

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Vorwort zur dritten Auflage | V |
| Disclaimer | VII |
| Autorenverzeichnis | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | XXI |
| Literaturverzeichnis | XXVII |

Teil I:

Steuerrecht und Selbstberechnung

| | |
|---|----|
| 1. Zielsetzung der Immobilienertragsteuer | 1 |
| 2. Persönlicher Anwendungsbereich: Für welche Verkäufer gilt die ImmoEST? | 7 |
| 2.1. Einleitung und Übersicht | 7 |
| 2.2. Natürliche Personen als Verkäufer | 8 |
| 2.2.1. Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen | 8 |
| 2.2.2. Beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen | 11 |
| 2.2.3. Verlassenschaften und Erben als Verkäufer | 11 |
| 2.3. Personenvereinigungen und Personengesellschaften als Verkäufer | 14 |
| 2.4. Miteigentümer- und Wohnungseigentümer als Verkäufer | 14 |
| 2.5. Juristische Personen als Verkäufer | 15 |
| 2.5.1. Konzeption der ImmoEST bei juristischen Personen ... | 15 |
| 2.5.2. Körperschaften, welche unter die ImmoEST fallen ... | 17 |
| 2.5.3. Nicht unter die ImmoEST fallende Körperschaften ... | 20 |
| 2.5.4. Juristische Personen des öffentlichen Rechts als Verkäufer | 20 |
| 2.5.5. Privatstiftungen als Verkäufer | 22 |
| 2.5.6. Ausländische juristische Personen als Verkäufer | 23 |
| 2.5.7. Exkurs: Partielle Anwendung von Bestimmungen des EStG auf Immobilien von juristischen Personen, die nicht unter die ImmoEST fallen | 23 |
| 2.6. Treuhänder und Treugeber als Verkäufer | 25 |

| | | |
|----------|---|----|
| 3. | Grundstücksbegriff: Was gilt als „Grundstück“ iSd ImmoEST? | 26 |
| 3.1. | Die unterschiedlichen rechtlichen Grundstücksbegriffe | 26 |
| 3.2. | Der Grundstücksbegriff des EStG | 26 |
| 3.2.1. | Begriffsbildung und Wirtschaftsguteigenschaft | 26 |
| 3.2.2. | Der §-30-Grundstücksbegriff | 33 |
| 3.2.3. | Zweifelsfragen zur Grundstückseigenschaft | 39 |
| 3.2.3.1. | Fischereirechte | 39 |
| 3.2.3.2. | Entschädigungen | 42 |
| 3.2.4. | Keine Grundstücke iSd § 30 EStG | 49 |
| 3.2.5. | Grundstückseigenschaft von Anteilen an Personengesellschaften | 51 |
| 3.2.6. | Maschinen, Betriebsvorrichtungen und Einrichtung | 52 |
| 3.2.7. | Treuhandansprüche | 53 |
| 3.3. | Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff | 53 |
| 3.3.1. | Liegenschaft und Grundstück | 53 |
| 3.3.2. | Grundstückszugehör als Oberbegriff (§ 294 ABGB) | 53 |
| 3.3.3. | Grundstücksbestandteile | 53 |
| 3.3.4. | Grundstückszubehör (Zugehör ieS oder Pertinenz) | 54 |
| 3.3.5. | Grundstücksgleiche Rechte | 55 |
| 3.3.6. | Superädifikate/Gebäude auf fremdem Grund | 56 |
| 3.4. | Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff | 56 |
| 3.4.1. | Grundstücksbestandteile nach dem GrEStG | 56 |
| 3.4.2. | Maschinen und Betriebsvorrichtungen: keine Grundstückseigenschaft | 58 |
| 3.4.3. | Gebäude auf fremdem Grund | 59 |
| 3.5. | Grundstücksbegriff im Umsatzsteuerrecht | 60 |
| 4. | Immobilienvermögensteuer und wirtschaftliche Betrachtungsweise | 62 |
| 4.1. | Zurechnung und wirtschaftliche Betrachtungsweise | 62 |
| 4.2. | Typische Beispiele für die wirtschaftliche Betrachtungsweise | 64 |
| 4.3. | Wirtschaftliche Betrachtungsweise: Beurkundungsmängel, Scheingeschäfte und Vertragsmängel | 66 |
| 4.3.1. | Beurkundungsmängel | 66 |
| 4.3.2. | Vertragsmängel | 66 |
| 4.3.3. | Scheingeschäfte | 67 |
| 5. | Für die ImmoEST maßgebliche Zeitpunkte der Anschaffung und Veräußerung, Fristenlauf | 69 |
| 5.1. | Problemstellung: Warum ist diese Frage relevant? | 69 |
| 5.2. | Der allgemeine ertragsteuerliche Anschaffungs- und Veräuße- rungszeitpunkt versus jenem nach § 30 EStG | 70 |
| 5.3. | Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkt: Kritik an der Sicht des BMF | 73 |

