

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorinnen und Autoren	VII
Literaturverzeichnis	XXVII

A. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung

1. Einkunftsquelle	1
1.1. Verlustausgleichsverbot bei steuerlichen Vorteilen (<i>Lisa Aumayr</i>)	1
1.1.1. Allgemeines zu § 2 Abs 2a EStG	1
1.1.2. Erzielen steuerlicher Vorteile steht im Vordergrund	2
1.1.2.1. Bewerbung mit einem zu erwartenden Beteiligungs- verlust	2
1.1.2.2. Hohes außersteuerliches Risiko	2
1.1.2.3. Allgemeines Angebot	3
1.1.2.4. Renditevergleich	3
1.1.3. Zusammenfassung	6
1.2. Liebhaberei (<i>Lisa Aumayr</i>)	6
1.2.1. Allgemeines	6
1.2.2. Liebhaberei bei Vermietung nach der Liebhaberei- verordnung	7
1.2.2.1. Kleine Vermietung	8
1.2.2.2. Große Vermietung	11
1.2.3. Prognoserechnung	12
1.2.3.1. Allgemeines	12
1.2.3.2. Umstellung der Sonderabschreibungen auf Normalabschreibung	14
1.2.3.3. Gesetzliche Mietzinsbeschränkungen	14
1.2.3.4. Fremdfinanzierungskosten/Fremdmitteltilgung	15
1.2.3.5. Indexsteigerungen	16
1.2.3.6. Risiko von uneinbringlichen Mietrückständen	16
1.2.3.7. Künftige Instandhaltungskosten	16
1.2.4. Änderung der Bewirtschaftung	17
1.2.5. Weiterwirkende Aufwendungen	20
1.2.6. Konkrete Unwägbarkeiten	20
1.2.7. Übersicht über Liebhaberei	21
1.2.8. Rechtsprechung	22
1.3. Fruchtgenuss (<i>Jürgen Reinold</i>).....	34
1.3.1. Allgemeines	34
1.3.2. Vorbehaltsfruchtgenuss	37

1.3.3.	Zuwendungsfruchtgenuss	39
1.3.3.1.	Allgemeines	39
1.3.3.2.	Übertragung der Einkunftsquelle	40
1.3.3.3.	Entgeltlicher Zuwendungsfruchtgenuss	41
1.3.4.	Testamentarischer Fruchtgenuss	42
1.3.5.	AfA-Abzug	43
1.3.5.1.	AfA vom Fruchtgenussrecht	43
1.3.5.2.	AfA vom Gebäude beim Fruchtnießer	43
1.3.5.3.	AfA vom Gebäude beim Eigentümer	46
1.3.6.	Aufgabe des Fruchtgenussrechts	48
1.3.7.	Ausgewählte Rechtsprechung	49
1.4.	Fehlerberichtigung durch Ansatz von Zu- und Abschlägen (<i>Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold</i>)	56
2.	Einkunftsart (<i>Marie-Christin Inzinger/Jürgen Reinold</i>)	58
2.1.	Vermietung und Verpachtung	58
2.1.1.	Allgemeines	58
2.1.2.	Vermietung von Mietobjekten	59
2.1.3.	Steuerliche Folgen bei Verkauf	62
2.1.3.1.	Allgemeines	62
2.1.3.2.	Übergang der Fünfzehntelabsetzungen	62
2.1.4.	Subventionen (§ 28 Abs 6)	63
2.1.5.	Abbruch	63
2.2.	Gewerbliche Vermietung	65
2.2.1.	Allgemeines	65
2.2.2.	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	65
2.2.3.	Die Abgrenzung der gewerblichen Tätigkeit zur Vermögensverwaltung	66
2.2.4.	Die Abgrenzungsmerkmale	68
2.2.5.	Vermietung im Rahmen gewerblicher Einkünfte	74
2.2.6.	Steuerliche Begünstigungen	75
2.2.6.1.	AfA für Betriebsgebäude (§ 8 Abs 1 und Abs 1a)	75
2.2.6.2.	Denkmalschutz (§ 8 Abs 2)	77
2.2.6.3.	Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag	78
2.2.6.4.	Steuerliche Folgen bei Veräußerung	80
2.2.7.	Ausgewählte Rechtsprechung	82
2.3.	Gewerblicher Grundstückshandel	88
2.3.1.	Voraussetzungen	88
2.3.2.	Ausgewählte Rechtsprechung	95
3.	Betriebliche und private Nutzung	107
3.1.	Überblick über die Rechtsfolgen (<i>Jürgen Reinold</i>)	107
3.2.	Betriebliche Nutzung (<i>Jürgen Reinold</i>)	108
3.2.1.	Betriebliche Nutzung durch Alleineigentümer	108
3.2.2.	Betriebliche Nutzung durch Miteigentümer	111

