

Urtz (Hrsg.)

# Die neue Immobiliensteuer Update 2013

Mit dem AbgÄG 2012 und den  
aktuellen Einkommensteuerrichtlinien

- Ausführliche Einleitung für Einsteiger
- Umfassende und kritische Analyse der Einkommensteuerrichtlinien
- Mehr als 200 Praxisbeispiele
- Gestaltungsüberlegungen

powered by

BINDER GRÖSSWANG



LexisNexis®

Urtz (Hrsg.)

**ÖStZ Spezial**  
**Die neue Immobiliensteuer**

Update 2013

2. Auflage

**Zitievorschlag:**

Urtz/Wimpissinger in Urtz (Hrsg), Immobiliensteuer Update 2013 [Seite]

# **Die neue Immobiliensteuer**

## **Update 2013**

- Ausführliche Einleitung für Einsteiger
- Umfassende und kritische Analyse der Einkommensteuer-richtlinien
- Mehr als 200 Praxisbeispiele
- Gestaltungsüberlegungen

**2. Auflage**

Herausgegeben von  
**Univ.-Prof. MMag. Dr. Christoph Urtz**

LexisNexis® Österreich vereint das Erbe der österreichischen Traditionenverlage Orac und ARD mit der internationalen Technologiekompetenz eines der weltweit größten Medienkonzerne, Reed Elsevier. Als führender juristischer Fachverlag deckt LexisNexis® mit einer vielfältigen Produktpalette die Bedürfnisse der Rechts-, Steuer- und Wirtschaftspraxis ebenso ab wie die der Lehre.

Bücher, Zeitschriften, Loseblattwerke, Skripten, die Kodex-Gesetzestexte und die Datenbank LexisNexis® *Online* garantieren nicht nur die rasche Information über neu-este Rechtsentwicklungen, sondern eröffnen den Kunden auch die Möglichkeit der eingehenden Vertiefung in ein gewünschtes Rechtsgebiet. Nähere Informationen unter [www.lexisnexis.at](http://www.lexisnexis.at)



#### **Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

---

**ISBN 978-3-7007-5577-7**

---

LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG, Wien  
<http://www.lexisnexis.at>  
Wien 2014  
Best.-Nr. 92.075.002

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlags reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in diesem Werk trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Verlags, der Herausgeber und der Autoren ausgeschlossen ist.

Foto Urtz: Franz Helmreich

Druckerei: Prime Rate GmbH, Budapest

# Vorwort

Die neue Immobiliensteuer stellt Berater vor schwierige Aufgaben. Insbesondere Rechtsanwälte und Notare, aber auch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer sind mit einer Fülle von neuen Pflichten konfrontiert. Das ÖStZ-Spezial „Die neue Immobiliensteuer Update 2013“ bietet Beratern und Praktikern ein **Nachschlagewerk**, in dem **Detailfragen gelöst** und **Gestaltungsmöglichkeiten** aufgezeigt werden.

**Einsteiger** in die Materie finden eine **ausführliche Einleitung**.

Da die erste Auflage dieses ÖStZ-Spezials von Beratern und Praktikern hervorragend aufgenommen wurde und sich außerdem seit dem Erscheinen der Erstauflage einige Änderungen ergeben haben, wurde eine Neuauflage notwendig. Die vorliegende **Neuauflage** berücksichtigt die folgenden **Neuerungen**:

- Das **Abgabenänderungsgesetz 2012**, das eine „Reform der Reform“ brachte und meist rückwirkend zum 1.4.2012 in Kraft getreten ist;
- die **neuen Einkommensteuerrichtlinien des BMF**, die im Juli 2013 erlassen wurden (GZ 06 0104/9-IV/6/00 idF GZ BMF-010200/0012-VI/6/2013 vom 24. Juli 2013) und die die Rechtsansicht des Bundesministers für Finanzen über die Immobilienbesteuerung wiedergeben;
- neuere Entwicklungen der Verwaltungspraxis, die von Beratern und Praktikern an mich herangetragen und die ebenfalls eingearbeitet worden sind;
- Hinweise zur **praktischen Durchführung der Selbstberechnung** unter Berücksichtigung der **Eingabemaske in FinanzOnline** (die Eingabemaske ist im Anhang dargestellt).

Im Vergleich zur Erstauflage sind die folgenden **neuen Beiträge** enthalten:

- Ein Beitrag über die steuerlichen Konsequenzen bei Rückabwicklung des Grundstücksverkaufs wurde neu aufgenommen (Abschnitt I.);
- die Kapitel über den betrieblichen Bereich wurden ausgebaut, was für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer besonders wichtig ist (Abschnitte C.I. bis C.VII.). Auch die Besteuerung von verschiedenen Rechtsformen (Kapitalgesellschaften, Genossenschaften, gemeinnützige Vereine und Bauvereinigungen, Gemeinden usw) wurde sehr ausführlich dargestellt (Abschnitt C.II.).
- Neu hinzugekommen sind ebenfalls Spezialthemen wie zB die Veräußerung von mit einer Hypothek belasteten Immobilien sowie die Veräußerung im Insolvenzfall (Abschnitte D.IV.4.5. und D.IV.4.6.)
- sowie schließlich auch ein Kapitel über die internationale Immobilienbesteuerung (Abschnitt H.): Mit Frau Mag. *Judith Herdin-Winter*, der stellvertretenden Abteilungsleiterin für Internationales Steuerrecht im BMF, konnte dafür eine hervorragende Expertin gewonnen werden.

In Einzelbeiträgen werden sonst die folgenden Themenkreise behandelt:

Bei Veräußerung von Immobilien im **außerbetrieblichen Bereich** werden Kaufverträge, Erbteilungsübereinkommen, Realteilungen, Scheidungsvergleiche und Leibrentenverträge ausführlich dargestellt, wobei zT auch Hinweise auf die Grunderwerbsteuer und auf die Gerichtsgebühren gegeben werden (Abschnitt B.II.). Auch unentgeltliche Übertragungen (Erb-schaften, Schenkungen) werden eingehend analysiert (Abschnitte B.II.2.4. und B.VII.). In weiterer Folge werden der Grundstücksbegriff und die damit verbundenen Gestaltungen (zB Ablöse für ein Fruchtgenussrecht) umfassend erörtert (Abschnitt B.III.).

Besondere Bedeutung haben die **Befreiungsbestimmungen** – insbesondere die beiden Hauptwohnsitzbefreiungen „alt“ und „neu“ gem § 30 Abs 2 Z 1 lit a und lit b EStG sowie die Befreiung für selbst hergestellte Gebäude gem § 30 Abs 2 Z 2 EStG (siehe ausführlich Abschnitt B.IV.).

Für jene Grundstücke, die spätestens am 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangen waren – sogenanntes „**Altvermögen**“ –, gibt es **Pauschalierungsmöglichkeiten**, die die Steuerbelastung abfedern sollen. Die damit verbundenen Tücken – zB bei Umwidmungen – werden ausführlich analysiert (siehe Abschnitt B.VI.).

