

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
1. Einführung und Aufbau	1
1.1. Bebaute Grundstücke – Ende der Einheitstheorie	1
1.2. Grundstücksbegriff	2
1.3. Betriebliche und private Grundstücke	3
1.3.1. Nutzung des Grundstücks	4
1.3.2. Zeitliche Komponente	4
1.3.3. Räumliche Komponente (gemischte Nutzung)	5
1.3.3.1. Aufteilung nach der Nutzfläche	5
1.3.3.2. Untergeordnete Nutzung: 80/20-Regel	6
1.3.3.3. Übersicht	8
1.3.4. Relevanz für Grundstücksveräußerungen und Einordnung von Grundstücken	8
1.3.5. Gebäude im Miteigentum	10
1.4. Auswirkungen auf die Veräußerung eines Grundstücks	12
1.5. Aufbau dieses Buches	13
2. Tatbestand und besonderer Steuersatz	15
2.1. Von der Grundstücksbesteuerung umfasste Vorgänge	15
2.2. Tatbestandsvoraussetzungen: Entgeltliche Grundstücksübertragung nach dem 31. März 2012	16
2.3. Grundstücksbegriff	17
2.3.1. Grund und Boden	17
2.3.1.1. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgüter	18
2.3.1.2. Andere Wirtschaftsgüter	19
2.3.1.3. Diverse Rechte im Zusammenhang mit Grund und Boden	20
2.3.2. Gebäude	21
2.3.2.1. Gebäudebestandteile	21
2.3.2.2. Kleingartenhäuser	22
2.3.2.3. Einheitliches Gebäude oder mehrere Gebäude?	22
2.3.3. Grundstücksgleiche Rechte	23
2.3.3.1. Begriff und umfasste Vorgänge	23
2.3.3.2. Abgrenzung	24
2.3.4. Besonderheiten bei betrieblichen Grundstücken	25
2.4. Veräußerung und Anschaffung	25
2.4.1. Einführung	25
2.4.1.1. Veräußerung und Anschaffung: Korrespondierende Begriffe	25
2.4.1.2. Entgeltliche Grundstücksübertragungen	25
2.4.1.3. Beurteilung der (Un-)Entgeltlichkeit	26
2.4.2. Tauschgeschäfte	28
2.4.2.1. Unentgeltliche Tauschgeschäfte?	28
2.4.2.2. Abgrenzung zur Realteilung	29
2.4.2.3. Wechselseitige Schenkungsverträge	29

Inhaltsverzeichnis

2.4.3.	Spiel, Wette, Verlosung	29
2.4.4.	Zwangsversteigerung	30
2.4.5.	Schenkungen und wechselseitige Schenkungen	30
2.4.6.	Vorweggenommene Erbfolgeregelungen	30
2.4.7.	Schenkungen auf den Todesfall	30
2.4.8.	Erbschaft, Vermächtnis, Pflichtteil	31
2.4.9.	Nachlassteilung vor Einantwortung	31
2.4.9.1.	Schritt 1: Liegt eine Grundstücksübertragung zwischen Erben vor?	32
2.4.9.2.	Schritt 2: Ist die Grundstücksübertragung steuerpflichtig?	33
2.4.9.3.	Übersicht Erbauseinandersetzung	42
2.4.9.4.	Übertragungen von Grundstücken unter Berücksichtigung des Pflichtteilsanspruchs	42
2.4.10.	Aufteilung des Nachlasses nach erfolgter Einantwortung	44
2.4.11.	Vermächtnisse	45
2.4.12.	Erbverzichte	45
2.4.12.1.	Entschädigungsloser Erbverzicht (Entschlagung)	45
2.4.12.2.	Erbverzicht gegen Abfindung	46
2.4.13.	Veräußerung der gesamten Verlassenschaft vor Einantwortung	46
2.4.14.	Erbschafts Kauf	46
2.4.15.	Übertragungen zwischen Eheleuten	46
2.4.15.1.	Ehescheidung – Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	46
2.4.15.2.	Eheliche Gütergemeinschaften	49
2.4.15.3.	Übertragung des anteiligen Wohnungseigentums an den überlebenden Partner	49
2.4.16.	Eintritt in einen Kleingartenpachtvertrag	49
2.4.17.	Realteilung	50
2.4.17.1.	Realteilung	50
2.4.17.2.	Zivilteilung	52
2.4.17.3.	Vereinigung von Grundstücken	52
2.4.17.4.	Übersicht: Prüfschritte Realteilung	53
2.4.18.	Wohnungseigentum	53
2.4.18.1.	Parifizierung eines Grundstücks	53
2.4.18.2.	Anteilsberichtigungen und Nutzwertänderungen	54
2.4.19.	Einigung bei unklarem Grenzverlauf oder unklaren Eigentumsverhältnissen	55
2.4.20.	Erwerb des gesamten Grundstücks durch einen Miteigentümer (Klarstellung)	55
2.4.21.	Rückabwicklung von Verträgen	56
2.4.21.1.	Gerichtliche ex tunc-Auflösung	56
2.4.21.2.	Auflösung aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung	56
2.4.21.3.	Rückabwicklung von Schenkungen	56

