bei der übernehmenden Körperschaft | 456 |
| 8.6.5. | Übernehmende Körperschaft | 456 |
| 8.6.6. | Einbringungsstichtag | 456 |
| 8.6.7. | Rückwirkungsfiktion | 457 |
| 8.6.8. | Steuerliche Bewertung des eingebrachten Vermögens | 457 |
| 8.6.9. | Bewertung der (neuen) Anteile an der übernehmenden Körperschaft | 457 |
| 8.6.10. | Rückwirkende Korrekturen des Einbringungsver- mögens | 458 |
| 8.6.10.1. | Allgemeines | 458 |
| 8.6.10.2. | Anwendungsbereich | 459 |
| 8.6.10.3. | Zurückbehalten von Wirtschaftsgütern | 460 |
| 8.6.10.4. | Zurückbehalten von Fremdkapital/Verbind- lichkeiten | 461 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 8.6.10.5. | Verschieben von Wirtschaftsgütern | 461 |
| 8.6.10.6. | Beziehung von Ausschüttungen, Einlagen- rückzahlungen und Gesellschaftereinlagen | 463 |
| 8.6.11. | Verlustabzug und Übergang der Verluste | 463 |
| 8.6.12. | Umsatzsteuer | 463 |
| 8.6.13. | Gebühren nach dem GebG | 463 |
| 8.6.14. | Kapitalverkehrsteuer | 463 |
| 8.6.14.1. | Befreiung gem § 22 Abs 4 UmgrStG | 464 |
| 8.6.14.2. | Befreiung nach § 6 Abs 1 Z 3 KVG | 465 |
| 8.6.15. | Grunderwerbsteuer | 467 |
| 8.6.16. | Sonstige Rechtsfolgen | 468 |
| 8.7. | Zusammenschluss | 468 |
| 8.7.1. | Allgemeines | 468 |
| 8.7.2. | Ertragsteuerliche Folgen und Voraussetzungen eines Zusammenschlusses | 470 |
| 8.7.3. | Verlustabzug und Übergang von Verlusten | 471 |
| 8.7.4. | Umsatzsteuer | 471 |
| 8.7.5. | Gebühren nach dem GebG | 471 |
| 8.7.6. | Kapitalverkehrsteuern | 471 |
| 8.7.7. | Grunderwerbsteuer | 472 |
| 8.7.8. | Realteilung | 472 |
| 8.8. | Spaltung | 472 |
| 9. | Steuerlich strukturierte Immobilientransaktionen | |
| | (Fallbeispiele) | 475 |
| 9.1. | Fallbeispiel 1: Neustrukturierung bzw. Umstrukturierung eines Immobilienportfolios einer Kapitalgesellschaft aus familiären Gründen mit Kombination Asset Deal und Share Deal | 475 |
| 9.1.1. | Ausgangslage und Ziel | 475 |
| 9.1.1.1. | Ausgangslage | 475 |
| 9.1.1.2. | Ziel | 476 |
| 9.1.2. | Analyse | 477 |
| 9.1.3. | Maßnahmen und Ergebnis | 477 |
| 9.1.3.1. | Phase 1 (Vorbereitung) | 477 |
| 9.1.3.2. | Phase 2 (Trennung operativer Bereich von Immobilienbereich) | 480 |
| 9.2. | Fallbeispiel 2: Trennung der Liegenschaften vom operativen Betrieb | 484 |
| 9.2.1. | Ausgangslage und Ziel | 484 |
| 9.2.2. | Analyse | 484 |
| 9.2.3. | Maßnahmen und Ergebnis | 485 |
| 9.3. | Fallbeispiel 3: Umstrukturierung und Verkauf von Immobilien .. | 485 |
| 9.3.1. | Ausgangslage und Ziel | 485 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 9.3.2. | Analyse | 486 |
| 9.3.3. | Maßnahmen und Ergebnis | 487 |
| 9.3.3.1. | Vorbereitungsmaßnahme: Ausgliederung | 487 |