Auch die Berechnung der **Steuerbemessungsgrundlage** für „**Neuvermögen**“ wird umfassend analysiert. Zweifelsfragen stellen sich hier zB bei der Berechnung des Inflationsabschlages (siehe Abschnitt B.V.).

Erhoben wird die neue Steuer einerseits dadurch, dass der Veräußerer eine Steuererklärung abgibt und darin den besonderen Steuersatz iHv 25% geltend macht. Andererseits ist unter bestimmten Voraussetzungen – nämlich dann, wenn die Grunderwerbsteuer selbst berechnet wird – der Rechtsanwalt oder Notar verpflichtet, eine sogenannte **Immobilienertragsteuer (ImmoEST)** iHv 25% selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen. Hier kann den Anwalt oder Notar auch eine **Haftung** treffen (ausführlich Abschnitt D.). Die **praktische Durchführung der Selbstberechnung** wird in zahlreichen Beispielen und unter Hinweisen auf die Eingabemaske in FinanzOnline für den Praktiker und Berater umfassend erklärt (siehe zur Eingabemaske den Anhang).

Neben den Änderungen im Bereich der Einkommen- und Körperschaftsteuer wird auch die aktuelle Rechtslage und Verwaltungspraxis bei der **Grunderwerbsteuer** (ausführlich Abschnitt E.) und bei der **Umsatzsteuer** erläutert (ausführlich Abschnitt F.).

Die Besteuerung von Immobilien bei **Privatstiftungen** wird ebenfalls umfassend und praxisgerecht dargestellt (ausführlich Abschnitt G.).

Eine **volkswirtschaftliche Analyse** der neuen Immobilienbesteuerung – die weder die Preissteigerungen bei Immobilien eindämmen noch die erwarteten Erträge bringen wird (siehe die volkswirtschaftliche Analyse in Abschnitt K.) sowie eine Analyse der **verfassungsrechtlichen Probleme** der Immobiliensteuer runden die vorliegende Neuauflage ab (Abschnitt J.).

Als Herausgeber wünsche ich allen Leserinnen und Lesern eine gewinnbringende Lektüre!

*Christoph Urtz*

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XXI
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XXVII
1. Kommentare .....	XXVII
2. Monografien, sonstige Veröffentlichungen .....	XXVIII
3. Beiträge in Sammelwerken .....	XXXI
4. Zeitschriftenbeiträge .....	XXXIV
<b>Autorenverzeichnis</b> .....	XLIII
<b>A. Einleitung für Einsteiger</b> ( <i>Christoph Urtz/Christian Wimpissinger</i> ).....	1
I. Übersicht über die Neuregelungen.....	1
1. Grundstücke im Privatvermögen.....	1
2. Grundstücke im Betriebsvermögen.....	4
3. Besonderer Steuersatz, Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteien- vertreter, Veranlagung des Veräußerers und besondere Vorauszahlung .....	7
4. Die Neuerungen bei der Grunderwerbsteuer und bei der Umsatzsteuer.....	11
II. Auslegung der Neuregelungen .....	13
<b>B. Private Grundstücksveräußerungen</b> .....	15
I. Inkrafttreten der Neuregelung des § 30 EStG ( <i>Thomas Leitner/Christoph Urtz</i> ).....	15
1. Alte Rechtslage – Lauf der Spekulationsfrist.....	15
2. Inkrafttreten der neuen Rechtslage – maßgeblicher Zeitpunkt des Abschlusses des Verpflichtungsgeschäfts (Kaufvertrag).....	18
II. Der Grundtatbestand des § 30 EStG – die private Grundstücksveräußerung ( <i>Thomas Leitner/Christoph Urtz</i> ).....	21
1. „Private“ Grundstücksveräußerung .....	21
2. „Grundstücksveräußerungen“ .....	21
2.1. Aufbau des Tatbestandes.....	21
2.2. Das Veräußerungsgeschäft als entgeltlicher Vorgang .....	24
2.3. Entgelt für das Veräußerungsgeschäft („Veräußerungserlös“).....	25
2.3.a. Allgemeines.....	25
2.3.b. Vorbehalt eines Fruchtgenussrechts oder Wohnrechts kein Teil des Entgelts .....	25
2.4. Abgrenzung zum unentgeltlichen Erwerb (gemischte Schenkung).....	26
2.4.1. Allgemeines.....	26
2.4.2. Übergabevertrag bei bäuerlicher Hofübergabe .....	30
2.5. Tauschvorgänge als „Veräußerung“ .....	31
2.6. Ausnahmen vom Tausch: Realteilung, Scheidungsvergleich und Erbauseinandersetzung/Erbteilungsübereinkommen .....	33
2.6.a. Realteilung .....	33
2.6.b. Scheidungsvergleich.....	41
2.6.c. Erbauseinandersetzung/Erbteilungsübereinkommen .....	43
2.7. Leibrentenverträge als „Veräußerung“ .....	48
III. Die Definition des steuerpflichtigen Grundstücks iSd § 30 Abs 1 EStG ( <i>Thomas Leitner</i> ).....	51
1. Alte Rechtslage .....	51
2. Neue Rechtslage.....	51
2.1. Grund und Boden.....	52
2.2. Gebäude .....	53

2.3. Grundstücksgleiche Rechte (Baurecht und Bergwerksberechtigungen)....	54
2.4. Fazit: Grundstücksbegriff eigener Art in § 30 EStG.....	57
2.5. Der Grundstücksbegriff bei Land- und Forstwirten.....	59
3. Fruchtgenussrecht .....	59
4. Exkurs: Anteile an grundstücksbesitzenden Körperschaften und Personengesellschaften .....	62
4.1. Grundstücksbesitzende Körperschaften.....	62
4.2. Grundstücksbesitzende vermögensverwaltende Personengesellschaften ..	63
IV. Ausnahmen vom Tatbestand der privaten Grundstücksveräußerung .....	66
1. Die Hauptwohnsitzbefreiung gem § 30 Abs 2 Z 1 lit a EStG (Hauptwohnsitzbefreiung „alt“) ( <i>Anne-Marie Steckenbauer/Christoph Urtz</i> ) .....	66
1.1. Allgemeines; die Begriffe des „Eigenheims“, der „Eigentumswohnung“ und des „Hauptwohnsitzes“ .....	66
1.1.a. Der Begriff des „Eigenheims“ bzw der „Eigentumswohnung“ .....	67
1.1.b. Der Begriff des „Hauptwohnsitzes“ .....	74
1.2. Die Frist des § 30 Abs 2 Z 1 lit a EStG – ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend.....	76
1.2.a. Kumulative Voraussetzungen: Ab der Anschaffung bis zur Veräußerung und mindestens für zwei Jahre durchgehend .....	76
1.2.b. „Ab der Anschaffung“ – Zeitpunkt der Begründung des Hauptwohnsitzes .....	77
1.2.c. „Durchgehend“ – ununterbrochener Hauptwohnsitz .....	81
1.2.d. „Bis zur Veräußerung“ – Zeitpunkt der Aufgabe des Hauptwohnsitzes .....	82
1.3. Die Aufgabe des Hauptwohnsitzes .....	84
1.4. Übergang der Hauptwohnsitzbefreiung auf den Rechtsnachfolger bei unentgeltlichem Erwerb? .....	85
2. Die Hauptwohnsitzbefreiung gem § 30 Abs 2 Z 1 lit b EStG (Hauptwohnsitzbefreiung „neu“) ( <i>Anne-Marie Steckenbauer/Christoph Urtz</i> ) .....	88
3. Die Befreiung für selbst hergestellte Gebäude gem § 30 Abs 2 Z 2 EStG ( <i>Anne-Marie Steckenbauer/Christoph Urtz</i> ) .....	93
3.1. Allgemeines .....	93
3.2. Der Begriff des selbst hergestellten Gebäudes .....	95
3.2.a. Der Bauherrenbegriff in der GrESt .....	95
3.2.b. Das Bauherrenrisiko iSd § 30 Abs 2 Z 2 EStG .....	96
3.3. Mögliche Erscheinungsformen des selbst hergestellten Gebäudes iSd § 30 Abs 2 Z 2 EStG .....	99
3.3.a. Allgemeines; Erfordernis der erstmaligen Errichtung eines „Gebäudes“ iSd § 30 Abs 2 Z 2 EStG.....	99
3.3.b. Der Rohbau als selbst hergestelltes Gebäude iSd § 30 Abs 2 Z 2 EStG.....	100
3.3.c. Fällt der Herstellungsaufwand auf ein bereits bestehendes Gebäude unter die Befreiung des § 30 Abs 2 Z 2 EStG (Um-, Zu- oder Anbau)?.....	101
3.3.d. Dachgeschoßausbau als selbst hergestelltes Gebäude iSd § 30 Abs 2 Z 2 EStG? .....	101
3.4. Schädliche Einkünfterzielung bei selbst hergestellten Gebäuden.....	104

