

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	PRAXISTIPPS ZUM „STEUEROPTIMALEN“ VERMIETEN	12
	HINWEISE ZUM VERMEIDEN VON STEUERNACHTEILEN	16
	Verzeichnis der Abkürzungen	19
TEIL I	EINKOMMENSTEUER (§§ 28 bis 30c EStG)	20
Abschnitt 1	Die Vermietung von Grundstücken	21
	1.1 Grundlagen	22
	1.2 Steuerpflichtige Einnahmen	25
	1.3 Nicht steuerpflichtige Einnahmen	27
	1.4 Baukostenzuschüsse	28
	1.5 Investitionen in einem Mietobjekt	31
	1.6 Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG)	33
	1.7 Veräußerung von Mietobjekten	34
	1.8 Werbungskosten	35
	1.9 Vorleistungen des Mieters – Behandlung beim Mieter	44
	1.10 Gebäude, die den Bestimmungen des Miet- rechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen	45
Abschnitt 2	Die Absetzung für Abnutzung (AfA) (§ 16 Abs. 1 Z 8 EStG)	48
	2.1 AfA-Bemessungsgrundlagen	49
	2.2 Anschaffungskosten	49

	Seite
2.3	Herstellungskosten 56
2.4	Fiktive Anschaffungskosten als AfA-Bemessungsgrundlage 59
2.5	AfA-Bemessungsgrundlage bei erstmaliger Nutzung eines früher angeschafften oder hergestellten Gebäudes 66
2.6	Buchwertfortführung des Rechtsvorgängers bei unentgeltlicher Übertragung nach dem 31. 7. 2008 69
2.7	Nutzungsdauer und AfA-Satz 71
2.8	Nutzungsdauer bei Mieterinvestitionen 78
2.9	Fruchtgenuss 79

Abschnitt 3

Die Fünfzehntel- und Zehntelabsetzung

(§ 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG)	86
3.1 Allgemeines	87
3.2 Instandhaltungsaufwendungen	87
3.3 Instandsetzungsaufwendungen	89
3.4 Herstellungsaufwendungen	96
3.5 Aufgabe der Vermietung, Übergang zur privaten oder betrieblichen Nutzung	102
3.6 Zehntel- und Fünfzehntelabsetzungen aufgrund des Schenkungsmeldegesetzes ab 1. 8. 2008 ..	103
3.7 Aufwendungen des Mieters (§ 10 MRG)	104

Abschnitt 4

Die Subventionen (§ 28 Abs. 6 EStG)

4.1 Allgemeines	107
4.2 Annuitätenzuschüsse als Subventionen	107
4.3 Geförderte Aufwendungen	108
4.4 Fiktive Ausgaben	109
4.5 Beispiel 1: Subventionen und fiktive Ausgaben	109

		Seite
4.6	Beispiel 2: Subventionen (für verschiedene Kostenarten)	110
4.7	Beispiel 3: Subventionen (für umfassende Sanierung)	111
4.8	Beispiel 4: Subventionen (Ausgaben in verschiedenen Jahren)	112
4.9	Beispiel 5: Subventionen (der förderbare Betrag bleibt unter der Förderungssumme) – Überforderung	113
4.10	Beispiel 6: Subventionen (der förderbare Betrag übersteigt die Förderungssumme)	114
4.11	Eigenständige Nachtragssubvention	115
4.12	Subventionszusage nach Baubeginn	116

Abschnitt 5

Die (teilweise) private (außerunternehmerische) Nutzung eines Gebäudes

5.1	Private Gebäudenutzung durch den Alleineigentümer	119
5.2	Vermietung an nahe Angehörige	121
5.3	Höchstgerichtliche Entscheidungen im Hinblick auf die (teilweise) private Nutzung eines Gebäudes	129
5.4	Private Gebäudenutzung durch Miteigentümer	132

Abschnitt 6

Die betriebliche Nutzung von Gebäudeteilen durch Miteigentümer

6.1	Betriebliche Nutzung im Rahmen von Miteigentum – Allgemeines	138
6.2	Nutzungsdauer von Betriebsgebäuden – AfA-Satz	138

Seite

6.3	Betriebliche Nutzung durch einen Miteigentümer ohne Bestandvertrag	140
6.4	Betriebliche Nutzung durch einen Miteigentümer mit Bestandvertrag	143
6.5	Gemischte Nutzung von Liegenschaften bzw. Gebäuden	149
6.6	Entnahme eines Mietrechtes	156
6.7	Erhaltungskosten im Betriebsvermögen	157

Abschnitt 7

	Die Vorsorgewohnungen (Anleger- wohnungen)	158
7.1	Begriffsbestimmungen	159
7.2	Steuerliche Behandlung	159