| 9.3.3.2. | Umsetzungsmaßnahme (Verkauf der Gesellschaft) | 487 |
| 9.4. | Fallbeispiel 4: Joint-Venture-Modell und spätere Auflösung des Joint Venture | 489 |
| 9.4.1. | Ausgangslage und Ziel | 489 |
| 9.4.2. | Analyse | 490 |
| 9.4.3. | Maßnahmen und Ergebnis | 490 |
| 10. | Einräumung und Übertragung von Baurechten | 495 |
| 10.1. | Einleitung | 495 |
| 10.2. | Grunderwerbsteuer | 495 |
| 10.3. | Umsatzsteuer | 497 |
| 10.4. | Einkommensteuer | 498 |
| 10.4.1. | Wirtschaftliches Eigentum | 498 |
| 10.4.2. | Einräumung eines Baurechts | 498 |
| 10.4.3. | Übertragung eines mit einem Baurecht belasteten Grundstücks | 500 |
| 10.4.4. | Beendigung des Baurechtes | 500 |
| 10.5. | Körperschaftsteuer | 501 |
| 10.5.1. | Einräumung eines Baurechts | 501 |
| 10.5.2. | Übertragung eines mit einem Baurecht belasteten Grundstücks | 501 |
| 10.5.3. | Beendigung des Baurechtes | 501 |
| 11. | Transaktionen von Superädifikaten | 503 |
| 11.1. | Begriffsdefinition | 503 |
| 11.2. | Grunderwerbsteuer | 504 |
| 11.2.1. | Grunderwerbsteuerliche Einordnung des Superädifikates | 504 |
| 11.2.2. | Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrages | 504 |
| 11.2.3. | Errichtung des Superädifikates | 504 |
| 11.2.4. | Übertragung des Grundstückes oder des Superädifikates | 505 |
| 11.2.5. | Beendigung des Grundnutzungsvertrages | 506 |
| 11.2.5.1. | Beendigung durch Abschluss eines Kauf- vertrages über das Superädifikat oder über das Grundstück | 506 |
| 11.2.5.2. | Vorzeitige Beendigung durch vereinbarte Aufhebung des Grundnutzungsvertrages | 506 |
| 11.2.5.3. | Übergang des Superädifikates nach Vertragsablauf | 506 |

| | |
|---|------------|
| 11.3. Gebührengesetz | 507 |
| 11.4. Umsatzsteuer | 507 |
| 11.5. Ertragsteuern | 508 |
| 11.5.1. Grundeigentümer | 508 |
| 11.5.2. Gebäudeeigentümer | 508 |
| 11.5.2.1. Investitionen des Superädifikateigentümers ... | 508 |
| 11.5.3. Vereinigung von Grund und Gebäude | 510 |
| 11.5.4. Übertragung des Gebäudes und Zusammenfallen des Superädifikats mit dem Grundeigentum | 511 |
| 11.5.5. Beendigung des Grundnutzungsverhältnisses | 513 |
| 11.6. Verträge zwischen nahen Angehörigen | 514 |
| 12. Einräumung und Übertragung von Fruchtgenussrechten | 517 |
| 12.1. Einleitung | 517 |
| 12.2. Grunderwerbsteuer | 517 |
| 12.3. Gebührenrecht | 517 |
| 12.4. Umsatzsteuer | 518 |
| 12.5. Einkommensteuer | 519 |
| 12.5.1. Zurechnung der Wirtschaftsgüter (wirtschaftliches Eigentum) | 519 |
| 12.5.2. Zurechnung der Einkünfte | 520 |
| 12.5.3. Fruchtgenuss zwischen nahen Angehörigen | 522 |
| 12.5.4. Abschreibung | 522 |
| 12.5.5. Unentgeltliche Einräumung von Fruchtgenussrechten | 523 |