Inhaltsverzeichnis

2.4.21.4.	Rückabwicklung von Veräußerungen, bei denen noch kein Abgabeananspruch entstanden ist (zB Veräußerung gegen Raten oder Rente)	57
2.4.21.5.	Übersicht: Rückabwicklung von Verträgen	57
2.5.	Zeitpunkt der Veräußerung (und der Anschaffung)	57
2.5.1.	Verpflichtungsgeschäft	58
2.5.1.1.	Vorvertrag	58
2.5.1.2.	Wirtschaftliche Übertragung	59
2.5.2.	Verträge unter Bedingungen	60
2.5.2.1.	Auflösende Bedingung	60
2.5.2.2.	Aufschiebende Bedingung	60
2.5.3.	Optionen und Wiederkaufsrechte	61
2.5.4.	Anwartschaftsverträge zum Erwerb von Wohnungseigentum und Mietvertrag mit Kaufoption	61
2.5.5.	Übersicht: Zeitpunkt der Veräußerung	62
2.6.	Besonderer Steuersatz	63
2.6.1.	Tatbestände, die unter den besonderen Steuersatz fallen	63
2.6.2.	Gesamtbetrag der Einkünfte und Einkommen	63
2.6.3.	Ausnahmen vom besonderen Steuersatz	63
2.6.3.1.	Gewerblicher Grundstückshandel – Abgrenzung	64
2.6.3.2.	Betriebliche Grundstücke	65
2.6.3.3.	Betriebliche und private Grundstücke: Veräußerung gegen Rente nach Maßgabe des Zuflusses	68
2.6.4.	Regelbesteuerungsoption	69
2.6.4.1.	Antrag auf Regelbesteuerung	69
2.6.4.2.	Unterschied zur Regeleinkünfteermittlung	70
2.6.4.3.	Unterschied zur Veranlagungsoption	70
2.6.4.4.	Berücksichtigung von Werbungskosten bei Regelbesteuerung (seit dem 1. Jänner 2016)	70
2.6.4.5.	Verlust aus Grundstücksveräußerung und Regelbesteuerung	70
3.	Steuerbefreiungen	71
3.1.	Hauptwohnsitzbefreiung	72
3.1.1.	Achtung: Aufgabe der Einheitstheorie	72
3.1.2.	Hauptwohnsitz	73
3.1.3.	Zwei Tatbestände	74
3.1.3.1.	1. Tatbestand („zweijährige Frist“)	74
3.1.3.2.	2. Tatbestand („fünfjährige Frist“)	75
3.1.3.3.	Entgeltliche Anschaffung	75
3.1.3.4.	Aufgabe des Hauptwohnsitzes	76
3.1.3.5.	Übersicht: Voraussetzungen der beiden Tatbestände	76
3.1.4.	Fristen	77
3.1.4.1.	Beginn des Fristenlaufs	77
3.1.4.2.	Ende des Fristenlaufs	79
3.1.4.3.	Wann gilt ein Hauptwohnsitz als „aufgegeben“?	79
3.1.4.4.	1. Tatbestand (zweijährige Frist)	80