| | |
|--|-----|
| 6. Bedingungen und Befristungen | 76 |
| 7. Treuhandschaften | 81 |
| 7.1. Allgemeines | 81 |
| 7.2. Missbrauch durch Treuhändereinschaltung und Grund- erwerbsteuer | 82 |
| 7.3. ImmoEST bei Treuhandschaften | 82 |
| 7.4. Einzelne Treuhandformen | 83 |
| 8. Vor-, Options-, Rahmenverträge und ähnliche Verträge | 87 |
| 8.1. Vorverträge | 87 |
| 8.2. Puktation | 88 |
| 8.3. Optionsverträge | 89 |
| 8.4. Belastungs- und Veräußerungsverbot | 90 |
| 8.5. Rahmenvertrag | 91 |
| 9. Veräußerungstatbestände iSd Immobilienertragsteuer | 92 |
| 9.1. Definition der „Veräußerung“ iSd Immobilienertragsteuer | 92 |
| 9.2. Katalog der ertragsteuerlich als Veräußerung bzw Anschaffung geltenden Tatbestände | 94 |
| 9.2.1. Übersicht | 94 |
| 9.2.2. Keine Veräußerung in folgenden Fällen | 96 |
| 9.3. Ausgewählte einzelne Veräußerungs-/Anschaffungsvorgänge ... | 98 |
| 9.3.1. Kaufvertrag | 98 |
| 9.3.1.1. Allgemeines | 98 |
| 9.3.1.2. Umfang des Veräußerungserlöses | 99 |
| 9.3.2. Sonderfall: Der Umfang des Veräußerungserlöses von Wald- bzw Forstgrundstücken | 109 |
| 9.3.3. Kaufvertrag: Berücksichtigung von Baukosten- zuschüssen, Mietvorauszahlungen/Finanzierungs- beiträgen | 111 |
| 9.3.3.1. Grunderwerbsteuer | 111 |
| 9.3.3.2. ImmoEST | 112 |
| 9.3.4. Kaufvertrag: Übernahme von Verpflichtungen gegenüber Dritten | 113 |
| 9.3.5. Kaufvertrag und vorbehaltene Nutzungen | 114 |
| 9.3.6. Kaufvertrag: Kaufpreisstundung und Raten- vereinbarung | 116 |
| 9.3.6.1. Kaufpreisstundung | 116 |
| 9.3.6.2. Kaufpreisraten | 119 |
| 9.3.7. Kaufvertrag mit gleichzeitigem Kauf des Inventars | 120 |
| 9.3.8. Kaufvertrag mit Einräumung einer Rente/ eines Wohnrechtes | 122 |
| 9.3.9. (Gemischte) Schenkung und Übergabsverträge | 123 |
| 9.3.10. Schenkung von Betrieben | 126 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 9.3.11. | Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften | 127 |
| 9.3.11.1. | Schenkung betrieblicher Anteile | 127 |
| 9.3.11.2. | Schenkung außerbetrieblicher Anteile | 129 |
| 9.3.12. | Erbschaftsschenkung | 129 |
| 9.3.13. | Grundstückstransaktion iZm vorweggenommenen Erbfolgeregelungen und Erbauseinandersetzung | 130 |
| 9.3.14. | Grundstücksübertragungen bei Ehescheidungen | 135 |
| 9.3.15. | Tausch | 142 |
| 9.3.16. | Realteilung und Grundstückszusammenlegung | 145 |
| 9.3.17. | Vertragsbeitritt | 146 |
| 9.3.18. | Vertragsübernahme | 146 |
| 9.3.19. | Unternehmenskaufvertrag | 147 |
| 9.3.20. | Kauf unter Eigentumsvorbehalt | 147 |
| 9.3.21. | Mietkauf und Leasing | 148 |
| 9.3.22. | Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft | 149 |
| 9.3.22.1. | Allgemeines | 149 |
| 9.3.22.2. | Besteuerung des Einbringenden bei Einlage in eine Kapitalgesellschaft | 150 |
| 9.3.23. | Sacheinlage in eine Personengesellschaft im Bereich des EStG | 151 |
| 9.3.23.1. | Einlagen in Mitunternehmenschaften | 151 |
| 9.3.23.2. | Einlagen in vermögensverwaltende Personengesellschaften | 154 |
| 9.3.24. | Abtretung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften | 154 |
| 9.3.25. | Grundstücksverlosung | 154 |
| 9.3.26. | Baurechtseinräumung (Behandlung beim Grundeigentümer = Baurechtsbesteller) | 154 |
| 9.3.27. | Baurechtsveräußerung (Behandlung beim Bauberechtigten) | 156 |
| 9.3.28. | Übertragung eines gepachteten Grundstücks gegen Leistung eines Ablösebetrages für das Gebäude | 156 |
| 10. | Die Auswirkungen von zivilrechtlichen Vertragsmängeln | 158 |
| 10.1. | Allgemeines | 158 |
| 10.2. | Mangelhafte Beurkundung | 158 |
| 10.3. | Zivilrechtlich unwirksame Verträge und Anfechtung | 160 |
| 10.4. | Schein- und Umgehungsgeschäfte, Missbrauch | 162 |
| 10.5. | Eintritt einer auflösenden Bedingung | 163 |
| 10.6. | Gewährleistung: Vertragswandlung | 163 |
| 10.7. | Gewährleistung: Verbesserung, Austausch oder Nachtrag des Fehlenden | 164 |
| 10.8. | Preisminderung und Schadenersatz | 164 |

