

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	1
Abkürzungsverzeichnis .....	5
<b>1. Neuregelung durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012 .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Der Begriff des Grundstücks nach § 30 EStG .....</b>	<b>6</b>
2.1. Der Gesetzeswortlaut .....	6
2.2. Gebäude auf fremdem Grund .....	7
2.3. „Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen“ .....	8
2.4. Nicht unter den Begriff des Grundstücks nach § 30 EStG fallen .....	9
2.5. Parkflächen, Wege und Straßen .....	10
2.6. Das Verhältnis zum Grundstücksbegriff der Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer .....	10
2.7. Die territoriale Reichweite .....	11
2.8. Ergebnis .....	11
<b>3. Veräußern, Vererben, Verschenken, Einlegen, Entnehmen .....</b>	<b>12</b>
3.1. Veräußerung und Entnahme als Realisationstatbestände .....	12
3.2. Wechsel zwischen Gesamthandvermögen und Sonderbetriebsvermögen .....	12
3.3. Tauschen .....	14
3.4. Verlosen .....	14
3.5. Vererben und Verschenken .....	15
3.5.1. Grundstücke im Privatvermögen .....	15
3.5.2. Betriebsgrundstücke .....	15
3.6. Teilentgeltlichkeit .....	15
3.7. Enteignungen .....	18
3.8. Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren sowie behördliche Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland .....	18
3.9. Zusammenfassung .....	18
<b>4. Wirtschaftliches Eigentum (§ 24 BAO) .....</b>	<b>19</b>
4.1. Sicherungseigentum .....	19
4.2. Treuhand .....	20
4.3. Leasing .....	20
4.4. Zwischenergebnis .....	20
<b>5. Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften, Körperschaften .....</b>	<b>21</b>
5.1. Grundeigentum von Personengesellschaften und das Durchgriffsprinzip .....	21
5.2. Grundstücksveräußerungen durch eine OG/KG .....	21
5.3. Die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an einer Grundstücke haltenden OG/KG .....	21
5.4. Die Immobilienertragsteuer nach den §§ 30b und 30c EStG .....	22
5.5. Zwischenergebnis .....	22
5.6. Kapitalgesellschaften .....	23
5.7. Genossenschaften und Betriebe gewerblicher Art mit Rechnungslegungspflicht .....	24
5.8. Vereine und Privatstiftungen .....	25
5.9. Körperschaften öffentlichen Rechts .....	25
5.10. ImmoESt ohne GrESt; GrESt ohne ImmoESt .....	25
<b>6. Die Bemessungsgrundlage .....</b>	<b>26</b>
6.1. Die Regelbemessungsgrundlage im Privatvermögen .....	26
6.2. Die Aufspaltung des Veräußerungserlöses .....	27
6.2.1. Die Aufspaltung auf Grundstücke und andere Wirtschaftsgüter .....	27
6.2.2. Die Aufspaltung auf Grund und Gebäude .....	28
6.2.3. Umsatzsteuer .....	28
6.2.4. Rechtssicherheit .....	29
6.3. Fiktive Anschaffungskosten für Altvermögen .....	29
6.4. Umwidmung in Bauland nach dem 31. 12. 1987 .....	29