3.5. Übergang der Herstellerbefreiung auf den Rechtsnachfolger bei unentgeltlichem Erwerb .....	106
4. Die Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs gem § 30 Abs 2 Z 3 EStG ( <i>Anne-Marie Steckenbauer</i> ) .....	107
4.1. Begriffsdefinition des behördlichen Eingriffs und des nachweisbar unmittelbar drohenden behördlichen Eingriffs .....	107
4.2. Rechtsfolge .....	109
5. Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens iSd Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland ( <i>Reinhard Klaushofer</i> ) .....	110
5.1. Allgemeines .....	110
5.2. Befreiung für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens .....	111
5.3. Befreiung für Tauschvorgänge im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland .....	112
6. Abgeltungen für Wertminderungen von Grundstücken aufgrund von Maßnahmen im öffentlichen Interesse (§ 3 Abs 1 Z 33 EStG) ( <i>Reinhard Klaushofer</i> ) .....	115
V. Die Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nach § 30 Abs 3 EStG ( <i>Anne-Marie Steckenbauer</i> ) .....	117
1. Die alte und neue Rechtslage im Vergleich .....	117
2. Die Ermittlung der Einkünfte .....	118
2.1. Veräußerungserlös .....	120
2.2. Anschaffungskosten .....	121
2.3. Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen .....	125
2.4. Absetzung für Abnutzung .....	127
2.5. Steuerfreie Subventionen .....	128
2.6. Hinzurechnung der anteiligen Anschaffungskosten umgewidmeter und der Gemeinde unentgeltlich übertragener Grundstücksteile .....	128
2.7. Werbungskosten .....	129
2.7.a. Bisherige Rechtslage .....	129
2.7.b. Neue Rechtslage – Einschränkungen des Werbungskostenabzugs .....	129
2.7.c. Kosten, die für die Mitteilung oder Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer gem § 30c EStG anfallen .....	132
2.7.d. Inflationsabschlag .....	133
3. Ermittlung und Schätzung der Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten, Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen .....	138
VI. Die pauschale Besteuerung von „Altvermögen“ gem § 30 Abs 4 EStG ( <i>Reinhard Klaushofer/Thomas Leitner</i> ) .....	139
1. Anwendungsbereich .....	139
1.1. „Altvermögen“ im außerbetrieblichen Bereich .....	139
1.2. „Altvermögen“ im betrieblichen Bereich .....	140
1.3. Fristberechnung bei bebauten Grundstücken .....	142
2. Die Ermittlung der Einkünfte gem § 30 Abs 4 EStG .....	143
2.1. Der Regelatbestand des § 30 Abs 4 Z 2 EStG – Pauschalbesteuerung mit 3,5 % vom Veräußerungserlös .....	143

2.2. Der Umwidmungstatbestand des § 30 Abs 4 Z 1 EStG – Pauschalbesteuerung mit 15 % vom Veräußerungserlös.....	143
2.2.a. Der Begriff der Umwidmung .....	144
2.2.b. Die Aufteilung des Veräußerungserlöses bei anteiliger Umwidmung.....	146
2.2.c. Der Zeitpunkt der Umwidmung .....	146
2.2.d. Umwidmung „nach dem letzten entgeltlichen Erwerb“ (einschließlich unentgeltlicher Erwerb und Rückwidmungen).....	147
2.2.e. Umwidmung erst nach Veräußerung .....	149
2.2.f. Übersicht über die verschiedenen Fallkonstellationen.....	151
2.2.g. Die Selbstberechnung bei Umwidmung.....	151
2.3. Die pauschale Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte bei Veräußerung gegen Rente .....	152
2.4. Nachversteuerung beschleunigter Abschreibungen .....	153
3. Antrag auf Besteuerung nach § 30 Abs 3 EStG – „Opting out“ aus der Pauschalbesteuerung .....	154
4. Sonderfälle der pauschalen Einkünfteermittlung (§ 30 Abs 6 EStG) .....	155
5. Besonderheiten bei vermieteten Grundstücken.....	156
VII. Der Sonderfall des unentgeltlichen Erwerbes nach § 30 Abs 1 S 3 EStG ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	157
<b>C. Grundstücke im Betriebsvermögen.....</b>	<b>161</b>
I. Übersicht ( <i>Martina Schwandtner</i> ).....	161
1. Gleichstellung und Unterschiede der Grundstücksveräußerungen im privaten und im betrieblichen Bereich .....	161
2. Gleichstellung von Grund und Boden bei allen Gewinnermittlungsarten .....	163
3. Gewillkürtes Betriebsvermögen.....	165
4. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz im betrieblichen Bereich .....	167
II. Betroffene Rechtsformen ( <i>Leonhard Bergmüller</i> ) .....	168
1. Einzelunternehmen und Personengesellschaften .....	168
2. Unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften .....	168
2.1. Allgemeines .....	168
2.1.a. Unter § 7 Abs 3 KStG fallende Körperschaften .....	168
2.1.b. Nicht unter § 7 Abs 3 KStG fallende Körperschaften .....	170
2.1.c. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der „zweiten Art“ .....	172
2.2. Kapitalgesellschaften .....	173
2.3. Betriebe gewerblicher Art .....	175
2.4. Genossenschaften.....	176
2.5. Eigennützige Vereine iSd Vereinsgesetzes 2012.....	178
3. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften .....	180
3.1. Ausländische Körperschaften .....	180
3.2. Beschränkt Steuerpflichtige der „zweiten Art“ .....	183
3.2.a. Körperschaften öffentlichen Rechts außerhalb ihrer Betriebe gewerblicher Art .....	184
3.2.b. Gesetzlich anerkannte Kirchen und Religionsgesellschaften.....	185
3.2.c. Gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Körperschaften.....	186
3.2.d. Gemeinnützige Bauvereinigung iSd § 5 Z 10 KStG .....	187
3.2.e. Gemeinnütziger Betrieb gewerblicher Art .....	189