| 12.5.6. Entgeltliche Einräumung und Veräußerung von Fruchtgenussrechten | 523 |
| 12.6. Körperschaftsteuer | 525 |
| 12.6.1. Zurechnung der Wirtschaftsgüter (wirtschaftliches Eigentum) | 525 |
| 12.6.2. Zurechnung der Einkünfte | 525 |
| 12.6.3. Abschreibung | 525 |
| 12.6.4. Unentgeltliche Einräumung und Veräußerung von Fruchtgenussrechten | 526 |
| 12.6.5. Entgeltliche Einräumung und Veräußerung von Fruchtgenussrechten | 526 |
| 12.7. Gestaltung von Fruchtgenussvereinbarungen | 526 |
| 13. Grundstücksoptionen und Leasingverträge | 529 |
| 13.1. Einleitung | 529 |
| 13.2. Grunderwerbsteuer | 529 |
| 13.2.1. Wann liegt eine grunderwerbsteuerlich relevante Option vor? | 529 |
| 13.2.2. Wann tritt bei einer Option Grunderwerbsteuerpflicht ein? .. | 532 |
| 13.2.3. Optionen beim Leasing | 532 |

| | |
|---|------------|
| 13.3. Gebührenrecht | 534 |
| 13.4. Umsatzsteuer | 536 |
| 13.4.1. Allgemeines | 536 |
| 13.4.2. Fallkonstellationen | 536 |
| 13.4.3. Übertragung der Option | 537 |
| 13.5. Leasingvertrag: Einkommen- und Körperschaftsteuer | 537 |
| 13.5.1. Allgemeines zum Leasing | 537 |
| 13.5.2. Zurechnung des Leasinggutes | 538 |
| 13.5.3. Ertragsteuerliche Rechtsfolgen bei Kauf des Leasinggutes | 541 |
| 13.5.3.1. Ertragsteuern | 541 |
| 13.6. Grundstücksoptionen | 542 |
| 13.6.1. Grunderwerbsteuer | 542 |
| 13.6.2. Umsatzsteuer | 542 |
| 13.6.3. Ertragsteuern | 542 |
| 14. Liegenschaftstransaktion gegen Renten | 547 |
| 14.1. Begriffsbestimmungen | 547 |
| 14.2. Grunderwerbsteuer | 548 |
| 14.2.1. Grunderwerbsteuertatbestände iZm einer Rente | 548 |
| 14.2.2. Bewertung der Rente | 549 |
| 14.2.3. Herausrechnung des Grundstückswertes bei Übertragung von Gesamtsachen | 551 |
| 14.3. Gebührengesetz | 552 |
| 14.4. Umsatzsteuer | 552 |
| 14.5. Einkommensteuer | 553 |
| 14.5.1. Nicht betriebliche Liegenschaften | 554 |
| 14.5.2. Liegenschaftstransfer im Rahmen der Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben und Mitunternehmer- anteilen gegen Rente | 557 |
| 14.5.2.1. Kaufpreis(Gegenleistungs)rente | 557 |
| 14.5.2.2. Versorgungsrente | 558 |
| 14.5.2.3. Unterhaltsrente | 560 |
| 14.5.3. Berechnung des Rentenbarwertes | 560 |
| 14.5.4. Übersicht und Zusammenfassung aus Sicht des EStG | 560 |
| 14.5.5. Veräußerung von Liegenschaften des Betriebsver- mögens gegen Rente | 563 |
| 15. Ausgliederungen und Grundstücksverkäufe durch Gebietskörperschaften | 565 |
| 15.1. Allgemeines | 565 |
| 15.2. Veräußerung von Immobilien | 565 |
| 15.2.1. Grunderwerbsteuer | 565 |

| | |
|--|-----|
| 17. Stiftung von Liegenschaften an Privatstiftungen | 589 |
| 17.1. Begriffsbestimmungen | 589 |
| 17.1.1. Der Begriff der Privatstiftung | 589 |