6.5.	Der 31. 3. 2012 – ein Schicksalsdatum für Grundstücke in der Einkommensteuer .....	30
6.5.1.	Ablauf der Spekulationsfrist .....	30
6.5.2.	Die Hauptwohnsitzbefreiung nach altem Recht .....	30
6.5.3.	Die Herstellerbefreiung .....	31
6.5.4.	Grund und Boden im Betriebsvermögen – fiktive Anschaffungskosten nach § 30 Abs. 4 EStG .....	32
6.5.5.	Einlagen von Grund und Gebäude ins Betriebsvermögen – Aufwertung auf den Teilwert vor dem 1. 4. 2012 .....	33
6.5.6.	Ein Wechsel der Gewinnermittlungsart vor dem 1. 4. 2012 .....	35
6.5.7.	Grund und Boden im Anlagevermögen am 31. 3. 2012 ertragsteuerfrei .....	35
6.5.8.	Fünzehntel-AfA nach § 28 Abs. 3 EStG .....	35
6.5.9.	Ergebnis .....	36
6.6.	40 % fiktive Anschaffungskosten für die Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis maximal 150.000 Euro Erlös .....	36
<b>7.</b>	<b>Befreiungen nach § 30 Abs. 2 EStG</b> .....	<b>37</b>
7.1.	Die Hauptwohnsitzbefreiung für Eigenheime und Eigentumswohnungen .....	37
7.1.1.	Hauptwohnsitz durchgehend ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre .....	37
7.1.2.	Hauptwohnsitz für mindestens fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung .....	37
7.2.	Die Befreiung für selbst hergestellte Gebäude .....	38
7.3.	Enteignungen sowie Wertminderungen im öffentlichen Interesse .....	38
7.4.	Flurbereinigung und bessere Gestaltung von Bauland .....	39
<b>8.</b>	<b>Der Steuersatz</b> .....	<b>39</b>
8.1.	Lineare Steuer mit Splittingeffekt .....	39
8.2.	Der Normaltarif im Betriebsvermögen .....	39
8.2.1.	Grundstücke im Umlaufvermögen .....	39
8.2.2.	Betriebsschwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken .....	40
8.2.3.	Teilwertabschreibungen vor dem 1. 4. 2012 .....	41
8.2.4.	Steuerfreie Übertragung vor dem 1. 4. 2012 realisierter stiller Reserven .....	42
8.2.5.	Veräußerungserlös in Rentenform .....	43
8.3.	Die Option zur Regelbesteuerung .....	45
<b>9.</b>	<b>Verlustausgleich und Bruttobesteuerung</b> .....	<b>45</b>
9.1.	Der Verlustausgleich .....	45
9.1.1.	Im Betriebsvermögen .....	45
9.1.2.	Im Privatvermögen .....	46
9.1.3.	Verfassungsrechtliche Würdigung .....	47
9.2.	Das Abzugsverbot nach § 20 EStG .....	47
<b>10.</b>	<b>Die Immobilienertragsteuer nach den §§ 30b und 30c EStG</b> .....	<b>48</b>
10.1.	Notare und Anwälte .....	48
10.1.1.	Erklärung und Selbstberechnung der GrEST .....	48
10.1.2.	Erklärung und Selbstberechnung der ImmoEST .....	48
10.1.3.	25 % lineare Steuer bis zum 15. des auf den Zufluss des Veräußerungserlöses zweitfolgenden Monats; Rundung auf volle Euro .....	49
10.1.4.	„Endbesteuerung“ kraft ImmoEST .....	49
10.2.	Der Fehlerkalkül der ImmoEST .....	49
10.2.1.	Die Angaben des Steuerpflichtigen .....	49
10.2.2.	Die Offenlegungs- und Wahrheitspflicht des Veräußerers .....	49
10.2.3.	Keine Haftung ohne Schuld .....	49
10.2.4.	Berechnungsfehler zu Lasten des Abgabepflichtigen .....	50
10.2.5.	Berechnungsfehler zu Lasten des Abgabengläubigers .....	50
10.2.6.	Die Berechnung der ImmoEST durch Steuerberater des Veräußerers .....	50
10.3.	Ausnahmen von der ImmoEST .....	50

10.4. Die ImmoEST-Sondervorauszahlung .....	51
10.5. Keine ImmoEST und keine ImmoEST-Sondervorauszahlung für bestimmte Veräußerer .....	51
10.6. Fragen, die Notare/Anwälte zur ImmoEST nach den §§ 30b und 30c EStG zu stellen haben .....	52
10.6.1. Greift die Grunderwerbsteuer? .....	52
10.6.2. Fällt der Veräußerer unter § 24 Abs. 3 Z 4 KStG? .....	53
10.6.3. Greift eine Befreiung nach § 30 Abs. 2 EStG? .....	54
10.6.4. Greift eine Befreiung nach § 30c Abs. 4 EStG? .....	54
10.6.5. Wie hoch ist die Bemessungsgrundlage? .....	55
10.6.6. Der Druck zur Selbstberechnung .....	56
10.6.7. Der Weg zur Lösung ... ..	56
<b>11. Zwangsversteigerungen .....</b>	<b>57</b>
<b>12. Insolvenzverfahren .....</b>	<b>57</b>
<b>13. Erbteilungen .....</b>	<b>58</b>
13.1. Zwischenergebnis .....	61
13.2. Die Zuordnung und die Vermeidung von Ausgleichszahlungen .....	62
13.3. Die Tauschregel nach der Einantwortung .....	62
13.4. Grunderwerbsteuer .....	62
13.5. Ergebnis .....	63
<b>14. Die Umsatzsteuer .....</b>	<b>63</b>
14.1. Die unechte Befreiung mit Vorsteuerkorrektur .....	63
14.2. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht in der Unternehmerkette mit Vorsteuerabzug .....	65
14.3. Die Optimierung von USt, GrESt und Einverleibungsgebühr .....	66
14.3.1. Kein Vorsteuerabzug des Käufers .....	66
14.3.2. Der Vorsteuerabzug in der Unternehmerkette .....	66
14.3.3. Rechtssicherheit .....	67
<b>15. Die ImmoEST als Vertragselement .....</b>	<b>67</b>
15.1. Die Interessen des Käufers .....	67
15.2. Die Interessen des Veräußerers .....	67
15.3. Die ImmoEST nach § 30c EStG .....	67
<b>16. Anhang: ausgewählte Gesetzestexte .....</b>	<b>68</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>79</b>