| | |
|---|-----|
| 11. Mitteilungspflichten und Selbstberechnungspflicht iSd § 30c EStG | 166 |
| 11.1. Konzeption des § 30c EStG | 166 |
| 11.2. Die Mitteilungspflichten in ihrer Struktur | 168 |
| 11.3. Mitteilungspflicht 1 (§ 30c Abs 1 EStG) | 170 |
| 11.4. Mitteilungspflicht 2 (§ 30c Abs 2 EStG) | 172 |
| 11.5. Offenlegungspflichten der Vertragsparteien | 175 |
| 11.6. Selbstberechnungs- und Steuerabfuhrpflicht | 176 |
| 11.7. Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht | 180 |
| 12. Dokumentationspflichten und Umfang bzw Intensität der Prüfung | 184 |
| 13. Mitteilungspflichten: Sonderfälle | 189 |
| 13.1. Allgemeines | 189 |
| 13.2. Noch nicht feststehender Kaufpreis | 189 |
| 13.3. Nichtanwendungsfälle (§ 30a Abs 3 und 4 EStG) | 190 |
| 13.4. Befreite Vorgänge | 190 |
| 14. Vorauszahlungspflicht (des Veräußerers) | 192 |
| 15. Keine Selbstberechnungs- und keine Vorauszahlungspflicht („Nullfälle“) | 195 |
| 16. Ermittlung der ImmoESt und Befreiungen | 197 |
| 16.1. Systematik | 197 |
| 16.2. Absetzbare Werbungskosten und Betriebsausgaben | 201 |
| 16.2.1. Übersicht | 201 |
| 16.2.2. Abzugsfähige Aufwendungen bei der Regel- einkünfteermittlung | 203 |
| 16.2.3. Einzelne (gegebenenfalls nicht abzugsfähige) Aufwendungen | 204 |
| 16.3. Begriffsdefinitionen: Anschaffungs- und Herstellungskosten, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwand | 208 |
| 16.3.1. Anschaffungskosten | 209 |
| 16.3.2. Anschaffungsnebenkosten | 212 |
| 16.3.3. Anschaffungskostenminderungen | 212 |
| 16.3.4. Nachträgliche Anschaffungskosten | 213 |
| 16.3.5. Herstellungskosten (§ 6 Z 2 EStG) | 213 |
| 16.3.6. Herstellungsaufwand (§ 30 Abs 3 bzw § 28 Abs 3 EStG) | 215 |
| 16.3.7. Instandsetzungskosten | 215 |
| 16.3.8. Abbruchkosten | 217 |
| 16.4. Einkünfteermittlung: „Private“ Grundstücksveräußerungen | 219 |
| 16.4.1. Regeleinkünfteermittlung: Bemessungsgrundlage, Methodik, Veräußerungserlös | 219 |
| 16.4.2. Regeleinkünfteermittlung: Adaptierung der Anschaffungskosten | 222 |
| 16.4.3. Inflationsabschlag („private“ und betriebliche Grundstücksveräußerungen): bis 31.12.2015 | 225 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 16.4.4. | Regeleinkünfteermittlung: fiktive Anschaffungskosten nach § 30 Abs 6 lit a EStG | 228 |
| 16.4.5. | Regeleinkünfteermittlung: Vereinfachungsbestimmung für WE-Gemeinschaften | 229 |
| 16.4.6. | Verlustausgleich im Rahmen der Selbstberechnung | 230 |
| 16.4.7. | Altgrundstücke: Pauschalbesteuerung/fiktive Anschaffungskosten („Altgrundstücke“) | 230 |
| 16.4.8. | Veräußerung gegen Rente | 238 |
| 16.5. | Steuerbefreiungen „privater“ Grundstücksveräußerungen | 239 |
| 16.5.1. | Übersicht | 239 |
| 16.5.2. | Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG) | 240 |
| 16.5.2.1. | Allgemeines | 240 |
| 16.5.2.2. | Begriffsdefinitionen „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ | 242 |
| 16.5.2.3. | Grund und Boden: Aufteilung des Veräußerungserlöses | 249 |
| 16.5.2.4. | Eigenheim und „Mischnutzung“ | 256 |
| 16.5.2.5. | Hauptwohnsitz | 257 |
| 16.5.2.6. | Zweijahresfrist (erster Tatbestand) | 259 |