III. Ermittlung der betrieblichen Einkünfte ( <i>Martina Schwandtner</i> ) .....	190
1. Betriebliche Gewinnermittlung .....	190
2. Anwendbarkeit von Befreiungsbestimmungen im betrieblichen Bereich – (§ 4 Abs 3a Z 1 EStG) .....	190
2.1. Gesetzlich vorgesehene Befreiungsbestimmungen .....	190
2.2. Anwendbarkeit sonstiger Befreiungsbestimmungen? .....	191
2.2.a. Hauptwohnsitzbefreiung gem § 30 Abs 2 Z 1 lit a EStG .....	191
2.2.b. Hauptwohnsitzbefreiung gem § 30 Abs 2 Z 1 lit b EStG .....	191
2.2.c. Befreiung für selbst hergestellte Gebäude gem § 30 Abs 2 Z 2 EStG .....	192
3. Ermittlung der betrieblichen Einkünfte .....	193
3.1. Bruttobesteuerung – eingeschränkte Abzugsfähigkeit von Betriebsausgaben (§ 4 Abs 3a Z 2 EStG) .....	193
3.1.a. Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung .....	193
3.1.b. Minderbeträge .....	194
3.1.c. Minderbeträge bei pauschaler Gewinnermittlung .....	196
3.2. Ermittlung des Veräußerungsgewinns .....	196
3.2.a. Pauschale Ermittlung des Veräußerungsgewinns (§ 4 Abs 3a Z 3 lit a EStG) für Grund und Boden, der am 31.3.2012 nicht steuerverfangen war .....	196
3.2.b. Berücksichtigung eines Inflationsabschlages (§ 4 Abs 3a Z 3 lit b EStG) .....	199
3.2.c. Auf- oder Abwertungsbeträge nach § 4 Abs 10 Z 3 EStG .....	212
3.3. Veräußerung von mit dem Teilwert eingelegten Grundstücken (§ 4 Abs 3a Z 4 EStG) .....	213
3.4. Übertragung von Grundstücksteilen an die Gemeinde im Zuge einer Änderung der Widmung (§ 4 Abs 3a Z 5 EStG) .....	215
4. Verlustverwertung im betrieblichen Bereich .....	215
4.1. Rechtslage nach dem StabG 2012 .....	215
4.2. Rechtslage nach dem AbgÄG 2012 .....	216
IV. Wechsel von der privaten in die betriebliche Sphäre und umgekehrt: Einlagen und Entnahmen (§ 6 Z 4 und Z 5 sowie § 4 Abs 3a Z 3 und Z 4 EStG) ( <i>Martina Schwandtner</i> ) .....	218
1. Entnahme von Grundstücken .....	218
1.1. Alte Rechtslage .....	218
1.2. Rechtslage nach dem Stabilitätsgesetz 2012 .....	219
1.2.a. Allgemeines .....	219
1.2.b. Begriffsabgrenzung .....	220
1.2.c. Hintergrund der Neuregelung .....	221
1.2.d. Die Anwendbarkeit des besonderen Steuersatzes als Einschränkung gemäß § 6 Z 4 S 2 zweiter Halbsatz EStG .....	222
1.3. Neuregelung durch das Abgabenänderungsgesetz 2012 .....	223
1.4. Zwischenergebnis: Auswirkungen der Neuregelung des § 6 Z 4 EStG bei Wertsteigerungen im betrieblichen Bereich .....	229
1.5. Zwischenergebnis: Auswirkungen der Neuregelung des § 6 Z 4 EStG bei Wertminderungen im betrieblichen Bereich und Sonderproblem der Teilwertabschreibung .....	230
1.5.a. Allgemeines .....	230
1.5.b. Teilwertabschreibung .....	231

1.6. Exkurs: Bewertung bei Betriebsaufgabe.....	232
1.7. Entnahme von Gebäuden .....	234
1.8. Entnahme bei der Gewinnermittlungsart gem § 4 Abs 3 EStG (Einnahmen-Ausgaben-Rechner).....	235
2. Einlage von Grundstücken .....	236
2.1. Begriffsdefinition .....	236
2.2. Alte Rechtslage vor dem StabG 2012.....	236
2.2.a. Allgemeines.....	236
2.2.b. Strukturanpassungsgesetz 2006.....	237
2.3. Rechtslage nach dem StabG 2012 .....	239
2.3.a. Hintergrund der Neuregelung.....	239
2.3.b. Auswirkungen .....	239
2.4. Rechtslage nach dem AbgÄG 2012 .....	241
2.4.a. Hintergrund der Neuregelung.....	241
2.4.b. Auswirkungen der Neuregelungen.....	242
2.4.c. Einlage von Neuvermögen sowie Grund und Boden des Alt- und Neuvermögens .....	244
2.4.d. Einlage von Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten des Altvermögens .....	247
V. Wechsel der Gewinnermittlungsart (§ 4 Abs 10 iVm § 4 Abs 3a Z 3 lit c EStG) ( <i>Martina Schwandtner</i> ) .....	252
1. Allgemeines .....	252
1.1. Wechsel der Gewinnermittlungsart.....	252
1.2. Zu- und Abschläge .....	253
1.3. Ansatz der Zu- und Abschläge.....	254
2. Grund und Boden: Alte Rechtslage vor dem StabG 2012.....	254
2.1. Allgemeines .....	254
2.2. Wechsel zur Gewinnermittlungsart gem § 5 Abs 1 EStG .....	255
2.3. Wechsel von der Gewinnermittlungsart gem § 5 Abs 1 EStG auf eine andere Gewinnermittlungsart .....	255
3. Grund und Boden: Neue Rechtslage .....	257
3.1. Fortführung der Rücklagen nach § 4 Abs 10 Z 3 lit b EStG aF.....	257
3.1.a. Übersicht .....	257
3.1.b. Fortführung der Rücklagen ab dem 1.4.2012.....	258
3.2. Auf- oder Abwertungsbetrag gemäß § 4 Abs 3a Z 3 lit c EStG nF (§ 4 Abs 10 Z 3 lit a EStG aF) .....	262
3.2.a. Übersicht – alte und neue Rechtslage .....	262
3.2.b. Nacherfassung der Aufwertungsbeträge ab dem 1.4.2012.....	264
3.2.c. Erfassung eines Abwertungsbetrages ab dem 1.4.2012 .....	268
3.3. Der Sonderfall der Entnahme von Grund und Boden nach einem vor dem 1.4.2012 erfolgten Wechsel der Gewinnermittlungsart .....	269
3.3.a. Allgemeines.....	269
3.3.b. Übergang auf die Gewinnermittlung gemäß § 5 Abs 1 EStG .....	269
4. Wechsel der Gewinnermittlungsart nach dem 31.3.2012.....	271
VI. Exkurs: Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gemäß § 4 Abs 3 EStG ( <i>Martina Schwandtner</i> ) .....	272
1. Allgemeines .....	272
2. Grund und Boden .....	273
2.1. Alte Rechtslage .....	273