Inhaltsverzeichnis

3.1.4.5.	2. Tatbestand (fünfjährige Frist)	83
3.1.4.6.	Erfüllung der Fristen durch den Veräußerer	85
3.1.4.7.	Übersicht: Fristen	86
3.1.5.	Eigenheimcharakter	92
3.1.5.1.	Eigenheime und Eigentumswohnungen	92
3.1.5.2.	Nutzung des Wohnraumes	96
3.1.5.3.	Zusammenfassung: Voraussetzungen Hauptwohnsitzbefreiung betreffend Eigenheimcharakter und Eigenschaft als Eigentümer	104
3.1.6.	Umfang der Befreiung	105
3.1.6.1.	Gebäude, Wohnung	105
3.1.6.2.	Nebengebäude	106
3.1.6.3.	Grund und Boden, unbebautes Nachbargrundstück	107
3.1.6.4.	Grundstücksgleiche Rechte	109
3.1.6.5.	Parkplätze	110
3.1.6.6.	Übersicht: Umfang der Hauptwohnsitzbefreiung	111
3.1.7.	Berechnung der steuerfreien und steuerpflichtigen Anteile	112
3.1.7.1.	Vorgehensweise mit der fixen 1.000m ² -Größe in den Formeln	112
3.1.7.2.	Eigenheim	112
3.1.7.3.	Eigentumswohnung	114
3.1.7.4.	Nebengebäude	115
3.1.7.5.	Gemischte Nutzung von Grundstücken: Betriebliche und außerbetriebliche/berufliche Einkünfte	120
3.1.7.6.	Gemischt genutzte Grundstücke und Nebengebäude	127
3.1.7.7.	Zusammenfassende Übersicht: Berechnung der 1.000 m ² -Grenze	131
3.2.	Herstellerebefreiung	141
3.2.1.	Eigentümer	142
3.2.1.1.	Gebäudeerrichtung durch Ehepartner und Lebensgefährten	143
3.2.1.2.	Gemeinsame Errichtung durch eine Miteigentumsgemeinschaft und anschließende Parifizierung	143
3.2.2.	Errichter (Hersteller)	143
3.2.3.	Erstmalige Errichtung eines Gebäudes – „Hausbau“	144
3.2.3.1.	Anschaffung eines nicht benutzbaren Gebäudes	145
3.2.3.2.	Anschaffung eines Fertigteilhauses	145
3.2.3.3.	Übersicht: Selbst hergestellte Gebäude	146
3.2.4.	Zur Einkünfteerzielung genutzte Gebäude	146
3.2.5.	Umfang der Herstellerebefreiung	147
3.2.5.1.	Betroffene Grundstücke	147
3.2.5.2.	Aufteilung des Veräußerungserlöses	147
3.2.5.3.	Übersicht: Umfang der Herstellerebefreiung	148

