

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	1
<b>Die Herausgeber</b> .....	2
<b>Die Autoren</b> .....	2
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	4
<b>Private Grundstücksveräußerungen durch natürliche Personen</b> .....	9
<i>Johann Perthold / Markus Vaishor</i>	
1. Überblick .....	9
1.1. Bisherige Rechtslage .....	9
1.2. Grundsätze und Ziele der Neuregelung .....	9
1.3. Exkurs: Anteile an vermögensverwaltenden Personengesellschaften .....	10
2. Private Veräußerungsgeschäfte .....	11
2.1. Begriff des Grundstücks .....	11
2.2. Anschaffungszeitpunkt .....	12
3. Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns .....	12
3.1. „Neugrundstücke“ .....	13
3.1.1. Berechnung des Veräußerungsgewinns .....	13
3.1.1.1. Allgemeines .....	13
3.1.1.2. Aufwendungen i. Z. m. der Veräußerung .....	14
3.1.1.3. Inflationsabschlag .....	15
3.1.1.4. Beispiel .....	15a
3.2. „Altgrundstücke“ .....	16
3.2.2. Berechnung des Veräußerungsgewinns .....	16
3.2.2.1. Differenzierung zwischen umgewidmeten und sonstigen Grundstücken .....	16
3.2.2.2. Inflationsabschlag .....	16
3.2.2.3. Antrag gemäß § 30 Abs. 5 EStG .....	17
4. Einschränkungen der Verlustverwertung .....	17
4.1. Nur horizontaler Verlustausgleich .....	17
4.2. Kein Verlustvortrag .....	17
4.3. Verfassungsrechtliche Bedenken .....	17
5. Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen .....	19
5.1. Steuerbefreiungen .....	19
5.1.1. Hauptwohnsitzbefreiung .....	19
5.1.2. Selbst hergestellte Gebäude .....	20
5.1.3. Vermeidung eines behördlichen Eingriffs .....	20
5.2. Steuerermäßigungen .....	21
5.2.1. Anrechnung von ErbSt/SchenkSt/GrESt/StiftEG .....	21
6. Steuersatz für private Grundstücksveräußerungen .....	21
6.1. Allgemeines .....	21
6.2. Ausschluss des begünstigten Steuersatzes .....	21
7. Verfahren .....	21
7.1. Immobilienertragsteuer .....	21
7.1.1. Allgemeines .....	21
7.1.2. Steuerabgeltungswirkung .....	22
7.2. Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer .....	22
7.2.1. Grundsätze .....	23
7.2.2. Berechtigte Parteienvertreter .....	23
7.2.3. Vorauszahlung gemäß § 30b Abs. 4 EStG .....	23
7.2.4. Ausnahmen .....	24

7.3. Veranlagungsoption .....	24
7.4. Regelbesteuerungsoption .....	25
8. Spekulationsgeschäfte gemäß § 31 EStG .....	25
<b>Grundstücksveräußerungen im Betriebsvermögen natürlicher Personen .....</b>	<b>26</b>
<i>Walter Zenkl / Veronika Kumer</i>	
1. Überblick .....	26
2. Rechtslage bis 31. 3. 2012 .....	26
2.1. Einlage und Entnahme .....	26
2.2. Veräußerung .....	26
2.2.1. Gebäude .....	26
2.2.2. Grund und Boden .....	26
2.3. Wechsel der Gewinnermittlungsart .....	27
2.3.1. Übergang von § 4 Abs. 3- oder § 4 Abs. 1-Gewinnermittlung auf § 5 EStG-Gewinnermittlung .....	27
2.3.2. Übergang von § 5-Gewinnermittlung auf § 4 Abs. 3- oder § 4 Abs. 1 EStG-Gewinnermittlung .....	27
3. Die Änderungen durch das 1. StabG 2012 im Überblick .....	27
3.1. Kurzüberblick .....	27
3.2. Gründe für und Ziele der Änderungen .....	28
4. Die Änderungen und ihre Auswirkungen im Detail .....	29
4.1. Einlage von Grund und Boden sowie Gebäuden .....	29
4.2. Entnahme .....	30
4.2.1. Entnahme von Grund und Boden .....	30
4.2.2. Entnahme von Gebäuden .....	30
4.3. Veräußerung .....	30
4.3.1. Für alle Gewinnermittlungsarten geltende Bestimmungen .....	30
4.3.1.1. Steuersatz .....	30
4.3.1.2. Ermittlung des steuerpflichtigen Betrags – für alle Gewinn- ermittlungsarten geltende Bestimmungen .....	33
4.3.2. § 5 EStG-Ermittler .....	34
4.3.3. § 4 Abs. 1 EStG-Ermittler .....	35
4.3.4. § 4 Abs. 3 EStG-Ermittler .....	35
4.3.5. Exkurs: Beschränkt steuerpflichtige inländische Körperschaften (beschränkte Steuerpflicht der zweiten Art) .....	36
4.3.6. Exkurs: Unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften (inländische § 7 Abs. 3 KStG-Körperschaften) .....	36
4.3.6.1. Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlage .....	36
4.3.6.2. Steuerentrichtung .....	37
4.3.7. Beschränkt steuerpflichtige Ausländer .....	37
5. Zusammenfassung .....	38
<b>Immobilien im Vermögen von Privatstiftungen und Körperschaften öffentlichen Rechts .....</b>	<b>39</b>
<i>Eugen Strimitzer</i>	
1. Überblick .....	39
2. Immobilienveräußerungen durch Privatstiftungen .....	39
2.1. Grundstücksveräußerungen nach der bisherigen Rechtslage und den Neuerungen durch das BBG 2011 .....	39
2.2. Neuregelung durch das 1. StabG 2012 .....	41
3. Immobilienveräußerungen durch KÖR .....	44

