

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	XIII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XV
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XIX
<b>1. Einleitung</b> .....	1
1.1. Allgemeines .....	1
1.2. Problemstellungen und Untersuchungsbereiche .....	2
<b>2. Begriffsdefinitionen und Unterschiede zu anderen Investitionsformen</b> .....	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
<b>3. Die Organisationsformen der Bauherren</b> .....	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
<b>4. Funktionsträger im Bauherrenmodell</b> .....	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

<b>5. Der Begriff des „Bauherrn“</b> .....	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
<b>6. Der Bauherr in der Einkommensteuer</b> .....	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
<b>7.</b>	<b>Der Bauherr in den Verkehrsteuern .....</b>	<b>159</b>
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
<b>8.</b>	<b>Resümee .....</b>	<b>237</b>
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>243</b>