| 16.5.2.7. | Fünfjahresfrist (zweiter Tatbestand) | 271 |
| 16.5.2.8. | Veräußerung und Aufgabe des Hauptwohnsitzes | 273 |
| 16.5.2.9. | Toleranzfrist | 275 |
| 16.5.2.10. | Hauptwohnsitzbefreiung bei Miteigentumsverhältnissen | 277 |
| 16.5.3. | Hersteller-(Errichter-)befreiung (§ 30 Abs 2 Z 2 EStG) | 278 |
| 16.5.4. | Befreiung für behördliche Eingriffe | 282 |
| 16.5.5. | Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung | 284 |
| 16.5.6. | Vorrangregel bei Befreiungen | 285 |
| 16.6. | Übrige Regelungen für private Grundstücksveräußerungen | 285 |
| 16.6.1. | Anrechnung der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer | 285 |
| 16.6.2. | Kein Sondersteuersatz, wenn Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird | 287 |
| 16.7. | Einkunftsermittlung: betriebliche Grundstücksveräußerungen ... | 287 |
| 16.7.1. | Allgemeines | 287 |
| 16.7.1.1. | Gebäude | 288 |
| 16.7.1.2. | Grund und Boden | 290 |
| 16.7.1.3. | Auseinanderfallen steuerlicher Buchwert und Bilanzwert | 291 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 16.8. | Befreiungen im betrieblichen Bereich | 292 |
| 16.8.1. | Anrechnung der Grunderwerbsteuer | 292 |
| 16.9. | Ausnahmen vom besonderen Steuersatz im betrieblichen Bereich (§ 30a Abs 3 EStG) | 293 |
| 16.9.1. | Grundstücke des Umlaufvermögens | 293 |
| 16.9.2. | Schwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken | 296 |
| 16.9.3. | Weitere Fälle des § 30a Abs 3 EStG | 299 |
| 16.10. | Entnahmen „aus“ dem und Einlagen „in“ das Betriebs- vermögen | 301 |
| 16.10.1. | Einlagen | 301 |
| 16.10.2. | Entnahmen | 303 |
| 16.11. | Betriebsvermögen: Altbestand, Pauschalbesteuerung und Übergangsbestimmungen | 303 |
| 16.12. | Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden einerseits sowie in Gebäude andererseits | 304 |
| 16.13. | Schätzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten | 308 |
| 16.14. | Exkurs: Veräußerung von Industrieanlagen, Betriebsvorrichtungen | 309 |
| 17. | Sonderfall: ImmoESt bei Personengesellschaften | 310 |
| 17.1. | Einordnung der Personengesellschaft in Bezug auf die ImmoESt | 310 |
| 17.2. | Fallbeispiele für die Verwirklichung eines ImmoESt-Tatbestandes | 313 |
| 17.3. | Differenzierung: ImmoESt | 318 |
| 17.3.1. | Differenzierung: Art der Personenvereinigung | 319 |
| 17.3.2. | Differenzierung: Art der Gesellschafter | 321 |
| 17.4. | Veräußerungstatbestände iSd GrEStG bei Personen- gesellschaften | 321 |
| 17.4.1. | Asset Deal und Sacheinlage | 321 |
| 17.4.2. | Share Deal | 322 |
| 17.5. | Die Mitteilungspflichten (§ 30c EStG) bei Personen- gesellschaften | 323 |
| 17.5.1. | Die Regelung des § 30c EStG im Wortlaut | 323 |
| 17.5.2. | Spezifische Auskunftspflichten und Offenlegungspflichten gegenüber dem Parteienvertreter | 325 |
| 17.5.3. | Mitteilungs- und Auskunftspflichten bei Personen- gesellschaften | 325 |
| 17.5.3.1. | Allgemeine Regelung | 325 |
| 17.5.3.2. | Auskunftspflichten gegenüber dem Parteienvertreter | 326 |
| 17.6. | Ermittlung der ImmoESt bei Personengesellschaften | 327 |
| 17.6.1. | Mitunternehmenschaften | 327 |
| 17.6.2. | Vermögensverwaltende Personengesellschaften | 331 |

