

Vorwort

Das 1. Stabilitätsgesetz 2012 (1. StabG 2012) hat mit 1. 4. 2012 die theoretische Grundkonzeption der Ertragsbesteuerung in Österreich, also in der Einkommen- und Körperschaftsteuer, neu ausgerichtet: Ab 1. 4. 2012 erfasst die Ertragsbesteuerung auch die Vermögenssubstanz im Bereich der Einkünfte aus Kapitalvermögen und Grundstücke, die aus dem Privatvermögen vermietet und verpachtet werden. Die **neue Immobilienbesteuerung** erfasst darüber hinaus Grundstücke, die nicht zur Einkunftserzielung genutzt, sondern privat bewohnt werden (Familienwohnung, Zweit- oder Ferienwohnsitz, unentgeltliche Nutzungsüberlassung) oder brachliegen.

Die Quellentheorie wird aufgegeben. Die Reinvermögenszugangstheorie wird auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen und aus Vermietung und Verpachtung ausgedehnt. Die Markteinkommenstheorie wird weitgehend umgesetzt: Grundstücke, die nicht zur Einkunftserzielung genutzt werden, werden im Fall ihrer Veräußerung besteuert.

Notare und Rechtsanwälte werden ab 1. 1. 2013 zur Einbehaltung einer Immobilien-ertragsteuer nach den §§ 30, 30a bis 30c EStG und den §§ 10 und 11 GrEStG verpflichtet. Die Berater sind angehalten, die Einkommensteuer für Immobilientransaktionen zu berechnen, einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Umsatzsteuer (Option zur Umsatzsteuerpflicht oder Vorsteuerberichtigung; Sicherung des Vorsteuerabzugs für den Erwerber; Analyse der Vor- und Nachteile einer Option zur Umsatzsteuerpflicht) sind weitere Beratungsfelder.

Das SWK-Spezial **Die neue Immobilienbesteuerung i. d. F. AbgÄG 2012** bereitet die neue Rechtslage nach dem 1. StabG 2012 und der erneuten Novellierung durch das AbgÄG 2012 systematisch auf. **55 Beispiele** erläutern die **praktische Anwendung der ImmoEST** je nach Rechtsform des Veräußerers (natürliche Personen, Kapitalgesellschaften, Privatstiftungen, Personengesellschaften und Körperschaften öffentlichen Rechts), die Aufteilung des Kaufpreises für Zwecke der Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und der ImmoEST, eine kostengünstige Zusammenarbeit von Notaren/Anwälten und Steuerberatern, die Gestaltungsmöglichkeiten zwischen Erbfall und Einantwortung, die spezielle Situation bei Zwangsversteigerungen und Insolvenzverfahren, Befreiungen, Spezialregeln für den Altbestand u. v. m.

Innsbruck, im Jänner 2013
Reinhold *Beiser*