2.2. Neue Rechtslage .....	273
2.2.a. Aufnahmeverpflichtung von Grund und Boden in die Anlagekartei .....	273
2.2.b. Neuregelung beim Umlaufvermögen .....	274
2.2.c. Erfassung von Grund und Boden .....	275
3. Wechsel der Gewinnermittlungsart .....	276
3.1. Allgemeines .....	276
3.2. Übergang auf die Gewinnermittlung gemäß § 5 EStG .....	276
3.3. Übergang von der Gewinnermittlungsart gemäß § 5 EStG nach § 4 Abs 3 EStG.....	277
4. Entnahme gemäß § 6 Z 4 S 2 EStG nF .....	277
VII. Übertragung stiller Reserven (§ 12 EStG) ( <i>Martina Schwandtner</i> ).....	279
1. Allgemeines .....	279
2. Gegenüberstellung der Rechtslage vor und nach dem StabG 2012 und dem AbgÄG 2012 .....	280
3. Vereinheitlichung der Gewinnermittlungsarten .....	282
4. Ersatzwirtschaftsgut – Übertragungsziel.....	283
4.1. Allgemeines .....	283
4.2. Grund und Boden.....	285
4.3. Gebäude .....	287
4.4. Übertragungsmöglichkeiten.....	287
5. Ausnahme vom besonderen Steuersatz.....	288
6. Übertragungsrücklage .....	288
7. Fristenlauf und Behaltesdauer .....	289
7.1. Allgemeines .....	289
7.2. Verkürzte Behaltefrist .....	290
7.3. Verlängerte Behaltefrist .....	290
7.4. Abkehr von der Einheitstheorie .....	291
7.5. Neue Rechtslage nach dem AbgÄG 2012.....	293
<b>D. Besonderer Steuersatz, Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteienvertreter, Veranlagung des Veräußerers und besondere Vorauszahlung sowie Anrechnung der GrESt und StiftESt .....</b>	295
I. Steuersatz und Steuerabgeltung ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	295
1. Allgemeines zum besonderen Steuersatz und Übersicht .....	295
1.1. Besonderer Steuersatz.....	295
1.2. Immobilienertragsteuer (ImmoESt).....	296
1.3. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz.....	297
1.4. Mit dem besonderen Steuersatz verbundene Begünstigungen und Einschränkungen.....	298
1.5. Vergleich der Besteuerung von Grundstücksveräußerungen mit der Besteuerung von Einkünften aus Kapitalvermögen (bzw der vergleichbaren betrieblichen Einkünfte), die dem besonderen Steuersatz gem § 27a EStG unterliegen.....	300
2. Die Regelbesteuerungsoption (§ 30a Abs 2 EStG) als Ausnahme vom besonderen Steuersatz .....	301
2.1. Allgemeines, Antragstellung und Frist .....	301
2.2. Fallgruppen .....	303
II. Zwingende Ausnahmen von der Anwendung des besonderen Steuersatzes ( <i>Thomas Leitner</i> ).....	304

1. Einleitung .....	304
2. Veräußerung von Grundstücken des Umlaufvermögens (§ 30a Abs 3 Z 1).....	305
2.1. Abgrenzung zwischen Anlage- und Umlaufvermögen .....	305
2.2. Abgrenzung zwischen gewerblichem Grundstückshandel und privater Grundstücksveräußerung .....	307
2.2.a. Definition des Gewerbebetriebs .....	307
2.2.b. Abgrenzung des Gewerbebetriebs zur Vermögensverwaltung ..	308
2.2.c. Kriterien für das Vorliegen gewerblichen Grundstückshandels ...	309
2.3. Abgrenzung zum gewerblichen Grundstückshandel bei Land- und Forstwirten.....	313
3. Die Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens bei einem Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung und Veräußerung von Grundstücken (§ 30a Abs 3 Z 2).....	314
4. Die Tatbestände des § 30a Abs 3 Z 3 und 4 EStG.....	316
4.1. Die Nichtanwendbarkeit des besonderen Steuersatzes, soweit der Buchwert durch eine vor dem 1.4.2012 vorgenommene Teilwert- abschreibung gemindert ist .....	316
4.2. Die Nichtanwendbarkeit des besonderen Steuersatzes, soweit stille Reserven übertragen wurden.....	317
4.3. Die Nichtanwendbarkeit des besonderen Steuersatzes bei der Aufdeckung und Übertragung stiller Reserven nach dem 31.3.2012 .....	317
5. Die Einlage und Entnahme von Grundstücken im Anwendungs- bereich des § 30a Abs 3 EStG .....	318
5.1. Die Entnahme von Grundstücken .....	318
5.2. Die Einlage von Grundstücken gem § 30a Abs 3 Z 1 und 2 Satz 2 EStG .....	319
5.3. Einlage und Entnahme von Grundstücken bei Begründung gewerblichen Grundstückshandels.....	320
6. Die Nichtanwendbarkeit des besonderen Steuersatzes bei Leistung des Veräußerungserlöses in Rentenform (§ 30a Abs 4 EStG) .....	321
III. Verlustverwertung ( <i>Philipp Loser</i> ).....	322
1. Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen.....	322
1.1. Die Rechtslage nach dem StabG 2012.....	322
1.2. Die Rechtslage nach dem AbgÄG 2012 .....	322
2. Einkünfte aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen.....	326
2.1. Die Rechtslage nach dem StabG 2012.....	326
2.2. Die Rechtslage nach dem AbgÄG 2012 .....	326
IV. Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer.....	332
1. Allgemeines und Übersicht ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	332
2. Übergangsregelung – Inkrafttreten der Selbstberechnung ( <i>Christoph Urtz</i> ) ....	334
2.1. Inkrafttreten der verpflichtenden Selbstberechnung .....	334
2.2. Inkrafttreten der freiwilligen Selbstberechnung .....	335
3. Anknüpfung der Verpflichtung zur Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteienvertreter an die Selbstberechnung der GrESt ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	335
3.1. § 30c Abs 2 EStG und die Definition der Selbstberechnung .....	335
3.2. Der „Parteienvertreter“.....	336
3.3. Voraussetzungen der Verpflichtung zur Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteienvertreter.....	337