Inhaltsverzeichnis

3.3.	Befreiung von Einkünften infolge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs	148
3.3.1.	Behördlicher Eingriff	149
3.3.2.	Vermeidung eines drohenden behördlichen Eingriffs	149
3.3.3.	Behördliche Eingriffe im Rahmen von Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	150
3.3.4.	Übersicht: Anwendbarkeit der Befreiung	151
3.3.5.	Umfang der Befreiung	151
3.4.	Befreiung wegen Flurbereinigung und Baulandumlegung	152
3.4.1.	Betroffene Verfahren	153
3.4.1.1.	Gesetzlich angeführte Verfahren	153
3.4.1.2.	Tauschvorgänge außerhalb eines behördlichen Verfahrens	153
3.4.1.3.	Enteignungen im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	154
3.4.2.	Tausch oder Veräußerung?	154
3.4.3.	Übergang der Eigenschaften des hingegebenen Grundstücks	155
3.4.4.	Übersicht: Anwendung und Umfang der Befreiung	156
3.5.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken durch Maßnahmen im öffentlichen Interesse	157
4.	Einkünfteermittlung	159
4.1.	Begriffe: Veräußerungserlös und Veräußerungsgewinn	159
4.2.	Zwei Arten der Einkünfteermittlung	160
4.3.	Altvermögen und Neuvermögen	161
4.3.1.	„Steuerverfängen am 31. März 2012“	162
4.3.1.1.	„Steuerverfängen am 31. März 2012“: Private Grundstücke	163
4.3.1.2.	„Steuerverfängen am 31. März 2012“: Betriebliches Grundstück	167
4.3.2.	Pauschale Einkünfteermittlung anwendbar?	170
4.4.	Veräußerungserlös	171
4.4.1.	Übernahme von Verbindlichkeiten	172
4.4.1.1.	Teil des Veräußerungserlöses	172
4.4.1.2.	Übernahme der ImmoEST bzw besonderen Vorauszahlung durch den Erwerber (inkl Berechnung)	173
4.4.2.	Wohnrecht, Nutzungsrechte	176
4.4.3.	Übernahme von Pflegeleistungen	178
4.4.4.	Übernahme von Begräbniskosten	178
4.4.5.	Übersicht: Gegenleistung	179
4.4.6.	Veräußerungserlös bei Tauschgeschäften	180
4.4.7.	Veräußerungserlös bei (steuerpflichtigen) Erbauseinandersetzungen	183
4.4.8.	Veräußerungserlös bei Ratenzahlungen	183
4.4.8.1.	Abzinsung	183
4.4.8.2.	Barwert	184

Inhaltsverzeichnis

4.4.9.	Veräußerungserlös bei Rentenzahlungen	186
4.4.9.1.	Vorgehensweise bei Bilanzierung	186
4.4.9.2.	Vorgehensweise bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und bei privaten Grundstücksveräußerungen	186
4.4.10.	Veräußerungserlös bei „gesplitteter Einkünfteermittlung“	187
4.5.	Abzugsposten	187
4.6.	Regeleinkünfteermittlung (§ 30 Abs 3 EStG)	189
4.6.1.	Entgeltliche und unentgeltliche Erwerbe	190
4.6.2.	Anschaffungskosten	191
4.6.2.1.	Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten	192
4.6.2.2.	Nachträgliche Anschaffungskosten (bzw Herstellungskosten)	192
4.6.2.3.	Abgrenzung zu laufenden Kosten	193
4.6.2.4.	Anschaffungskosten für an die Gemeinde abgetretene Flächen	194
4.6.2.5.	Übersicht Anschaffungskosten	194
4.6.2.6.	Anschaffungskosten bei „gesplitteter Einkünfteermittlung“	196
4.6.3.	Herstellungskosten	196
4.6.3.1.	Begriff	196
4.6.3.2.	Was zählt zu den Herstellungskosten?	197
4.6.3.3.	Umfang der Berücksichtigung von Herstellungskosten	198
4.6.4.	Instandsetzungsaufwendungen	199
4.6.4.1.	Wesentliche Erhöhung des Nutzwertes	200
4.6.4.2.	Wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer	201
4.6.4.3.	Tatsächliche Instandsetzung vs Instandsetzungsfonds	201
4.6.4.4.	Abgrenzung zu Instandhaltungsaufwendungen	201
4.6.5.	Bei Einkünften berücksichtigte Anschaffungs-, Herstellungs- und Instandsetzungskosten	202
4.6.6.	Werbungskosten	202
4.6.6.1.	Abzugsverbot und besonderer Steuersatz	203
4.6.6.2.	Kosten für die Mitteilung und/oder Selbstberechnung	205
4.6.6.3.	Übersicht: Abzugsfähigkeit von Werbungskosten	205
4.6.7.	Vorsteuerberichtigungen	206
4.6.8.	Erhaltene Subventionen	206
4.6.9.	Inflationsabschlag	206
4.7.	Pauschale Einkünfteermittlung (§ 30 Abs 4 EStG)	207
4.7.1.	Höhe des pauschalen Prozentsatzes	207
4.7.2.	Umwidmungsbegriff	208
4.7.3.	Umwidmungen nach der Veräußerung: Wirtschaftlicher Zusammenhang und Beobachtungszeitraum	210
4.7.4.	Erhöhung der pauschalen Einkünfte	211
4.7.5.	Weitere Kosten neben den pauschalen Einkünften	212
4.8.	Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	212
4.8.1.	Veräußerung von Grund und Boden mit Feldinventar und stehender Ernte	212