Abschnitt 8

	Die Grundstücksbesteuerung	171
8.1	Private Grundstücksveräußerungen – § 30 EStG	173
8.2	Veräußerung und Einlage von Grundstücken im Betriebsvermögen	200
8.3	Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter (§ 30c EStG)	217

Abschnitt 9

	Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb.	220
9.1	Gewerbebetrieb	221
9.2	Abgrenzungskriterien Grundstückshandel / Vermögensverwaltung	222
9.3	Beginn des gewerblichen Grundstückshandels	224
9.4	Unterschied zwischen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und den Einkünften aus Gewerbebetrieb	225

9.5	Umsatzsteuerliche Beurteilung der gewerblichen Vermietung und des gewerblichen Grundstückshandels	227
9.6	Vermögensverwaltende Personengesellschaften	228

Abschnitt 10

	Verluste aus Vermietung und Verpachtung – Liebhaberei	231
10.1	Allgemeines zur Liebhaberei im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung .	232
10.2	Vermietung von Zinshäusern („große Vermietung“)	235
10.3	Vermietung von Eigentumswohnungen und von Ein- und Zweifamilienhäusern („kleine Vermietung“)	238
10.4	Prognoserechnung	240
10.5	Liegenschaften im Betriebsvermögen	243
10.6	Beispiele für eine Prognoserechnung	244
10.7	Finanzierung und Liebhaberei	247

TEIL II

	UMSATZSTEUER (USTG 1994)	249
--	---------------------------------------	------------

Abschnitt 11

	Der Unternehmer im Rahmen der Vermietung und Verpachtung	250
11.1	Unternehmerische Tätigkeit	251
11.2	Ort der Leistungserbringung durch den Unternehmer	259
11.3	Voraussetzungen für das Vorliegen einer umsatzsteuerbaren Vermietung und Verpachtung	262

Seite

Abschnitt 12

Die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer	265
12.1 Allgemeines zum Entgelt	266
12.2 Normalwert	269
12.3 Durchlaufende Posten	270
12.4 Sonstige nicht umsatzsteuerbare bzw. umsatzsteuerfreie Einnahmen	272
12.5 Entgelt bei Eigentümergemeinschaften	273

Abschnitt 13

Die gemischte Nutzung eines Grundstückes	278
13.1 Allgemeines	279
13.2 Gemischt genutzte Grundstücke bzw. der nicht steuerbare Eigenverbrauch	279
13.3 Privatnutzung (außerunternehmerische Nutzung) von Grundstücken	280

Abschnitt 14

Umsatzsteuerbefreiungen und Umsatzsteuersätze	288
14.1 Allgemeines	289
14.2 Vermietung oder Nutzungsüberlassung von Geschäftsräumlichkeiten	290
14.3 Option zur Steuerpflicht für Umsätze gem. § 6 Abs. 1 Z 16 und 17 UStG	291
14.4 Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken	303
14.5 Lieferung von Wärme als Nebenleistung	306
14.6 Vermietung von Garagen und Abstellplätzen	310
14.7 Veräußerung von Mietrechten	312
14.8 Einräumung eines Vorverkaufsrechtes gegen Entgelt	313

14.9	Optionsmöglichkeiten zur Steuerpflicht bei Grundstücksumsätzen (§ 6 Abs. 2 UStG)	313
14.10	Beherbergungs- und Campingumsätze	315
14.11	Kurzfristige Vermietung	317
14.12	Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines Baurechtes	319
14.13	Vermietung von Bauwerken auf fremdem Grund und Boden (Superädifikate)	320
14.14	Pauschalierte Land- und Forstwirte	321
Abschnitt 15	Der Eigenverbrauch von Grundstücken	324
15.1	Allgemeines	325
15.2	Steuerbefreite Grundstücksentnahme	325
15.3	Grundstücksentnahme mit Option zur Steuerpflicht	326
15.4	Nutzungseigenverbrauch	328
Abschnitt 16	Der Vorsteuerabzug	330
16.1	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	331
16.2	Steuerfreie Lieferung von Grundstücken – Option gem. § 6 Abs. 2 UStG	334
16.3	Gebäudeerrichtung durch eine Eigentümergemeinschaft oder durch eine Miteigentumsgemeinschaft	339
16.4	Steuerfreie Vermietungsumsätze	343
16.5	Steuerfreie Leistungen einer Eigentümergemeinschaft (§ 6 Abs. 1 Z 17 UStG)	343
16.6	Kleinunternehmerregelung	345
16.7	Sollbesteuerung und Istbesteuerung	351
16.8	Entrichtung der Umsatzsteuer, Geltendmachung eines Überschusses	354