| 17.1.2. Unentgeltliche oder entgeltliche Übertragung? | 590 |
| 17.2. Stiftungseingangssteuer | 594 |
| 17.3. Grunderwerbsteuer | 597 |
| 17.4. Umsatzsteuer | 600 |
| 17.4.1. Allgemeines | 600 |
| 17.4.2. Zuwendung einer unternehmerisch genutzten Liegenschaft | 600 |
| 17.4.3. Zuwendung einer nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaft | 600 |
| 17.5. Ertragsteuerliche Behandlung einer Zuwendung an eine nicht betriebliche Privatstiftung (Normalfall) | 601 |
| 17.5.1. Allgemeines | 601 |
| 17.5.2. Stiftung der Liegenschaft aus dem Privatvermögen des Stifters | 601 |
| 17.6. Die Zuwendungsfiktion des § 27 Abs 1 Z 7 EStG | 605 |
| 17.6.1. Stiftung der Liegenschaft aus dem Betriebsvermögen des Stifters | 605 |
| 17.6.2. Spätere Veräußerung der gestifteten Liegenschaft durch die Privatstiftung | 606 |
| 17.6.3. Erwerb gegen Rente/Sonderausgaben | 607 |
| 17.6.4. Beurteilung von rechtsgeschäftliche Beziehungen zur Privatstiftung iZm Liegenschaftstransaktionen | 607 |
| 18. Schenken und Vererben von Immobilien | 609 |
| 18.1. Begriffsbestimmung | 609 |
| 18.1.1. Schenkung und Vererbung | 609 |
| 18.1.2. Gemischte Schenkung | 610 |
| 18.2. Erbschafts- und Schenkungssteuer, Schenkungsmeldegesetz | 612 |
| 18.3. Grunderwerbsteuer bei Schenken und Vererben von Liegenschaften | 614 |
| 18.3.1. Allgemeines | 614 |
| 18.3.2. Bemessungsgrundlage | 614 |
| 18.4. Umsatzsteuer bei Schenken und Vererben | 616 |
| 18.5. Einkommensteuer | 617 |
| 18.5.1. Allgemeines | 617 |
| 18.5.2. Unentgeltliche Übertragung von Privatvermögen | 618 |
| 18.5.3. Unentgeltliche Übertragung von Betriebsvermögen | 619 |
| 18.5.4. Überführung von Immobilien aus dem Betriebsver- mögen in das Privatvermögen | 619 |

| | |
|--|-----|
| 19. Offene und verdeckte Gewinnausschüttung von Immobilien | 621 |
| 19.1. Allgemeines | 621 |
| 19.1.1. Verdeckte Gewinnausschüttung | 622 |
| 19.1.2. Grundstücke als Gegenstand einer offenen oder verdeckten Gewinnausschüttung | 624 |
| 19.2. Strafrecht | 625 |
| 19.3. Körperschaftsteuer: Ausschüttung aus Sicht der Gesellschaft | 626 |
| 19.3.1. Allgemeines | 626 |
| 19.3.2. Fallbeispiele vGA im Zusammenhang mit Immobilien .. | 627 |
| 19.3.3. Verdeckte Ausschüttung an der Wurzel | 629 |
| 19.4. Einkommensteuer: Aus Sicht des Empfängers | 632 |
| 19.5. Grunderwerbsteuer | 633 |
| 19.5.1. Allgemeines und Zweifelfragen | 633 |
| 19.5.2. GrEST-Erscheinungsformen iZm einer vGA | 635 |
| 20. Steuerliche Behandlung von Grundstücksnebenleistungen (Makler, Vermittler) | 637 |
| 20.1. Grunderwerbsteuer | 637 |
| 20.1.1. Grunderwerbsteuerliche Behandlung der Makler- provision | 637 |