| | |
|---|-----|
| 17.7. Zuflussprinzip bei Personengesellschaften | 332 |
| 17.8. Abfuhr der ImmoESt bei Personengesellschaften und -gemeinschaften | 332 |
| 17.9. Besonderheiten bei gemischter Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften | 333 |
| 17.10. Ausländische Personengesellschaften | 334 |

Teil II:

Vertragsgestaltung und Haftung

| | |
|---|-----|
| 1. Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung | 335 |
| 1.1. Allgemeines | 335 |
| 1.2. Vertragsgestaltung | 338 |
| 1.2.1. Allgemeine Erstinformation | 338 |
| 1.2.2. Formulierungsvorschläge | 338 |
| 1.2.2.1. Veräußerung ohne Gewinn | 339 |
| 1.2.2.2. Veräußerung mit Gewinn (Vorliegen von sog „Einkünften“) | 339 |
| 1.3. Veräußerung hypothekarisch belasteter Grundstücke | 341 |
| 1.4. Checkliste | 342 |
| 2. Haftungstatbestände für Parteienvertreter nach dem Steuerrecht | 344 |
| 2.1. Systematik | 344 |
| 2.2. Haftungstatbestände nach § 30c EStG | 344 |
| 2.2.1. Allgemeines | 344 |
| 2.2.2. Abfuhrhaftung | 346 |
| 2.2.3. Haftung für die Richtigkeit der selbst berechneten ImmoESt | 350 |
| 2.3. Zivilrechtliche und strafrechtliche Haftungstatbestände | 354 |
| 2.3.1. Zivilrechtliche Haftung | 354 |
| 2.3.2. Strafrechtliche Haftung | 354 |
| 3. Finanzstrafrechtliche Verantwortung | 355 |
| 3.1. Allgemeines | 355 |
| 3.2. Selbstanzeige | 357 |
| 3.3. Strafrechtliche Aspekte bei Delegation (Übertragung) der Selbstberechnung an Dritte | 360 |
| 3.4. Irrtum und vertretbare Rechtsansicht | 361 |
| 3.5. Formalaspekte | 362 |
| 3.5.1. Anzeigepflichten, Bedeutung der Einhaltung der Formvorschriften des § 30c EStG bzw der EStR | 362 |
| 3.5.2. Zwangsstrafen | 362 |
| 3.5.3. Verspätungszuschlag | 363 |
| 3.6. Verjährung der Strafbarkeit | 363 |
| 3.7. IZm der ImmoESt typisch denkbare Finanzvergehen | 364 |

| | | |
|----------------------------|---|-----|
| 3.7.1. | Unterlassen oder unrichtige Selbstberechnung | 364 |
| 3.7.2. | Unterlassen der Entrichtung der ImmoESt bei Abgabe einer Selbstberechnungserklärung | 367 |
| 3.7.3. | Verwendung falscher Urkunden oder Beweismittel, von Scheingeschäften und -handlungen | 367 |
| 3.7.4. | Bloße Abgabe einer unrichtigen Mitteilung iSd § 30c Abs 1 EStG oder Nichtabgabe | 370 |
| 3.8. | Finanzstrafrechtliche Haftungsaspekte | 370 |
| 3.8.1. | Vertreterhaftung | 370 |
| 3.8.2. | Haftung der Beteiligten für Geldstrafen | 371 |
| 3.8.3. | Haftung nach dem VbVG | 372 |
| Stichwortverzeichnis | | 373 |