3.2.2.1.	Betriebliche Nutzung ohne Mietvertrag	111
3.2.2.2.	Betriebliche Nutzung mit Mietvertrag	112
3.2.2.3.	Übersicht über die steuerlichen Folgen der betrieblichen Nutzung	113
3.3.	Private Nutzung (<i>Jürgen Reinold</i>)	114
3.3.1.	Private Nutzung durch Alleineigentümer	114
3.3.2.	Private Nutzung durch Miteigentümer	116
3.3.2.1.	Vermietung und Verpachtung mit Eigennutzung	117
3.3.2.2.	Ausgewählte Rechtsprechung	121
3.3.2.3.	Übersicht über die steuerlichen Folgen der privaten Nutzung	128
3.4.	Bauherrenmodelle (<i>Lisa Aumayr</i>)	129
3.4.1.	Allgemeines	129
3.4.2.	Begriff des Bauherrn	129
3.4.2.1.	Der Bauherr in der Grunderwerbsteuer	130
3.4.2.2.	Der Bauherr in der Umsatzsteuer	131
3.4.2.3.	Der Bauherr in der Einkommensteuer	131
3.4.3.	„Kleiner“ oder „großer“ Bauherr	131
3.4.3.1.	„Kleiner“ Bauherr	132
3.4.3.2.	„Großer“ Bauherr	134
3.4.3.3.	Steuerliche Auswirkungen	135
3.4.4.	Personengesellschaft als Bauherr	137
3.4.5.	Unterschied zwischen „Bauherr“ und „kein Bauherr“ ..	138
3.4.6.	Unterschied zur Vorsorgewohnung	139
3.4.7.	Übersicht über die Bauherreneigenschaft – Checkliste ...	141
3.5.	Nutzung von Wohnungseigentum (<i>Jürgen Reinold</i>)	142
3.5.1.	Betriebliche Nutzung von Wohnungseigentum	142
3.5.2.	Private Nutzung von Wohnungseigentum	144
3.5.3.	Einkünfte durch Wohnungseigentümergeinschaft ...	144
3.5.4.	Abverkauf zur Begründung von Wohnungseigentum ...	146
4.	Hausgemeinschaften (<i>Jürgen Reinold</i>)	147
4.1.	Beteiligung mehrerer Personen	147
4.2.	Wohnungseigentum	148
4.3.	Feststellungsverfahren	152
4.4.	Ausgewählte Rechtsprechung und Verwaltungspraxis	153
5.	Einnahmen aus Vermietung von unbeweglichem Vermögen (<i>Jürgen Reinold</i>)	155
5.1.	Allgemeines	155
5.1.1.	Umfang der Einkünfte	155
5.1.2.	Verluste aus Vermietung und Verpachtung	157
5.1.3.	Ermittlung des Überschusses	159
5.2.	Mietzins, Nebenleistungen	161

5.3.	Mietvorauszahlungen, Ablösen	163
5.4.	Betriebskosten	166
5.5.	Subventionen	168
5.6.	Schadenersatzleistungen	169
5.7.	Dienstbarkeiten	169
5.8.	Rechtsprechung	170
6.	Mietvorauszahlung (<i>Jürgen Reinold</i>)	176
6.1.	Allgemeines	176
6.2.	Vorauszahlung	177
6.3.	Darlehen	179
6.4.	Vorauszahlung für Einbauten	179
6.5.	Vorauszahlung beim Mieter	181
6.5.1.	Vorauszahlung oder Mietrecht	181
6.5.2.	Bezahlung von Einbauten durch eine Mietvorauszahlung	182
6.5.3.	Zurechnung der Investition an den Mieter	184
6.6.	Übersicht über Mietvorauszahlungen	186
6.7.	Rechtsprechung	186
7.	Dachbodenausbau als Mietereinbauten (<i>Jürgen Reinold</i>)	191
7.1.	Allgemeines	191
7.2.	Einbauten ohne Anrechnung auf Miete	192
7.3.	Einbauten mit Anrechnung auf Miete	194
7.4.	Dachbodenausbau im Wohnungseigentum	194
7.4.1.	Korrektur von Fünfzehntelabsetzungen	194
7.4.2.	Nachversteuerung gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG	195
7.4.3.	Umsatzsteuerliche Folgen	196
7.4.4.	Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen	197
8.	Werbungskosten (<i>Lisa Aumayr</i>)	199
8.1.	Allgemeines und Übersicht	199
8.2.	Werbungskosten	199
8.2.1.	Begriff der Werbungskosten	199
8.2.2.	Zeitpunkt der steuerlichen Berücksichtigung	200
8.2.3.	Verteilung von Vorauszahlungen	202
8.2.4.	Keine Werbungskosten	203
8.2.5.	Rechtsprechung	203
8.3.	Anschaffungskosten	208
8.4.	Instandhaltung, Instandsetzung	209
8.4.1.	Instandhaltung	209
8.4.2.	Instandsetzung	210
8.5.	Herstellungsaufwand	210
8.5.1.	Allgemeines	210
8.5.2.	Steuerliche Begünstigung	211