Inhaltsverzeichnis

4.8.2.	Veräußerung von Waldgrundstücken	213
4.8.2.1.	Definition von Waldflächen	214
4.8.2.2.	Stehendes Holz als eigenständiges Wirtschaftsgut (getrennt von Grund und Boden)	214
4.8.2.3.	Pauschale Bewertung	214
4.8.2.4.	Tatsächliche Bewertung	217
4.8.3.	Veräußerung von Rebflächen	217
4.8.4.	Übersicht: Entschädigungen für stehendes Holz, stehende Ernte, Feldinventar, Rebanlagen	219
4.9.	Aufteilung und Zuordnung von Kosten und Erlösen	220
4.9.1.	Zuordnung von Kosten zu Gebäude bzw zu Grund und Boden	220
4.9.2.	Betrieblich und privat gemischt genutzte Grundstücke: Zuordnung von Kosten	222
4.9.3.	Aufteilung des Veräußerungserlöses auf mehrere Grundstücke	222
4.9.4.	Aufteilung des Veräußerungserlöses auf Gebäude einerseits und Grund und Boden andererseits	222
4.9.4.1.	Pauschale Aufteilung	223
4.9.4.2.	Aufteilung nach den tatsächlichen Verhältnissen	225
4.9.4.3.	Glaubhaftmachung nach der Grundstückswertverordnung	226
4.9.5.	Mit Grund und Boden verbundene Rechte	227
4.9.6.	Aufteilung des Veräußerungserlöses auf Bauland- und Grünland-Flächen	227
4.9.6.1.	1.000 m ² -Grenze bei der Hauptwohnsitzbefreiung	227
4.9.6.2.	Pauschale Einkünfteermittlung (§ 30 Abs 4 EStG)	228
5.	Verlustausgleich	229
5.1.	Private Grundstücksveräußerung	230
5.1.1.	Verluste aus Grundstücksveräußerungen	230
5.1.2.	Andere Verluste	233
5.2.	Betriebliche Grundstücksveräußerung	233
5.2.1.	Verluste aus Grundstücksveräußerungen	233
5.2.2.	Verluste aus dem laufenden Betrieb und andere Verluste	234
5.3.	Übersicht: Verlustverrechnung	234
5.4.	Nachträgliche Einkünfterminderungen	235
5.5.	Keine Anwendbarkeit der Verlustausgleichsbeschränkungen	236
6.	Betriebliche Grundstücke	237
6.1.	Einführung und Aufbau dieses Kapitels	237
6.1.1.	Vorgänge, die im betrieblichen Bereich der Grundstücksbesteuerung unterliegen	237
6.1.1.1.	Einlagen und Entnahmen	238
6.1.1.2.	Abschreibungen und Zuschreibungen	239
6.1.1.3.	Grund-und-Boden-Rücklage	240