Seite

Abschnitt 17

Die Berichtigung des Vorsteuerabzuges 356

- 17.1 Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs. 10 UStG 357
- 17.2 Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken 363
- 17.3 Vorsteuerberichtigung – Hauptanwendungsfälle 364
- 17.4 Vorsteuerkorrekturen für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten – Verlängerung des Berichtigungszeitraumes von 19 Jahren 373
- 17.5 Zusammenfassung der Vorsteuerberichtigungen 375
- 17.6 Bagatellgrenze hinsichtlich der Vorsteuerberichtigungen (§ 12 Abs. 13 UStG) 376
- 17.7 Option auf Begründung von Wohnungseigentum (Mietkauf von Wohnungen) 377
- 17.8 Verkauf / Schenkung von Anteilen an einer Miteigentumsgemeinschaft 378
- 17.9 Aufbewahrungspflicht für Bücher und Aufzeichnungen 379

Abschnitt 18

Die Ausstellung von Rechnungen

- (§ 11 UStG) 383
- 18.1 Allgemeines zur Rechnungslegung 384
- 18.2 Dauerrechnungen 387
- 18.3 Anzahlungen allgemein 388

Register

Beispielverzeichnis 390**Stichwortverzeichnis** 392

1 Die Vermietung von Grundstücken

Abschnitt

	Seite
1.1 Grundlagen	22
1.1.1 Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	22
1.1.2 Ermittlung der Einkünfte	23
1.1.3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Umsatzsteuer	23
1.1.4 Mehrere Mietgegenstände	24
1.1.5 Steuern bei schlichtem Miteigentum (kein Wohnungseigentum!)	24
1.1.6 Vermietungsgemeinschaften (Mietenpool)	25
1.2 Steuerpflichtige Einnahmen	25
1.3 Nicht steuerpflichtige Einnahmen	27
1.4 Baukostenzuschüsse	28
1.4.1 Mietrecht	28
1.4.2 Mietvorauszahlung	29
1.4.3 Mieterdarlehen	30
1.5 Investitionen in einem Mietobjekt	31
1.5.1 Investitionen des Vermieters	31
1.5.2 Investitionen des Mieters	31
1.5.3 Gebäudeumbau	32
1.6 Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG)	33
1.7 Veräußerung von Mietobjekten	34
1.8 Werbungskosten	35
1.8.1 Allgemeines	35
1.8.2 Kosten des Leerstehens	36
1.8.3 Aufwendungen für die private Nutzung von Gebäuden	36

	Seite	
1.8.4	Werbungskosten vor der Erzielung von Einnahmen	37
1.8.5	Werbungskosten nach Beendigung einer Vermietung	38
1.8.6	Aufwendungen für den Erwerb einer Liegenschaft	38
1.8.7	Dotierung der Instandhaltungsrücklage nach § 31 WEG	39
1.8.8	Wertminderung von Gebäuden	40
1.8.9	„Investitionsprämie“ des Vermieters (§ 20 Abs. 1 Z 2 MRG)	40
1.8.10	Vorauszahlungen von Werbungskosten	40
1.8.11	Der Verausgabungsgrundsatz	41
1.8.12	Verausgabung bei Bauherrenmodellen	41
1.8.13	Abbruchkosten eines vermieteten Gebäudes	43
1.9	Vorleistungen des Mieters – Behandlung beim Mieter	44
1.10	Gebäude, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen	45
1.10.1	Gebäude, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen	45
1.10.2	Mietgegenstände, die unter die Teilausnahmen des MRG fallen	46
1.10.3	Mietgegenstände, die unter die Vollaussnahmen des MRG fallen	47

1.1

Grundlagen

1.1.1

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

(kurz: Einkünfte aus VuV)

Einkünfte aus VuV liegen **nur** vor, soweit die Einkünfte **nicht** zu den ersten fünf Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 EStG gehören (Land- und Forstwirtschaft, selbständige Arbeit, Gewerbebetrieb, nichtselbständige Arbeit, Kapitalvermögen). Gehört das zur Nutzung überlassene Wirtschaftsgut zu einem Betriebsvermögen, können **keine** Einkünfte aus VuV vorliegen.

Unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ fallen im Wesentlichen die Erträge aus der Nutzungsüberlassung folgender Vermögenswerte:

- ◆ **Unbewegliches Vermögen** (Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen; auch Erträge aus Untervermietungen).