8.6.	Freimachungskosten	211
8.7.	Abbruchkosten	212
8.8.	Abbruchkosten – Fallkonstellationen	212
8.9.	ABC der Werbungskosten	213
9.	Instandhaltung (<i>Lisa Aumayr</i>)	216
9.1.	Begriff der Instandhaltung	216
9.2.	Sofortabzug	217
9.3.	Verteilung auf fünfzehn Jahre	217
9.4.	Übertragung des Gebäudes	217
9.5.	Rechtsprechung	218
10.	Instandsetzung (<i>Lisa Aumayr</i>)	221
10.1.	Allgemeines	221
10.2.	Begriff der Instandsetzung	221
10.2.1.	Erhöhung des Nutzungswertes	221
10.2.2.	Verlängerung der Nutzungsdauer	222
10.2.3.	Exkurs: Nachgeholt Instandsetzungsaufwand	223
10.2.4.	Umfang der Instandsetzung	224
10.2.5.	Nutzung für Wohnzwecke und andere Zwecke	225
10.3.	Instandsetzung und Subventionen	225
10.4.	Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	226
10.5.	Übertragung des Gebäudes	226
10.6.	Rechtsprechung	227
10.7.	Übersicht: Unterscheidung Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand	229
11.	Herstellungsaufwand (<i>Lisa Aumayr</i>)	230
11.1.	Allgemeines	230
11.2.	Verbindung von Herstellung und Erhaltung	230
11.3.	Begünstigter Herstellungsaufwand	231
11.3.1.	Tatbestand des § 28 Abs 3 EStG 1988	231
11.3.2.	Aufwendungen nach §§ 3 bis 5 MRG	232
11.3.2.1.	Mietrechtliche Erhaltung	232
11.3.2.2.	Mietrechtliche Verbesserung	233
11.3.2.3.	Wohnungszusammenlegung	234
11.3.2.4.	Exkurs: Aufwendungen nach § 10 MRG	234
11.3.3.	Sanierungsmaßnahmen mit Förderungszusage	234
11.3.4.	Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes ...	235
11.4.	Übertragung des Gebäudes	236
11.5.	Übersicht über die Absetzung des Herstellungsaufwandes	236
11.6.	Rechtsprechung	237
12.	Absetzung für Abnutzung (<i>Jürgen Reinold</i>)	240
12.1.	Allgemeines	240
12.2.	Wirtschaftlicher Eigentümer	242