Inhaltsverzeichnis

6.1.2.	Zeitpunkt der Besteuerung und Erhebungssystem	241
6.1.2.1.	Veräußerungen	242
6.1.2.2.	Entnahmen und Zuschreibungen	242
6.1.3.	Übersicht: Grundstücksbesteuerung im betrieblichen Bereich	242
6.2.	Wesentliche steuerrechtliche Grundlagen des betrieblichen Bereiches	243
6.2.1.	Betrieb	243
6.2.2.	Betriebsvermögen	243
6.2.2.1.	Wirtschaftsgüter	243
6.2.2.2.	Notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen	244
6.2.2.3.	Beginn der Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen	244
6.2.2.4.	Ausscheiden von Wirtschaftsgütern aus dem Betriebsvermögen	245
6.2.2.5.	Unterscheidung Betriebsvermögen und Privatvermögen	245
6.2.3.	Arten von Gewinnermittlungen	245
6.2.3.1.	Betriebsvermögensvergleich	245
6.2.3.2.	Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gemäß § 4 Abs 3 EStG	246
6.2.3.3.	Vergleich zwischen den unterschiedlichen Gewinnermittlungsarten	247
6.3.	Besonderheiten bei der Einkünfteermittlung bei betrieblichen Grundstücken	249
6.3.1.	Art der Einkünfteermittlung	249
6.3.2.	Gesplittete Einkünfteermittlung	250
6.3.2.1.	„Gesplittete Einkünfteermittlung“ nur bei einem einzelnen Grundstück möglich	250
6.3.2.2.	Gründe für eine „gesplittete Einkünfteermittlung“	251
6.3.2.3.	Fiktiver Veräußerungserlös	251
6.4.	Einlagen	251
6.4.1.	Bewertung von Einlagen nach dem 31. März 2012	252
6.4.1.1.	Einlage von Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten	252
6.4.1.2.	Einlage von Grund und Boden	252
6.4.1.3.	Betriebliche Verwendung vor der Einlage	253
6.4.1.4.	Übersicht: Einlagewerte nach dem 31. März 2012	254
6.4.2.	Einkünfteermittlung bei eingelegten Grundstücken	254
6.4.2.1.	„Gesplittete Einkünfteermittlung“ bei eingelegten Grundstücken	255
6.4.2.2.	In welchen Fällen werden die Einkünfte bei eingelegten Grundstücken <i>nicht</i> gesplittet ermittelt?	257
6.4.2.3.	Sonderfall: Grund und Boden, der am 31. März 2012 nicht steuerverfangen war	258
6.4.2.4.	Zusammenfassendes Beispiel	259
6.4.2.5.	Übersicht: Gesplittete Einkünfteermittlung	260
6.4.3.	Zusammenfassende Übersicht: Eingelegte Grundstücke	261

Inhaltsverzeichnis

6.5.	Entnahmen	262
6.5.1.	Bewertung von Entnahmen nach dem 31. März 2012	263
6.5.2.	Besteuerung bei entnommenen Grundstücken	264
6.5.2.1.	Zeitpunkt der Entnahme	264
6.5.2.2.	Zeit nach der Entnahme: Nachfolgend steuerrelevante Sachverhalte	265
6.5.2.3.	Zeitpunkt der Veräußerung	266
6.5.3.	„Gesplittete Einkünfteermittlung“ bei entnommenen Grundstücken	266
6.5.3.1.	Veräußerung von nach dem 31. März 2012 entnommenen Grundstücken	267
6.5.3.2.	Veräußerung von vor dem 1. April 2012 entnommenen Grundstücken	267
6.5.3.3.	Sonderfall: Doppelbesteuerung von am 31. März 2012 nicht steuerverfangenen Grundstücken bei pauschaler Einkünfteermittlung	268
6.5.4.	§§ 30b und 30c EStG bei Entnahmen	272
6.5.5.	Übersicht: Entnahmen und Veräußerung von entnommenen Grundstücken	273
6.6.	Wechsel der Gewinnermittlungsart	274
6.6.1.	Relevanz des Wechsels der Gewinnermittlungsart	274
6.6.1.1.	Betroffene Grundstücke	274
6.6.1.2.	Zeitpunkt des Wechsels der Gewinnermittlung	274
6.6.1.3.	Übersicht: Relevanz des Wechsels der Gewinnermittlungsart für die Grundstücksbesteuerung	275
6.6.2.	Wechsel der Gewinnermittlungsart nach dem 31. März 2012	275
6.6.3.	Wechsel der Gewinnermittlungsart vor dem 1. April 2012	276
6.6.3.1.	Wechsel der Gewinnermittlungsart von § 4 EStG nach § 5 EStG	276
6.6.3.2.	Wechsel der Gewinnermittlungsart von § 5 nach § 4 EStG	277
6.6.3.3.	Übersicht: Wechsel der Gewinnermittlung	279
6.7.	Gleichzeitiges Vorliegen mehrerer relevanter Vorgänge	280
6.7.1.	Einlagen und Entnahmen	281
6.7.2.	Wechsel der Gewinnermittlungsart und Entnahmen	283
6.7.3.	Einlagen und Wechsel der Gewinnermittlungsart	284
6.8.	Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung	285
6.8.1.	Abgrenzungen	285
6.8.1.1.	Abgrenzung Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung	285
6.8.1.2.	Abgrenzung entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen	285
6.8.1.3.	Übersicht: Abgrenzung Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung	287
6.8.2.	Ermittlung des Veräußerungsgewinnes	287
6.8.2.1.	Veräußerungserlös	287
6.8.2.2.	Veräußerungskosten	288