2 Die Absetzung für Abnutzung (AfA) (§ 16 Abs. 1 Z 8 EStG)

Abschnitt

	Seite
2.1 AfA-Bemessungsgrundlagen	49
2.2 Anschaffungskosten	49
2.2.1 Begriffsbestimmung	49
2.2.2 Beginn der AfA	50
2.2.3 Anschaffungsnaher Erhaltungs-/Herstellungsaufwand	52
2.2.4 Freimachungskosten als nachträgliche Anschaffungskosten	52
2.2.5 Grundanteil im Rahmen einer Anschaffung	53
2.3 Herstellungskosten	56
2.3.1 Herstellungskosten bei Neuerrichtung	56
2.3.2 Herstellungsaufwand bei bereits vorhandenen Gebäuden	57
2.3.3 Bauzeitinsen (Geldbeschaffungskosten)	58
2.4 Fiktive Anschaffungskosten als AfA-Bemessungsgrundlage	59
2.4.1 Allgemeines	59
2.4.2 Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten	60
2.5 AfA-Bemessungsgrundlage bei erstmaliger Nutzung eines früher angeschafften oder hergestellten Gebäudes	66
2.5.1 Vermietung nach privater Nutzung	66
2.5.2 Vermietung nach betrieblicher Nutzung	69
2.6 Buchwertfortführung des Rechtsvorgängers bei unentgeltlicher Übertragung nach dem 31. 7. 2008	69
2.7 Nutzungsdauer und AfA-Satz	71
2.7.1 Allgemeines	71
2.7.2 Zu- und Ausbauten	74

	Seite	
2.7.3	Zusammenfassende Grundsätze zum AfA-Satz	75
2.8	Nutzungsdauer bei Mieterinvestitionen	78
2.8.1	Mietverträge auf unbestimmte Zeit	78
2.8.2	Fristen für Geschäftsräumlichkeiten	79
2.9	Fruchtgenuss	79
2.9.1	Zurechnung der Einkünfte beim Fruchtgenuss	80
2.9.2	AfA und Fruchtgenussrecht	81
2.9.3	Ablöse des Fruchtgenussrechtes	83

2.1 AfA-Bemessungsgrundlagen

Die AfA-Bemessungsgrundlage ist abhängig vom Zeitpunkt und von der Art des Erwerbes des Wirtschaftsgutes „Gebäude“.

Als AfA-Bemessungsgrundlage kommen in Frage:

- ◆ **Die tatsächlichen Anschaffungskosten** bei entgeltlichem Erwerb ⇒ *Punkt 2.2.*
- ◆ **Die Herstellungskosten** bei der Errichtung eines Mietobjektes ⇒ *Punkt 2.3.*
- ◆ **Die fiktiven Anschaffungskosten** bei unentgeltlichem Erwerb vor dem 1. 8. 2008 ⇒ *Punkt 2.4.*
- ◆ **Die fiktiven Anschaffungskosten** zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung eines früher angeschafften oder hergestellten Gebäudes, das erstmalig zur Erzielung von Einkünften verwendet wird (seit **1. 1. 2013** nur Gebäude, die zum **31. 3. 2012 nicht steuerverfangen** waren) ⇒ *Punkt 2.5.*
- ◆ Die **Fortsetzung der AfA und des Buchwertes des Rechtsvorgängers** bei einer unentgeltlichen Übertragung eines Gebäudes seit 1. 8. 2008 ⇒ *Punkt 2.6.*

2.2 Anschaffungskosten

2.2.1 Begriffsbestimmung

2.2.1.1 Allgemein

Das EStG enthält keine gesetzliche Normierung des Begriffes „Anschaffungskosten“. Da der steuer- und der unternehmensrechtliche Begriff nicht voneinander abweichen,

3 Die Fünfzehntelabsetzung gem. § 28 Abs. 2 und Abs. 3 EStG, die Zehntelabsetzung gem. § 28 Abs. 4 EStG

Abschnitt

	Seite	
3.1	Allgemeines	87
3.2	Instandhaltungsaufwendungen	87
3.2.1	Instandhaltungsaufwand allgemein	87
3.2.2	Besondere Verteilungsregel für „außerordentliche Wertverluste oder ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereichs“	88
3.3	Instandsetzungsaufwendungen	89
3.3.1	Allgemeines	89
3.3.2	Steuerliche Behandlung der Instandsetzungsaufwendungen	92
3.3.3	Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	93
3.4	Herstellungsaufwendungen	96
3.4.1	Allgemeines	96
3.4.2	Die begünstigte Absetzung (§ 28 Abs. 3 EStG)	97
3.4.3	Instandsetzungsaufwendungen und Bauherr	101
3.5	Aufgabe der Vermietung, Übergang zur privaten oder betrieblichen Nutzung	102
3.6	Zehntel- und Fünfzehntelabsetzungen aufgrund des Schenkungsmeldegesetzes ab 1. 8. 2008	103
3.7	Aufwendungen des Mieters (§ 10 MRG)	104
3.7.1	Ersatz von Mieteraufwendungen (§ 28 Abs. 4 EStG)	104
3.7.2	Übertragung des Mietobjektes	105