4.	Durchführung der Selbstberechnung, Entrichtung sowie Mitteilung gem § 30c Abs 2 Z 1 EStG.....	341
4.1.	Zeitpunkt der Selbstberechnung – Entstehung der Steuerschuld ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	341
4.2.	Anwendungsbereich der Immobilienertragsteuer sowohl auf Einkünfte aus privaten als auch aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	345
4.3.	Durchführung der Selbstberechnung, Entrichtung und Mitteilung .....	346
4.3.a.	Angabe- und Vorlagepflicht des Steuerpflichtigen und Vertrauen auf die Angaben und Unterlagen des Steuer- pflichtigen ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	346
4.3.b.	Selbstberechnung, Mitteilung gem § 30c Abs 2 Z 1 EStG und Entrichtung der ImmoESt ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	348
4.3.c.	Exkurs: Selbstberechnung bei „Altvermögen“ ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	352
4.3.d.	Pauschale Berechnung gem § 30b Abs 6 EStG bei all- gemeinen Teilen in Wohnungseigentumsobjekten ( <i>Philipp Loser</i> ) .....	353
4.4.	Ausnahmen von der Verpflichtung zur Selbstberechnung .....	355
4.4.a.	Allgemeines und Übersicht; Mitteilungspflicht gem § 30c Abs 2 Z 1 EStG ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	355
4.4.b.	Die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft sind nach § 30 Abs 2 EStG oder nach § 21 Abs 2 Z 3 KStG befreit; Übertragung stiller Reserven oder Bildung einer Über- tragungsrücklage gem § 12 EStG bei Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	360
4.4.c.	Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	362
4.4.d.	Leibrentenverträge – der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	366
4.4.e.	Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung (Art 133 ff EO) ( <i>Philipp Loser</i> ) .....	367
4.5.	Exkurs: ImmoESt und GrESt bei Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek ( <i>Philipp Loser</i> ) .....	368
4.6.	Exkurs: ImmoESt und Einkommensteuer im Insolvenzfall ( <i>Philipp Loser</i> ) .....	370
5.	Abgeltungswirkung der Selbstberechnung, Veranlagung und Veranlagungsoption (§ 30b Abs 3 EStG) und Zusammenhang zur Regelbesteuerungsoption (§ 30a Abs 2 EStG) ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	372
5.1.	Abgeltungswirkung.....	372
5.1.a.	Allgemeines und Übersicht .....	372
5.1.b.	Betriebliche Grundstücksveräußerungen .....	372
5.1.c.	Die der Selbstberechnung zugrunde liegenden Angaben des Steuerpflichtigen entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten .....	373
5.2.	Veranlagungsoption .....	374
5.2.a.	Allgemeines, Antragstellung und Frist .....	374
5.2.b.	Fallgruppen.....	375

5.2.c. Zusammenhang zwischen Veranlagungs- und Regelbesteuerungsoption.....	377
5.2.d. Freiwillige Selbstberechnung .....	378
6. Haftung des Parteienvertreters (Rechtsanwalts, Notars) bei Selbstberechnung ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	379
6.1. Allgemeines und Übersicht.....	379
6.2. Haftung für die Entrichtung der ImmoESt .....	380
6.3. Haftung für die Richtigkeit der ImmoESt.....	382
7. Keine Verpflichtung zur Selbstberechnung – Mitteilungspflicht des Parteienvertreters gem § 30c Abs 1 EStG ( <i>Christoph Urtz</i> ) .....	390
V. Keine Selbstberechnung – die Veranlagung des Veräußerers und die Verpflichtung des Veräußerers zur Zahlung einer besonderen Vorauszahlung ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	396
1. Keine Selbstberechnung – Übersicht über die Pflichten des Veräußerers und die Pflichten des Parteienvertreters .....	396
2. Veranlagungspflicht des (steuerpflichtigen) Veräußerers .....	397
3. Pflicht des Veräußerers zur Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung .....	399
VI. Exkurs: Anrechnung der Grunderwerbsteuer und der Stiftungseingangssteuer ( <i>Anne-Marie Steckenbauer</i> ).....	405
<b>E. Die Grunderwerbsteuer und ihr Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer (<i>Christoph Urtz</i>).....</b>	409
I. Die GrESt-Abgabenerklärung nach dem StabG 2012 und dem AbgÄG 2012.....	409
1. Die Rechtslage vor dem StabG 2012 .....	409
2. Die Rechtslage nach dem StabG 2012 und dem AbgÄG 2012.....	411
II. Elektronische Einreichung der GrESt-Abgabenerklärung .....	414
III. Selbstberechnung der GrESt und Fristen .....	415
<b>F. Die Umsatzsteuer bei Immobilien (<i>Niklas Koutny</i>) .....</b>	419
I. Aktuelle Rechtslage .....	419
1. Steuerbefreiung und Begriffe .....	419
2. Option.....	420
2.1. Zweck.....	420
2.2. Form und Frist.....	420
2.3. Welche Umsätze sind optionsfähig? .....	421
2.4. Wer ist zur Ausübung der Option berechtigt? .....	422
2.5. Steuersatz .....	422
2.6. Einschränkung der Optionsausübung .....	422
2.6.a. Hintergrund .....	422
2.6.b. Sachlicher Anwendungsbereich .....	423
2.6.c. Zeitlicher Anwendungsbereich.....	425
2.6.d. Einzelfragen .....	428
2.6.e. Auswirkung .....	432
2.7. Ausübung der Option – Klärung der Zweckmäßigkeit .....	433
2.8. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr .....	434
3. Vorsteuerabzug .....	435
3.1. Voraussetzungen .....	435
3.2. Zuordnung eines Grundstücks zum Unternehmen.....	435
3.3. Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs .....	436
4. Vorsteuerberichtigung .....	437
4.1. Veränderung der Verhältnisse.....	437

4.2. Zweck.....	437
4.3. Anwendungsbereich.....	437
4.4. Berichtigungszeitraum .....	439
4.5. Wirkung .....	440
4.6. Berechnung .....	440
5. Exkurs: Haftung des Erwerbers .....	441
II. Alte Rechtslage (vor StabG 2012) .....	442
1. Wechsel zur Steuerpflicht (Ausübung der Option) .....	442
1.1. Anwendungsbereich.....	442
1.2. Folgen .....	442
2. Berichtigungszeitraum .....	442
2.1. Anwendungsbereich.....	442
2.2. Folgen .....	443
III. Grafische Übersicht.....	443
1. Ausübung der Option .....	443
1.1. Vermietung und Verpachtung von Geschäftsräumlichkeiten .....	443
1.2. Vermietung und Verpachtung zu Wohnzwecken und Grundstücksumsätze .....	443
2. Berichtigungszeitraum .....	444
2.1. Vermietung zu Wohnzwecken .....	444
2.2. Vermietung zu anderen Zwecken .....	444
<b>G. Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen bei Privatstiftungen (Yvonne Schuchter-Mang) .....</b>	<b>445</b>
I. Steuerliche Sondervorschriften für Privatstiftungen .....	445
II. Private Immobilienveräußerungen nach der Rechtslage vor dem StabG 2012.....	446
III. Private Immobilienveräußerungen nach dem StabG 2012.....	448
1. Generelle Steuerpflicht für private Grundstücksveräußerungen auch für Privatstiftungen.....	448
2. Ermittlung der Bemessungsgrundlage und Steuerbefreiungen .....	449
2.1. Immobilien-Neuvermögen.....	449
2.2. Immobilien-Altvermögen .....	450
3. Erhebungstechnik .....	451
4. Inkrafttreten .....	452
5. Würdigung .....	452
<b>H. Internationale Immobilienbesteuerung.....</b>	<b>455</b>
I. Die Grundstücksveräußerung von „Steuerausländern“ in Österreich (Leonhard Bergmüller).....	455
1. Die Veräußerungen von inländischen Grundstücken im Rahmen der beschränkten Steuerpflicht gem § 98 Abs 1 Z 7 EStG .....	455
2. Erhebung der ImmoESt und Veranlagung bei beschränkt Steuerpflichtigen .....	460
II. Die Veräußerung von Grundstücken im Ausland durch „Steuerinländer“ .....	463
1. Die Veräußerungen von ausländischen Grundstücken im Rahmen der unbeschränkten Steuerpflicht (Leonhard Bergmüller) .....	463
2. Veranlagung; keine Erhebung der ImmoESt (Leonhard Bergmüller).....	466
3. Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens: Befreiung in Österreich oder Anrechnung der ausländischen Steuer (Judith Herdin-Winter).....	468
<b>I. Steuerrechtliche Konsequenzen der Rückabwicklung einer Grundstücksveräußerung (Thomas Leitner).....</b>	<b>471</b>