Inhaltsverzeichnis

6.8.3.	Grundstücke im aufgegebenen bzw veräußerten Betrieb	289
6.8.3.1.	Besonderheiten im Zusammenhang mit Grundstücken bei Betriebsaufgaben bzw Betriebsveräußerungen	289
6.8.3.2.	Ermittlung des Veräußerungsgewinnes	290
6.8.3.3.	Übersicht: Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung	291
6.8.4.	Gebäudebegünstigung	292
6.8.4.1.	Gebäude, Hauptwohnsitz	292
6.8.4.2.	Gebäudebegünstigung bei Mitunternehmerschaften	293
6.8.4.3.	Voraussetzungen der Gebäudebegünstigung	293
6.8.4.4.	Verfügungsbeschränkung	294
6.8.4.5.	Verwendung des Gebäudes nach der begünstigten Betriebsaufgabe	298
6.8.5.	Betriebsveräußerung gegen Rente oder Rate und Kaufpreisstundung	300
6.8.5.1.	Betriebsveräußerung gegen Rente	300
6.8.5.2.	Kaufpreisstundung und Ratenzahlung	302
6.9.	Grundstücksveräußerungen von juristischen Personen	303
6.9.1.	Körperschaften, die unter § 7 Abs 3 KStG fallen	303
6.9.2.	Körperschaften, die nicht unter § 7 Abs 3 KStG fallen	304
6.9.3.	Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art	305
6.9.4.	Gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Körperschaften	306
6.9.5.	Betriebe gewerblicher Art (BgA)	307
6.9.5.1.	Rechnungslegungspflichtige BgA	307
6.9.5.2.	Nicht rechnungslegungspflichtige BgA	307
6.9.5.3.	Gemeinnützige BgA	307
6.9.6.	Eigennützige Vereine iSd Vereinsgesetzes 2012	307
6.9.6.1.	Veräußerung von Grundstücken, die der betrieblichen Sphäre des eigennützigen Vereins zuzurechnen sind	307
6.9.6.2.	Veräußerung von Grundstücken, die der privaten Sphäre des eigennützigen Vereins zuzurechnen sind	308
6.9.7.	Übersicht: Grundstücksveräußerungen von juristischen Personen	309
6.9.8.	Grundstücksveräußerung von juristischen Personen und besonderer Steuersatz	310
6.10.	Grundstücksveräußerungen von Personengesellschaften	310
6.10.1.	Mitunternehmerschaften	310
6.10.1.1.	Betrieb der Mitunternehmerschaft	310
6.10.1.2.	Gewinnermittlung	310
6.10.1.3.	Betriebsvermögen der Personengesellschaft	311
6.10.1.4.	Grundstücke der Mitunternehmerschaft	311
6.10.1.5.	Grundstücke im Sonderbetriebsvermögen eines Gesellschafters	312
6.10.1.6.	Vermögensübertragungen zwischen Gesellschaftern und Gesellschaft	312
6.10.1.7.	Übertragung des Gesellschaftsanteils mit bzw ohne Sonderbetriebsvermögen	316