4 Die Subventionen

(§ 28 Abs. 6 EStG)

Abschnitt

	Seite
4.1 Allgemeines	107
4.2 Annuitätenzuschüsse als Subventionen	107
4.3 Geförderte Aufwendungen	108
4.4 Fiktive Ausgaben	109
4.5 Beispiel 1: Subventionen und fiktive Ausgaben	109
4.6 Beispiel 2: Subventionen (für verschiedene Kostenarten)	110
4.7 Beispiel 3: Subventionen (für umfassende Sanierung)	111
4.8 Beispiel 4: Subventionen (Ausgaben in verschiedenen Jahren)	112
4.9 Beispiel 5: Subventionen (der förderbare Betrag bleibt unter der ursprünglichen Förderungssumme) – Überförderung	113
4.10 Beispiel 6: Subventionen (der förderbare Betrag übersteigt die ursprünglichen Förderungssumme)	114
4.11 Eigenständige Nachtragssubvention	115
4.12 Subventionszusage nach Baubeginn	116

5 Die (teilweise) private (außerunternehmerische) Nutzung eines Gebäudes

Abschnitt

	Seite
5.1 Private Gebäudenutzung durch den Alleineigentümer	119
5.1.1 Allgemeines	119
5.1.2 Beispiel: Private Gebäudenutzung	120
5.1.3 Beispiel: Begünstigter Herstellungsaufwand	120
5.1.4 Beispiel: Spätere Vermietung	121
5.2 Vermietung an nahe Angehörige	121
5.2.1 Fremdüblichkeit – Fremdvergleich	122
5.2.2 Mietzinsbildung im Allgemeinen – fremdübliche Mietzinse	122
5.2.3 Änderung der Fremdüblichkeit einer Vermietung	127
5.2.4 Vermietung an Kapitalgesellschaften	128
5.2.5 Wohnhausvermietung durch eine Privatstiftung	128
5.2.6 Vermietung an den Ehepartner	129
5.3 Höchstgerichtliche Entscheidungen im Hinblick auf die (teilweise) private Nutzung eines Gebäudes	129
5.4 Private Gebäudenutzung durch Miteigentümer	132
5.4.1 Allgemeines	132
5.4.2 Gebrauchsüberlassung	133
5.4.3 Mietverhältnis mit einem Miteigentümer	134
5.4.4 Private Nutzung durch Miteigentümer – Toleranzgrenze	134
5.4.5 Zusammenfassung der Grundsätze der privaten (außerunternehmerischen) Nutzung eines Gebäudes durch Miteigentümer	136

6 Die betriebliche Nutzung von Gebäudeteilen durch Miteigentümer

Abschnitt

Seite

6.1	Betriebliche Nutzung im Rahmen von Miteigentum – Allgemeines	138
6.2	Nutzungsdauer von Betriebsgebäuden – AfA-Satz	138
6.3	Betriebliche Nutzung durch einen Miteigentümer ohne Bestandvertrag	140
6.3.1	Regelfall	140
6.3.2	Wirtschaftliches Eigentum bei Ehegatten	141
6.4	Betriebliche Nutzung durch einen Miteigentümer mit Bestandvertrag	143
6.4.1	Allgemeines	143
6.4.2	Umsatzsteuerliche und ertragsteuerliche Beurteilung	143
6.5	Gemischte Nutzung von Liegenschaften bzw. Gebäuden	149
6.5.1	Allgemeines – Zuordnung betrieblich / privat	149
6.5.2	Dienstwohnungen, Werkwohnungen	152
6.5.3	Nutzungseinlage bei untergeordneter betrieblicher Verwendung	155
6.6	Entnahme eines Mietrechtes	156
6.7	Erhaltungskosten im Betriebsvermögen	157

7 Die Vorsorge- wohnungen (Anlegerwohnungen)

Abschnitt

	Seite	
7.1	Begriffsbestimmungen	159
7.2	Steuerliche Behandlung	159
7.2.1	Einkommensteuer	159
7.2.1.1	Einnahmen (§ 15 EStG)	159
7.2.1.2	Werbungskosten (§ 16 EStG)	160
7.2.1.3	Verlustvortrag – Verlustausgleich	161
7.2.1.4	Veräußerung einer Vorsorgewohnung	162
7.2.2	Umsatzsteuer	162
7.2.2.1	Allgemeines	162
7.2.2.2	Bestimmung des Kaufpreises durch den Bauträger	163
7.2.2.3	Weitere Verwendung einer Vorsorgewohnung	164
7.2.2.4	Kleinunternehmerregelung	165
7.2.2.5	Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs. 10 UStG	166
7.2.2.6	Umsatzsteuersätze	168
7.2.2.7	Istbesteuerung und Überrechnung von Vorsteuerguthaben	169
7.2.2.8	Belegaufbewahrung	170