I.	Einleitung .....	471
II.	Die Anfechtung einer Grundstücksveräußerung aufgrund eines Willensmangels.....	472
1.	Problemstellung .....	472
2.	Die Anfechtung aufgrund eines Willensmangels im Zivilrecht .....	472
3.	Die Anfechtung von Verträgen im Steuerrecht.....	473
3.1.	Die Ansicht der FinVerw.....	473
3.2.	Die Anfechtung von Verträgen in der Rspr .....	473
3.3.	Zwischenergebnis .....	476
3.4.	Kritische Würdigung der von der FinVerw vertretenen Auffassung.....	476
III.	Die Rückgängigmachung einer Grundstücksveräußerung als Folge einer Leistungsstörung .....	477
1.	Problemstellung .....	477
2.	Der Wegfall des Verpflichtungsgeschäfts infolge einer Leistungsstörung als rückwirkendes Ereignis iSd § 295a BAO? .....	478
3.	Die Berücksichtigung der Rückabwicklung nach der Maßgabe des § 32 Abs 1 Z 2 EStG .....	479
IV.	Die Rückgängigmachung einer Grundstücksveräußerung aufgrund des Eintritts einer auflösenden Bedingung .....	481
1.	Problemstellung .....	481
2.	Zivilrechtliche Beurteilung .....	481
3.	Steuerrechtliche Beurteilung .....	482
V.	Sonstige abgabenrechtliche Konsequenzen der zivilrechtlichen Rückabwicklung .....	485
1.	Die Rückabwicklung eines Grundstückserwerbs im GrEStG.....	485
2.	Die Rückabwicklung einer Grundstücksveräußerung im UStG .....	486
J.	<b>Verfassungsrechtliche Probleme der neuen Immobilienbesteuerung .....</b>	489
I.	Diverse verfassungsrechtliche Einzelprobleme ( <i>Christoph Urtz</i> ).....	489
1.	Besonderer Steuersatz iHv 25 % .....	489
2.	Inflationsabschlag.....	492
3.	Einschränkung des Werbungskosten- bzw Betriebsausgabenabzuges .....	493
4.	Einschränkung des Verlustausgleichs und Verbot des Verlustvortrages im außerbetrieblichen Bereich .....	495
4.1.	Die Rechtslage nach dem StabG 2012.....	495
4.2.	Die Rechtslage nach dem StabG 2012.....	496
5.	Sonstige verfassungsrechtliche Einzelprobleme .....	498
II.	Verfassungsrechtliche Aspekte der Besteuerung von „Altvermögen“ gem § 30 Abs 4 EStG ( <i>Thomas Leitner</i> ) .....	499
1.	Verfassungsrechtliche Aspekte der pauschalen Festsetzung der Anschaffungskosten gem § 30 Abs 4 EStG .....	499
1.1.	Allgemeines .....	499
1.2.	Würdigung der Pauschalierung gem § 30 Abs 4 EStG .....	500
2.	Besteuerung von „Altvermögen“ und Vertrauensschutz .....	502
2.1.	Allgemeines .....	502
2.2.	Würdigung der „unechten Rückwirkung“ des § 30 Abs 4 EStG .....	505
K.	<b>Volkswirtschaftliche Fragen der neuen Immobilienbesteuerung (<i>Philipp Loser</i>) .....</b>	507
I.	Einleitung .....	507
1.	Ziele und Folgen der neuen Besteuerung – Konsolidierung des Staatshaushalts und „Abkühlung“ der Immobilienmärkte? .....	507

2. Konsolidierung des Staatshaushalts – Ausgangspunkt.....	507
II. Vermögen in Österreich .....	509
1. Definition von Vermögen .....	509
2. Vermögen in Österreich.....	509
3. Immobilienvermögen im Besonderen .....	511
4. Vermögensbesteuerung in Österreich.....	512
III. § 30 EStG neu: Sinn oder Unsinn? .....	513
1. Ergiebigkeit.....	513
2. Lenkungseffekt.....	514
3. Verteilung .....	515
IV. Schlussbemerkung .....	517
<b>L. Anhang.....</b>	<b>519</b>
Abbildung 1: GrESt-Abgabenerklärung – Grundlagen .....	519
Abbildung 2: GrESt-Abgabenerklärung – Befreiungsbestimmungen und besondere VZ .....	519
Abbildung 3: Selbstberechnung ImmoESt – Grund .....	520
Abbildung 4: Selbstberechnung ImmoESt – Art der Einkünfte sowie Mitunternehmerschaft/Miteigentümergemeinschaft .....	520
Abbildung 5: Befreiungsbestimmungen .....	520
Abbildung 6: Selbstberechnung ImmoESt – Neuvermögen bzw Option gem § 30 Abs 5 EStG bei Altvermögen .....	521
Abbildung 7: Selbstberechnung ImmoESt – Altvermögen und Gesamtsumme.....	521
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>523</b>



## Autorenverzeichnis



Mag. *Leonhard Bergmüller* ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachbereich Öffentliches Recht/Finanzrecht der Paris Lodron Universität Salzburg. Er befasst sich hauptsächlich mit Immobilienbesteuerung und finanzverfassungsrechtlichen Themen.



Mag. *Judith Herdin-Winter* ist seit 2008 stellvertretende Abteilungsleiterin der Abteilung für Internationales Steuerrecht im Bundesministerium für Finanzen, Verhandlungsleiterin bei DBA-Verhandlungen und österreichische Delegierte in einschlägigen Arbeitsgruppen der OECD und EU. Sie ist außerdem als Lehrbeauftragte am Institut für Österreichisches und Internationales Steuerrecht der Wirtschaftsuniversität Wien und Vortragende tätig.



Az. Prof. Dr. *Reinhard Klaushofer* ist Privatdozent am Fachbereich öffentliches Recht der juridischen Fakultät Salzburg. Er ist Autor und Vortragender zu zahlreichen Themen des öffentlichen Rechts, einschließlich des Europarechts. Zu seinen Schwerpunkten zählt unter anderem das Raumordnungs- und Baurecht.