12.3.	Gebäudebestandteil oder selbständige Wirtschaftsgüter	245
12.3.1.	Erstmaliger Einbau eines Gebäudeteiles	247
12.3.2.	Späterer Austausch eines Gebäudeteiles	247
12.3.3.	Anwendung der beschleunigten AfA im Zusammen- hang mit nachträglichen Investitionen	248
12.4.	Aufteilung Grund und Boden und Gebäude	250
12.5.	AfA-Bemessungsgrundlage	253
12.5.1.	Anschaffungskosten	253
12.5.2.	Herstellungskosten	256
12.5.3.	Die Buchwertfortführung des Rechtsvorgängers bei unentgeltlichen Erwerben (nach dem 31.7.2008)	258
12.5.4.	Fiktive Anschaffungskosten	260
12.5.5.	Exkurs: Die Bemessungsgrundlage bei unentgelt- lichem Erwerb vor dem 1.8.2008	261
12.5.5.1.	Fiktive Anschaffungskosten (bei unentgeltlichem Erwerb vor dem 1.8.2008)	261
12.5.5.2.	Einheitswert	263
12.6.	Nutzungsdauer	264
12.6.1.	Nutzungsdauer bei Erwerb eines Mietobjektes	264
12.6.2.	Nutzungsdauer bei Gebäudeerwerb vor dem 1.1.1989 ...	267
12.6.3.	Degressive Abschreibung	267
12.6.4.	Verlängerung der Nutzungsdauer	269
12.6.5.	Nutzungsdauer bei Miteigentum (Hausgemeinschaften)	270
12.7.	Zeitpunkt des AfA-Beginnes	271
12.8.	Außergewöhnliche Absetzungen	271
12.8.1.	Außergewöhnliche technische Abnutzung	272
12.8.2.	Außergewöhnliche wirtschaftliche Abnutzung	272
12.9.	Übersicht über die AfA	273
12.10.	Ausgewählte Rechtsprechung	274
13.	Ersatz gemäß § 10 MRG (<i>Jürgen Reinold</i>)	288
13.1.	Antrag auf Zehntelabsetzung	288
13.2.	Umfang des § 10 MRG	288
13.3.	Übertragung des Gebäudes	289
14.	Subventionen aus öffentlichen Mitteln (<i>Jürgen Reinold</i>)	290
14.1.	Steuerfreistellung von Subventionen	290
14.1.1.	Zuschüsse zu den Sanierungsarbeiten	290
14.1.2.	Annuitätenzuschüsse	290
14.1.3.	Kürzung der Aufwendungen	291
14.1.4.	Änderung der Subvention	292
14.2.	Förderungszusage	293
14.3.	Vorteil der Steuerfreistellung	294

14.4.	Nachteil der Steuerfreistellung	294
14.5.	Subvention ist höher als der Aufwand	295
14.5.1.	Sanierungsaufwand liegt über 100 %	295
14.5.2.	Sanierungsaufwand liegt bei 100 %	296
14.6.	Subvention bei Erbfolge	296
15.	Nachversteuerung von Zehntel- oder Fünftehtelabsetzungen (<i>Lisa Aumayr</i>)	298
16.	Private Grundstücksveräußerungen (<i>Lisa Aumayr</i>)	300
16.1.	Einkünftetatbestand	300
16.2.	Grundstücksbegriff	303
16.3.	Steuerbefreiungen	304
16.3.1.	Hauptwohnsitzbefreiung	304
16.3.1.1.	Begriff des Eigenheimes und der Eigentumswohnung ...	305
16.3.1.2.	Umfang der Befreiung	306
16.3.1.3.	Hauptwohnsitz	307
16.3.1.4.	Zweijahresfrist (erster Tatbestand)	307
16.3.1.5.	Fünjahresfrist (zweiter Tatbestand)	309
16.3.1.6.	Aufgabe des Hauptwohnsitzes	310
16.3.2.	Herstellerbefreiung	311
16.3.2.1.	Tatbestand und Umfang der Befreiung	311
16.3.2.2.	Begriff „selbst hergestellt“	313
16.4.	Ermittlung der Einkünfte	314
16.4.1.	Altgrundstücke, Neugrundstücke	314
16.4.2.	Tatsächlicher Veräußerungserlös	315
16.4.3.	Zuflussbesteuerung	316
16.4.4.	Fiktiver Veräußerungserlös	316
16.4.5.	Regeleinkünfteermittlung	316
16.4.5.1.	Tatsächliche Anschaffungskosten	317
16.4.5.2.	Adaptierte Anschaffungskosten	317
16.4.6.	Pauschale Einkünfteermittlung	319
16.4.6.1.	Umwidmungsbegriff	320
16.4.6.2.	Zeitpunkt der Umwidmung	320
16.4.6.3.	Nachversteuerung beschleunigter Abschreibungen ...	321
16.4.6.4.	Option zur Regeleinkünfteermittlung	322
16.5.	Verlustrückgleichsbeschränkung	322
16.6.	Veräußerung durch eine Miteigentumsgemeinschaft	323
16.7.	Besonderer Steuersatz	324
16.8.	Übersicht: Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ...	324
16.9.	Immobilienvermögensteuer	325
16.9.1.	ImmoEST-Selbstberechnung	325
16.9.2.	Ausnahmen von der ImmoEST-Selbstberechnung	327