8

Die Grundstücks- besteuerung

Abschnitt

	Seite
8.1 Private Grundstücksveräußerungen – § 30 EStG	173
8.1.1 Ausgangslage	173
8.1.2 Begriffsbestimmungen	173
8.1.3 Steuerbefreiungen gem. § 30 Abs. 2 EStG	179
8.1.3.1 Hauptwohnsitzbefreiung gem. § 30 Abs. 2 Z 1 EStG	179
8.1.3.2 Herstellerbefreiung (Errichterbefreiung) gem. § 30 Abs. 2 Z 2 EStG	183
8.1.3.3 Behördlicher Eingriff gem. § 30 Abs. 2 Z 3 EStG	184
8.1.3.4 Flurbereinigungsverfahren gem. § 30 Abs. 2 Z 4 EStG	184
8.1.3.5 Abgeltung von Wertminderungen von Grundstücken gem. § 3 Abs. 1 Z 33 EStG	185
8.1.4 Besteuerung von Altvermögen gem. § 30 Abs. 4 EStG	186
8.1.4.1 Altvermögen mit Umwidmung	186
8.1.4.2 Altvermögen ohne Umwidmung	186
8.1.4.3 Altvermögen mit beschleunigten Abschreibungen gem. § 28 Abs. 3 EStG	187
8.1.4.4 Wertveränderungen vor und ab der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung seit 1. 1. 2013	188
8.1.4.5 Option zur Regeleinkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 5 EStG	189
8.1.5 Besteuerung von Neuvermögen gem. § 30 Abs. 3 EStG	189
8.1.5.1 Anschaffungskosten eines Grundstückes	190
8.1.5.2 Aufwendungen iZm der Veräußerung von Grundstücken	193
8.1.5.3 Beispiele für die Einkünfteermittlung für Neuvermögen	193
8.1.5.4 Veräußerung von Liegenschaftsanteilen im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft	195
8.1.6 Zusammenfassung der Besteuerung privater Grundstücke	196

	Seite	
8.1.7	Abgeltungswirkung bei privaten Grundstücksveräußerungen	196
8.1.8	Regelbesteuerungsoption – Veranlagungsoption	197
8.1.9	Veräußerung eines Grundstückes gegen Leibrente	198
8.1.10	Verlustausgleich und Steueranrechnung gem. § 30 Abs. 7 und 8 EStG	198
8.1.11	Veräußerung eines Grundstückes durch eine Hausgemeinschaft (Miteigentumsgemeinschaft)	200
8.2	Veräußerung und Einlage von Grundstücken im Betriebsvermögen	200
8.2.1	Ausgangslage	200
8.2.2	Altvermögen	201
8.2.3	Neuvermögen	201
8.2.4	Befreiungsbestimmungen	202
8.2.5	Ausnahmen von der Anwendung des besonderen Steuersatzes von 30 % bei betrieblichen Grundstücken	203
8.2.6	Entnahme von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen	206
8.2.7	Betriebsaufgabe	207
8.2.8	Veräußerungsgewinn gem. § 24 EStG	207
8.2.9	Einlage von Grundstücken in das Betriebsvermögen	208
8.2.9.1	Einlage von Altvermögen mit Ausnahme von Grund und Boden	208
8.2.9.2	Veräußerungsgewinn Altvermögen eines zuvor eingelegten Grundstückes im betrieblichen Bereich	209
8.2.9.3	Neuvermögen sowie Grund und Boden des Alt- und Neuvermögens – bisher bereits vermietet	212
8.2.10	Gewinnermittlung nach § 5 EStG	214
8.2.11	Wechsel der Gewinnermittlungsart	214
8.2.12	Einnahmen-Ausgaben-Rechner (§ 4 Abs. 3 EStG)	215
8.2.13	Übertragung von Grundstücksteilen an Gemeinden	216
8.2.14	Verluste aus der betrieblichen Grundstücksveräußerung	216
8.2.15	Abgeltungswirkung bei betrieblichen Grundstücksveräußerungen	217
8.3	Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter (§ 30c EStG)	217