Inhaltsverzeichnis

6.10.2. Vermögensverwaltende Personengesellschaften	317
6.10.2.1. Veräußerung eines Anteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft	317
6.10.2.2. Veräußerung eines Grundstücks durch die vermögensverwaltende Personengesellschaft	318
6.10.2.3. Übertragung eines belasteten Grundstücks an die vermögensverwaltende Personengesellschaft	318
7. Veräußerung von vermieteten oder verpachteten Grundstücken	319
7.1. Einführung	319
7.1.1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	319
7.1.2. Vermietung und Verpachtung von entnommenen Grundstücken	319
7.2. Veräußerung eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks	320
7.2.1. Private Grundstücksveräußerung	320
7.2.2. Veräußerung von Grundstücken, die am 31. März 2012 steuerverfangen waren	320
7.2.3. Veräußerung von Grundstücken, die am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren	320
7.2.3.1. Grundstücke, die erstmals ab dem 1. Jänner 2013 vermietet oder verpachtet werden	320
7.2.3.2. Grundstücke, die bereits vor dem 1. Jänner 2013 vermietet oder verpachtet wurden	322
7.3. Überblick/Zusammenfassung: Vermietete und verpachtete Grundstücke	323
8. Immobilienertragsteuer und besondere Vorauszahlung	325
8.1. Erhebung der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen	325
8.2. Mitteilung gemäß § 30c EStG	326
8.3. Immobilienertragsteuer (ImmoEST)	326
8.3.1. Sonderfälle	327
8.3.1.1. Übertragung eines Mitunternehmeranteils/Anteils an einer Personengesellschaft	327
8.3.1.2. Sonderbetriebsvermögen eines Mitunternehmers	328
8.3.1.3. Mit- und Gesamthand Eigentum	328
8.3.1.4. Körperschaften und Privatstiftungen	329
8.3.1.5. Verlassenschaften	329
8.3.1.6. Übersicht: ImmoEST-Sonderfälle	330
8.3.2. Haftung des Parteienvertreters	331
8.3.2.1. Grundfall	331
8.3.2.2. Strenge Haftung bei „wider besseres Wissen“	331
8.3.3. Abgeltungswirkung und Erklärungspflicht	331
8.3.4. Veranlagungsoption	333
8.3.5. Korrektur der ImmoEST	333
8.3.6. Verspätete Abfuhr der ImmoEST	333
8.4. Besondere Vorauszahlung	334

Inhaltsverzeichnis

8.5.	Ausnahmen von der ImmoEST und der besonderen Vorauszahlung	334
8.5.1.	Ausnahmen von der Entrichtung der ImmoEST durch den Parteienvertreter	335
8.5.1.1.	Befreiungen	335
8.5.1.2.	Zufluss später als ein Jahr	335
8.5.1.3.	Übertragung der stillen Reserven bzw Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG	336
8.5.1.4.	Zahlung des Veräußerungserlöses in Form einer Rente	336
8.5.1.5.	Zwangsversteigerungen	336
8.5.2.	Ausnahmen von der Leistung einer besonderen Vorauszahlung	337
8.5.3.	Übersicht: Ausnahmen von der Berechnung und Entrichtung der ImmoEST sowie der besonderen Vorauszahlung	337
8.6.	Ermittlung der Einkünfte durch den Parteienvertreter	338
8.7.	Höhe der ImmoEST und besonderen Vorauszahlung	339
8.8.	Minderung der Immobilienertragsteuer/besonderen Vorauszahlung	340
8.9.	Zeitpunkt der Entrichtung der ImmoEST bzw der besonderen Vorauszahlung	340
8.9.1.	Zuflusszeitpunkt	340
8.9.2.	Abflusszeitpunkt	341
8.9.3.	Raten und Renten	342
	Stichwortverzeichnis	343