3.1. Grundsätzliches zur Besteuerung von KöR .....	44
3.2. Grundstücksveräußerungen nach der bisherigen Rechtslage .....	44
3.3. Grundstücksveräußerungen nach dem 1. StabG 2012 .....	44
3.3.1. Allgemeines und Kritik .....	44
3.3.2. Beschränkte Körperschaftsteuerpflicht von privaten Grundstücks- veräußerungen .....	45
3.3.3. Inkrafttreten der Neuregelung .....	46
3.3.4. Ermittlung des Veräußerungsgewinns .....	46
3.3.4.1. Grundsätzliches .....	46
3.3.4.2. Besteuerung von Altvermögen .....	47
3.3.4.3. Besteuerung von Neuvermögen .....	49
3.3.5. Steuerbefreiungen .....	51
3.3.6. Einschränkungen der Verlustverwertung .....	51
3.3.7. Immobilienertragsteuer und Veranlagung .....	52
3.3.8. Exkurs: Grundstücksveräußerungen durch Immobiliengesellschaften .....	53
4. Immobilienveräußerungen durch sonstige nicht buchführungspflichtige Körperschaften ....	54
<b>Umsatzsteuerliche Änderungen .....</b>	<b>55</b>

*Armin Obermayr*

1. Überblick .....	55
2. Einschränkung der Optionsmöglichkeit zur Steuerpflicht bei der Grundstücksvermietung ..	55
2.1. Gefährdete Leistungsempfänger .....	55
2.2. Ausnahmen für Mieter, welche einer Vorsteuererstattung gemäß GSBG unterliegen .....	56
2.3. Berechnung der Umsatzgrenze .....	56
2.4. Auslandsumsätze des Mieters .....	57
2.5. Von der Optionseinschränkung nicht betroffene Umsätze .....	58
2.6. Nachweis der Voraussetzungen .....	58
2.7. Änderung der Verhältnisse .....	58
2.8. Mieterwechsel .....	59
3. Übergangsvorschriften hinsichtlich der Optionsmöglichkeit .....	60
3.1. Anschaffung eines Gebäudes .....	60
3.2. Beginn der Gebäudeerrichtung .....	61
3.3. Auswirkung von Untervermietungen .....	62
3.4. Auswirkung von Todesfällen und Umgründungen .....	63
3.5. Übergangsregelung für Eigentumswohnungen .....	63
4. Verlängerung der Beobachtungsphase .....	64
4.1. Übergangsregelung .....	64
5. Wirtschaftliche Überlegungen .....	66
6. Verlängerung der Aufbewahrungsfrist .....	67

## **Folgen des 1. Stabilitätsgesetzes für Immobilienanleger .....**

**68**

*Bettina Matzka / Philip Verdino*

1. Überblick .....	68
2. Relevante steuerliche Neuerungen .....	68
2.1. Grundstücksveräußerungen – Immobilienertragsteuer .....	68
2.2. Umsatzsteuerliche Änderungen .....	68
2.2.1. Option zur Steuerpflicht bei Vermietung .....	68
2.2.2. Vorsteuerberichtigung .....	69
3. Immobilieninvestments .....	69
3.1. Bauherrenmodelle .....	69