9

Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Abschnitt

	Seite
9.1 Gewerbebetrieb	221
9.2 Abgrenzungskriterien Grundstückshandel / Vermögensverwaltung	222
9.2.1 Indizien für den gewerblichen Grundstückshandel	222
9.2.2 Indizien für eine Vermögensverwaltung	223
9.3 Beginn des gewerblichen Grundstückshandels	224
9.4 Unterschied zwischen den Einkünften aus VuV und den Einkünften aus Gewerbebetrieb	225
9.4.1 Merkmale der gewerblichen Vermietung	226
9.4.2 Merkmale der Vermietung und Verpachtung (somit Vermögensverwaltung)	226
9.4.3 Gegenüberstellung betriebliche Vermietung / Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	226
9.5 Umsatzsteuerliche Beurteilung der gewerblichen Ver- mietung und des gewerblichen Grundstückshandels	227
9.6 Vermögensverwaltende Personengesellschaften	228
9.6.1 Allgemeines	228
9.6.2 Feststellung der Einkünfte	229
9.6.3 Buchführung	229
9.6.4 Beispiel: Vermögensverwaltende Personengesellschaften	230
9.6.5 Personengesellschaften – Sonderfall	230

10 Verluste aus Vermietung und Verpachtung – Liebhaberei

Abschnitt

Seite

10.1	Allgemeines zur Liebhaberei im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	232
10.1.1	Beurteilungseinheit	232
10.1.2	Vorprüfung	233
10.1.3	Beurteilung der Betätigungsart	233
10.2	Vermietung von Zinshäusern (große Vermietung)	235
10.2.1	Allgemeines	235
10.2.2	Angemessenheit der Zeitrelation	235
10.2.3	Kriterienprüfung	236
10.3	Vermietung von Eigentumswohnungen und von Ein- und Zweifamilienhäusern (kleine Vermietung)	238
10.3.1	Allgemeines	238
10.3.2	Beobachtungszeitraum und vorläufige Abgabefestsetzung	238
10.3.3	Änderung der Art der Bewirtschaftung	238
10.3.4	Unwägbarkeiten (ungewöhnliche Verhältnisse)	239
10.3.5	Vorzeitige Beendigung der Vermietungstätigkeit	239
10.4	Prognoserechnung	240
10.4.1	Prognoserechnung bei der großen Vermietung	241
10.4.2	Prognoserechnung bei der kleinen Vermietung	242
10.5	Liegenschaften im Betriebsvermögen	243
10.6	Beispiele für eine Prognoserechnung	244
10.7	Finanzierung und Liebhaberei	247

11

Der Unternehmer im Rahmen der Vermietung und Verpachtung

Abschnitt

	Seite	
11.1	Unternehmerische Tätigkeit	251
11.1.1	Alleineigentümer	252
11.1.2	Miteigentumsgemeinschaft (Errichtergemeinschaft)	252
11.1.3	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	252
11.1.4	Miteigentums- und Eigentümergeinschaft (teilweise Wohnungseigentum und teilweise schlichtes Miteigentum)	254
11.1.5	Vermietung und Verpachtung durch Körperschaften öffentlichen Rechts	257
11.1.6	Vermietungsgemeinschaft	258
11.2	Ort der Leistungserbringung durch den Unternehmer	259
11.2.1	Sonstige Leistungen iZm einem Grundstück	259
11.2.2	Leistungsort von Vermittlungsleistungen	260
11.2.3	Juristische Dienstleistungen seit 1. 1. 2017	260
11.2.4	Leistungen, welche nicht in hinreichend direktem Zusammenhang mit einem Grundstück stehen	261
11.3	Voraussetzungen für das Vorliegen einer umsatzsteuerbaren Vermietung und Verpachtung	262
11.3.1	Bestandverhältnis	262
11.3.2	Kein Bestandverhältnis	262

12 Die Bemessungs- grundlage für die Umsatzsteuer

Abschnitt

	Seite
12.1 Allgemeines zum Entgelt	266
12.1.1 Dienstwohnungen als umsatzsteuerpflichtiger Sachbezug	266
12.1.2 Mietrecht, Mietvorauszahlung, Finanzierungsbeiträge	268
12.2 Normalwert	269
12.3 Durchlaufende Posten	270
12.3.1 Zuschüsse zur Wohnbauförderung oder Wohnhaussanierung	270
12.3.2 Aufwandsersatz an den Vormieter	271
12.3.3 Bestandvertragsgebühren	271
12.3.4 Kautionen	271
12.3.5 Rücklage zum Instandhaltungsfonds einer WEG	272
12.4 Sonstige nicht umsatzsteuerbare bzw. umsatzsteuerfreie Einnahmen	272
12.5 Entgelt bei Eigentümergemeinschaften	273
12.5.1 Allgemeines zum Entgelt für Eigentümergemeinschaften	273
12.5.2 Verrechnungskomponenten – Steuersätze	276