Dr. *Niklas Koutny* studierte Rechtswissenschaften in Innsbruck. Er arbeitet als Rechtsanwaltsanwärter bei Klemm, Rechtsanwalts-GmbH in Wien. Zuvor war er drei Jahre bei BINDER GRÖSSWANG Rechtsanwälte GmbH als Rechtsanwaltsanwärter mit den Schwerpunkten Steuer- und Gesellschaftsrecht und ein Jahr bei einer großen internationalen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft tätig.



Dr. *Thomas Leitner* studierte Rechtswissenschaften an der Paris-Lodron-Universität Salzburg. Bis November 2013 war er dort als Universitätsassistent am Fachbereich Öffentliches Recht/Finanzrecht tätig. Er publiziert vor allem zu ertragsteuerrechtlichen Themen.



MMMag. Dr. *Philipp Loser* hat Rechtswissenschaften, Volkswirtschaftslehre sowie Sinologie und Japanologie studiert und war ua an der Fachhochschule St. Pölten sowie als Assistent am Institut für Finanzwissenschaft und Öffentliche Wirtschaft der WU Wien tätig. Philipp Loser ist Lehrbeauftragter am selben Institut sowie am Institut für Finanzrecht der Universität Wien und hat zu volkswirtschaftlichen und steuerrechtlichen Fragen publiziert.



Dr. *Yvonne Schuchter-Mang* ist seit Mai 2005 bei LeitnerLeitner als Steuerberaterin und Managerin tätig. Bis Februar 2011 war sie Universitätsassistentin am Institut für Finanzrecht an der Universität Salzburg. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bereich Stiftungssteuerrecht, Besteuerung von vermögenden Privatpersonen, Besteuerung von Kapitaleinkünften und Finanzinstrumenten sowie in der Legalisierung von Auslandsvermögen. In diesen Bereichen publiziert sie laufend in Fachzeitschriften und Fachbüchern.



Mag. *Martina Maria Schwandner, LLB.*, ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachbereich Öffentliches Recht/Finanzrecht der Paris-Lodron-Universität Salzburg und absolviert derzeit am Jean Monnet Centre of Excellence das Interdisziplinäre Masterstudium European Union Studies.



Dr. *Anne-Marie Steckenbauer-Gschwandner* war bis Oktober 2012 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachbereich Öffentliches Recht/Finanzrecht der Paris-Lodron-Universität Salzburg. Sie publiziert zu steuerrechtlichen Themen. Sie ist nun als Partnerin bei LV CC – Luxus Villen Cape Coral tätig.



Univ.-Prof. MMag. Dr. *Christoph Urtz* ist Professor (Lehrstuhlinhaber) für Finanzrecht an der Universität Salzburg und Rechtsanwalt bei BINDER GRÖSSWANG Rechtsanwälte. Christoph Urtz berät in den Bereichen nationales und internationales Unternehmens- und Konzernsteuerrecht, strukturierte Kapitalmarktprodukte, Besteuerung von Immobilien und Besteuerung von *private clients*; er vertritt in Verfahren vor den Abgabenbehörden, vor dem Verwaltungs- und Verfassungsgerichtshof sowie in Finanzstrafverfahren. Er hat in diesen Tätigkeitsbereichen sowie zu anderen Bereichen des Steuerrechts und des Öffentlichen Rechts knapp 300 Publikationen verfasst.



Dr. *Christian Wimpissinger* ist Partner bei BINDER GRÖSSWANG Rechtsanwälte, spezialisiert auf internationales und nationales Steuerrecht. Er veröffentlicht regelmäßig zu Fragen des Europäischen und Internationalen Steuerrechts und ist Fakultätsmitglied der University of Miami School of Law.

*Fotonachweise:*

Foto Bergmüller: Foto Sturm, Salzburg

Foto Herdin-Winter: privat

Foto Klaushofer: privat

Foto Koutny: Franz Helmreich

Foto Leitner: privat

Foto Loser: privat

Foto Schuchter-Mang: Pia Clodi

Foto Schwandtner: Photo Amanda, Braunau

Foto Steckenbauer-Gschwandtner: privat

Foto Urtz: Franz Helmreich

Foto Wimpissinger: Franz Helmreich



Die **neue Immobiliensteuer** wurde durch das 1. StabG 2012 eingeführt und ist mit 1.4.2012 in Kraft getreten; sie brachte zahlreiche Neuerungen wie zB die Abschaffung der 10-jährigen Spekulationsfrist, einen Steuersatz von 25% auf den Veräußerungsge- winn und **Pauschalierungen mit 3,5% oder 15%** für das sogenannte „Altvermögen“. Mit dem AbgÄG 2012 erfolgte erneut eine Reform. Im Juli 2013 wurden die **neuen Einkommensteuerrichtlinien** (EStR) erlassen.

Dieses Buch bietet für **Einsteiger eine ausführliche Einleitung**. Für **Praktiker und Angehörige der rechtsberatenden Berufe** werden sämtliche Neuerungen eingehend, praxisorientiert und mit zahlreichen Fallbeispielen dargestellt. Die EStR werden umfassend und kritisch kommentiert. Themen sind zB **Kaufverträge, Erbteilungs- übereinkommen, Realteilungen, Scheidungsvergleiche, Leibrentenverträge** (zum Teil unter Hinweis auf Grunderwerbsteuer und Gerichtsgebühren), **Grundstücksbegriff, unentgeltliche Übertragung** (Erbschaft, Schenkung), **Umwidmungstatbestände und Pauschalierung** sowie eine umfangreiche Analyse der **Befreiungsbestimmungen** (zB Hauptwohnsitzbefreiung und Herstellerbefreiung). Die Besteuerung von Immobilien im **betrieblichen Bereich** wird ebenso ausführlich dargestellt wie Besonderheiten einzelner Rechtsformen zB bei **Gemeinden** und **gemeinnützigen Rechtsträgern**. Den **Privatstiftungen** ist ein Sonderkapitel gewidmet.

Für die ab 1.1.2013 von Rechtsanwälten und Notaren zu erhebende **Immobilien- ertragsteuer (ImmoESt)** werden die Voraussetzungen und Befreiungen umfangreich und praxisgerecht erläutert; auch das **Haftungsrisiko** wird dargestellt.

Die Erläuterung der Änderungen bei der **Grunderwerbsteuer** und der **Umsatzsteuer** sowie **verfassungsrechtliche Probleme** und eine **volkswirtschaftliche Analyse** runden die umfassende Darstellung ab.

## Der Herausgeber



**Univ.-Prof. MMag. Dr. Christoph Urtz** ist Professor (Lehrstuhlinhaber) für Finanzrecht an der Universität Salzburg und Rechtsanwalt bei Binder Grösswang Rechtsanwälte. Er hat zum Steuerrecht und Öffentlichen Recht knapp 300 Publikationen verfasst und berät ua in der Immobilienbesteuerung.

ISBN 978-3-7007-5577-7