| 20.1.2. Alleinvermittlungsaufträge und Erwerb einer Verwertungsbefugnis | 638 |
| 20.1.2.1. Allgemeines | 638 |
| 20.1.2.2. Einräumung einer Verwertungsbefugnis | 639 |
| 20.1.2.3. Alleinvermittlungsaufträge und Spezial- vollmachten | 640 |
| 20.1.2.4. Weitere Fälle | 640 |
| 20.2. Umsatzsteuer | 640 |
| 20.2.1. Vorsteuerabzug für vom Werbungskosten-/Betriebs- ausgabenabzug ausgeschlossene Maklerleistungen | 642 |
| 20.3. Einkommensteuer | 642 |
| 20.3.1. Der Verkäufer trägt die Maklerprovision | 642 |
| 20.3.2. Der Käufer trägt die Maklerprovision | 643 |
| 20.4. Körperschaftsteuer | 643 |
| 20.4.1. Der Verkäufer trägt die Maklerprovision | 643 |
| 20.4.2. Der Käufer trägt die Maklerprovision | 643 |
| 21. Steuerliche Aspekte bei der Finanzierung von Grundstückstransaktionen | 645 |
| 21.1. Gesellschaftsteuer | 645 |
| 21.2. Gebührengesetz | 645 |
| 21.3. Ertragsteuern Asset Deal | 645 |
| 21.3.1. Einkommensteuer | 645 |
| 21.3.2. Verteilungsregel des Finanzierungsaufwands | 648 |

| | |
|--|------------|
| 21.3.3. Einkommensteuer bei VuV | 649 |
| 21.3.4. Körperschaftsteuer | 650 |
| 21.4. Ertragsteuern Share Deal Kapitalgesellschaft | 650 |
| 21.4.1. Einkommensteuer | 650 |
| 21.4.1.1. Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs . | 650 |
| 21.4.1.2. Fremdfinanzierung der Grundbesitz- | |
| gesellschaft | 650 |
| 21.4.2. Körperschaftsteuer | 651 |
| 21.4.2.1. Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs . | 651 |
| 21.4.2.2. Fremdfinanzierung der Grundbesitz- | |
| gesellschaft | 651 |
| 21.5. Ertragsteuern Share Deal Personengesellschaft | 652 |
| 22. Grunderwerbsteuerbefreiungen und -begünstigungen | 653 |
| 22.1. Befreiungen nach dem Grunderwerbsteuergesetz | 653 |
| 22.1.1. § 3 Abs 1 Z 1 GrEStG | 653 |
| 22.1.2. § 3 Abs 1 Z 2 GrEStG | 653 |
| 22.1.2.1. Persönliche Voraussetzungen | 653 |
| 22.1.2.2. Gegenstand der Zuwendung | 653 |
| 22.1.2.3. Nacherhebung der Steuer | 657 |
| 22.1.3. § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG | 657 |
| 22.1.4. § 3 Abs 1 Z 5 GrEStG | 657 |
| 22.1.5. § 3 Abs 1 Z 6 GrEStG | 657 |
| 22.1.6. § 3 Abs 1 Z 7 GrEStG | 658 |
| 22.1.7. § 3 Abs 1 Z 9 GrEStG | 659 |
| 22.1.8. § 3 Abs 2 GrEStG | 659 |
| 22.2. Befreiungen nach dem NeuFöG | 660 |
| 22.3. Befreiungen nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz | |
| (ImmoInvFG) | 662 |
| 22.4. Befreiung nach Art 34 BBG 2001: Ausgliederungen von | |
| Aufgaben der Körperschaften des öffentlichen Rechts | 662 |
| 22.5. Grunderwerbsteuerbegünstigungen nach dem UmgrStG | 662 |
| 23. Eintragungsgebühr für die Eintragung in das Grundbuch | 663 |
| Literaturverzeichnis | 667 |
| Stichwortverzeichnis | 673 |