3.1.1. Liebhaberei .....	70
3.1.2. Verlustausgleich nach § 2 Abs. 2a EStG .....	70
3.1.3. Laufende Einkünfte: Verteilung von Aufwendungen/Abschreibung .....	70
3.1.4. Exit .....	71
3.2. Vorsorgewohnungen .....	72
3.2.1. Liebhaberei .....	72
3.2.2. Verlustausgleich nach § 2 Abs. 2a EStG .....	73
3.2.3. Laufende Einkünfte: Verteilung von Aufwendungen/Abschreibung .....	73
3.2.4. Exit .....	73
3.3. Geschlossene Immobilienfonds („Immo-KG-Modelle“) .....	73
3.3.1. Laufende Einkünfte .....	74
3.3.2. Exit .....	74
3.4. Umsatzsteuer .....	76
3.4.1. Option zur Steuerpflicht bei Vermietung .....	76
3.4.2. Vorsteuerberichtigung .....	77
4. Resümee .....	78
<b>Neue Schranken bei der Auslandsverlustverwertung .....</b>	<b>79</b>
<i>Christoph Plott</i>	
1. Überblick .....	79
2. Historische Entwicklung der Auslandsverlustverwertung .....	79
2.1. Die Entscheidung des VwGH vom 25. 9. 2001, 99/14/0217 .....	79
2.2. Die Steuerreform 2005 .....	80
2.2.1. Betriebsstättenverluste .....	80
2.2.2. Ausländische Gruppenmitglieder .....	81
2.3. Weitere Entwicklung in den Richtlinien .....	82
3. Bisheriger Nachversteuerungstatbestand .....	83
3.1. Problematik der Nachversteuerung anhand von vier Fällen .....	83
3.2. Anlagenbau .....	83
3.3. Der Holding-Fall .....	85
3.4. Zinshaus in Deutschland .....	85
3.5. Tax Holidays .....	86
4. Die Reaktion des Gesetzgebers im 1. Stabilitätsgesetz 2012 .....	86
4.1. Gesetzestext .....	86
4.2. Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage .....	86
4.3. Die Lösung der vier Fälle nach den Regeln des 1. StabG 2012 .....	87
5. Problematik des Totalverlusts .....	87
5.1. Allgemeines .....	87
5.2. Die Weiterführung der vier Fälle .....	88
5.2.1. Der Anlagenbau erwirtschaftet ein negatives Ergebnis .....	88
5.2.2. Die Holding verkauft die Beteiligung mit Verlust .....	88
5.2.3. Das Zinshaus wird nach einem Totalverlust verkauft .....	88
5.2.4. Tax Holidays schützen vor Verlusten nicht! .....	89
5.3. Lösungsvorschläge .....	89
5.3.1. Ergänzung der Regelung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 .....	89
5.3.2. Alternative Lösung .....	89
5.4. Europarechtlicher Hintergrund .....	89
6. Anwendbarkeit bei der Anrechnungsmethode? .....	90
7. Auswirkungen auf die Konzernsteuerplanung .....	91
7.1. Alternativen zur ausländischen Betriebsstätte und Aufnahme ausländischer Gesellschaften als Gruppenmitglieder .....	91
8. Zusammenfassung .....	92

<b>Die „Solidarabgabe“: Änderung bei der begünstigten Versteuerung der Sonderzahlungen</b> .....	93
<i>Tanja Lang / Alfred Shubshizky</i>	
1. Überblick .....	93
2. Begriff der sonstigen Bezüge .....	93
3. Bisherige Rechtslage .....	94
3.1. Besteuerung sonstiger Bezüge .....	94
3.2. Steueroptimale Prämienaufteilung .....	94
4. Neue Rechtslage .....	96
4.1. Zielsetzungen .....	96
4.2. Neue Rechtslage im Detail .....	96
4.3. Auswirkungen in der Praxis .....	97
4.4. Steueroptimale Prämienaufteilung und Solidarabgabe .....	98
<b>Vorwegbesteuerung von Pensionskassenleistungen</b> .....	99
<i>Alfred Shubshizky</i>	
1. Überblick .....	99
2. Inhalt der Neuregelung .....	99
3. Analyse .....	100
<b>Verstärkte Kontrolle der Anspruchsvoraussetzungen bei Forschungsprämien</b> .....	102
<i>Florian Huber / Barbara Polster-Grüll</i>	
1. Überblick .....	102
2. Voraussetzungen der steuerlichen Forschungsförderung .....	102
3. Die Neuregelungen durch das 1. StabG 2012 im Überblick .....	103
3.1. Erhöhung der Deckelung bei der Auftragsforschung .....	103
3.2. Nachweis betreffend Qualifikation eigenbetrieblicher Forschung und experimenteller Entwicklung für die Forschungsprämie .....	103
3.3. Forschungsbestätigung gemäß § 118a BAO .....	104
3.4. Feststellungsbescheid über die Höhe der Bemessungsgrundlage für die Forschungsprämie .....	104
4. Anmerkungen zur Neuregelung .....	105
<b>Sozialversicherungsrechtliche Aspekte des 2. Stabilitätsgesetzes 2012</b> .....	107
<i>Alfred Shubshizky</i>	
1. Überblick .....	107
2. Pensionsversicherungsrechtlicher Teil des 2. Stabilitätsgesetzes 2012 .....	107
2.1. Beitragsrechtliche Aspekte .....	107
2.2. Leistungsrechtliche Aspekte .....	108
2.2.1. Das Ende der „ewigen“ Parallelrechnung – Pensionskontenerstgutschrift .....	108
2.2.1.1. Ermittlung der Erstgutschrift .....	108
2.2.1.2. Analyse .....	108
2.3. Weitere leistungsrechtliche Änderungen in der Pensionsversicherung .....	109
3. Änderungen im Arbeitslosenversicherungsrecht .....	109
3.1. Beitragspflicht für ältere Arbeitnehmer .....	109
3.2. Altersteilzeit .....	110
3.3. Auflösungsabgabe .....	110
<b>Gesetzestext samt Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012</b> .....	113
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	155