

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

Zitiervorschlag:

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 Traditionsverlage 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 neueste Rechtsentwicklungen, sondern eröffnen den Kunden auch die Möglichkeit der eingehenden Vertiefung in ein gewünschtes Rechtsgebiet. Nähere Informationen unter www.lexisnexus.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.lexisnexus.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 (Erbenschaften, 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 steuerverfange 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 **Immobilien'ertragsteuer (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

Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXVII
1. Kommentare	XXVII
2. Monografien, sonstige Veröffentlichungen	XXVIII
3. Beiträge in Sammelwerken	XXXI
4. Zeitschriftenbeiträge	XXXIV
Autorenverzeichnis	XLIII
A. Einleitung für Einsteiger (<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. Private Grundstücksveräußerungen	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 Erbaueinandersetzung/Erbteilungsübereinkommen.....	33
2.6.a. Realteilung	33
2.6.b. Scheidungsvergleich.....	41
2.6.c. Erbaueinandersetzung/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 (Haupt- wohnsitzbefreiung „alt“) (<i>Anne-Marie Steckenbauer/Christoph Urtz</i>)	66
1.1.	Allgemeines; die Begriffe des „Eigenheims“, der „Eigentums- wohnung“ 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 Einkünfteerzielung 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. Herstellung- 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 Werbungs-kostenabzugs	129
2.7.c. Kosten, die für die Mitteilung oder Selbstberechnung der Immobilien'ertragsteuer 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 Regeltatbestand 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 (Christoph Urtz).....	157
C.	Grundstücke im Betriebsvermögen.....	161
I.	Übersicht (Martina Schwandner).....	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 (Leonhard Bergmüller).....	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) (Martina Schwandtner)	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 (Martina Schwandtner)	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 Behaltdauer	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
D. Besonderer Steuersatz, Selbstberechnung der ImmoEST durch Parteien- vertreter, Veranlagung des Veräußerers und besondere Vorauszahlung sowie Anrechnung der GrEST und StiftEST	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 (Christoph Urtz).....	341
4.2.	Anwendungsbereich der Immobilienertragsteuer sowohl auf Einkünfte aus privaten als auch aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen (Christoph Urtz).....	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 (Christoph Urtz).....	346
4.3.b.	Selbstberechnung, Mitteilung gem § 30c Abs 2 Z 1 EStG und Entrichtung der ImmoESt (Christoph Urtz).....	348
4.3.c.	Exkurs: Selbstberechnung bei „Altvermögen“ (Christoph Urtz)	352
4.3.d.	Pauschale Berechnung gem § 30b Abs 6 EStG bei all- gemeinen Teilen in Wohnungseigentumsobjekten (Philipp Loser)	353
4.4.	Ausnahmen von der Verpflichtung zur Selbstberechnung	355
4.4.a.	Allgemeines und Übersicht; Mitteilungspflicht gem § 30c Abs 2 Z 1 EStG (Christoph Urtz)	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 (Christoph Urtz).....	360
4.4.c.	Der Zufluss erfolgt voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft (Christoph Urtz).....	362
4.4.d.	Leibrentenverträge – der Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet (Christoph Urtz)	366
4.4.e.	Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung (Art 133 ff EO) (Philipp Loser)	367
4.5.	Exkurs: ImmoESt und GrESt bei Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek (Philipp Loser).....	368
4.6.	Exkurs: ImmoESt und Einkommensteuer im Insolvenzfall (Philipp Loser).....	370
5.	Abgeltungswirkung der Selbstberechnung, Veranlagung und Veranlagungsoption (§ 30b Abs 3 EStG) und Zusammenhang zur Regelbesteuerungsoption (§ 30a Abs 2 EStG) (Christoph Urtz)	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 Ver- pflichtung des Veräußerers zur Zahlung einer besonderen Vorauszahlung (<i>Christoph Urtz</i>).....	396
1. Keine Selbstberechnung – Übersicht über die Pflichten des Veräuße- rers 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 Stiftungseingangs- steuer (<i>Anne-Marie Steckenbauer</i>).....	405
E. Die Grunderwerbsteuer und ihr Zusammenhang mit der Immobilien- ertragsteuer (<i>Christoph Urtz</i>).....	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
F. Die Umsatzsteuer bei Immobilien (<i>Niklas Koutny</i>)	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 Grund- stücksumsätze	443
2. Berichtigungszeitraum	444
2.1. Vermietung zu Wohnzwecken.....	444
2.2. Vermietung zu anderen Zwecken.....	444
G. Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen bei Privatstiftungen (Yvonne Schuchter-Mang).....	445
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
H. Internationale Immobilienbesteuerung.....	455
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 Öster- reich oder Anrechnung der ausländischen Steuer (Judith Herdin-Winter).....	468
I. Steuerrechtliche Konsequenzen der Rückabwicklung einer Grundstücksveräußerung (Thomas Leitner).....	471

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 Leistungs- störung 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.	Verfassungsrechtliche Probleme der neuen Immobilienbesteuerung	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.	Volkswirtschaftliche Fragen der neuen Immobilienbesteuerung (<i>Philipp Loser</i>) ...	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
L. Anhang	519
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/Miteigentümergeinschaft.....	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
Stichwortverzeichnis	523

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 juristischen 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 Schwandtner*, 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-Gschwandtner* 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 Veräußerungsgewinn 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, Erbteilungsübereinkommen, 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.