13

Abschnitt

Die gemischte Nutzung eines Grundstückes

	Seite	
13.1	Allgemeines	279
13.2	Gemischt genutzte Grundstücke bzw. der nicht steuerbare Eigenverbrauch	279
13.3	Privatnutzung (außerunternehmerische Nutzung) von Grundstücken	280
13.3.1	Teilweise private Nutzung von Grundstücken im Alleineigentum	280
13.3.2	Private Nutzung durch einen Miteigentümer	282
13.3.3	Gebrauchsregelung unter Miteigentümern	282
13.3.4	Ehegattenmiteigentumsgemeinschaft	283
13.3.5	Private Nutzung im Rahmen des Betriebsvermögens	283
13.3.6	Private Nutzung durch einen Mitunternehmer einer Personengesellschaft	284
13.3.7	Private Nutzung durch nahe Angehörige	285
13.3.8	Fremdüblichkeit	285
13.3.9	Überlassung von Immobilien an Gesellschafter durch die Gesellschaft	286

14 Umsatzsteuer- befreiungen und Umsatzsteuersätze

Abschnitt

	Seite	
14.1	Allgemeines	289
14.2	Vermietung oder Nutzungsüberlassung von Geschäftsräumlichkeiten	290
14.3	Option zur Steuerpflicht für Umsätze gem. § 6 Abs. 1 Z 16 und 17 UStG	291
14.3.1	Anwendbarkeit der Regelung seit 1. 9. 2012	291
14.3.2	Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer	292
14.3.3	Nachweis der Voraussetzungen	293
14.3.4	Zeitpunkt des Erwerbes von Wohnungseigentum	293
14.3.5	Zukünftige Option	294
14.3.6	Ausnahmeregelungen bei Errichtung vor dem 1. 9. 2012	295
14.3.7	Sanierungsmaßnahmen oder Herstellungsaufwand an einem Gebäude	296
14.3.8	Mieter- bzw. Vermieterwechsel	297
14.3.9	Anschaffung eines Gebäudes	299
14.3.10	Vertragsverlängerung von Mietverhältnissen	300
14.3.11	Teiloption hinsichtlich eines Zinshauses	300
14.3.12	Untervermietung	303
14.4	Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken	303
14.5	Lieferung von Wärme als Nebenleistung	306
14.6	Vermietung von Garagen und Abstellplätzen	310
14.6.1	Garagen und Abstellplätze im bloßen Eigentum	310
14.6.2	Garagen und Abstellplätze im Wohnungseigentum	311
14.6.3	Aufteilung der Entgelte bei Wohnungseigentum oder Mietobjekten	312
14.7	Veräußerung von Mietrechten	312
14.8	Einräumung eines Vorkaufsrechtes gegen Entgelt	313

Seite

14.9	Optionsmöglichkeiten zur Steuerpflicht bei Grundstücks- umsätzen (§ 6 Abs. 2 UStG)	313
14.9.1	Option zur Steuerpflicht – allgemein	313
14.9.2	Optionsmöglichkeit gem. § 6 Abs. 2 UStG bei einer Grundstücks- lieferung	313
14.9.3	Form der Optionsausübung (z.B. eines Bauträgers)	314
14.10	Beherbergungs- und Campingumsätze	315
14.10.1	Befristeter ermäßigter Steuersatz iHv 5 %	317
14.11	Kurzfristige Vermietung	317
14.12	Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines Baurechtes	319
14.13	Vermietung von Bauwerken auf fremdem Grund und Boden (Superädifikate)	320
14.14	Pauschalierte Land- und Forstwirte	321
14.14.1	Verpachtung einer Eigenjagd	321
14.14.2	Vermietung und Verpachtung eines Grundstückes	322

14.1 Allgemeines

Im Bereich der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken bestehen zwei wesentliche **Umsatzsteuerbefreiungen** (§ 6 Abs. 1 Z 16 und 17 UStG). ⇨ *Punkt 14.2*

□ Von diesen unechten Umsatzsteuerbefreiungen **ausgenommen** sind jedoch:

- a) Die Vermietung von Grundstücken für **Wohnzwecke** – Steuersatz grundsätzlich 10 %; □ davon ausgenommen sind die Lieferung von Wärme (Heizkosten) – Steuersatz 20 % (⇨ *Punkt 14.5*) – und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, da nicht zum Grundstück gehörend, egal ob Verwendung im oder ohne Wohnungseigentum (⇨ *Punkt 14.4*).
- b) Die Vermietung und Verpachtung von **Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art**, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind (Steuersatz 20 %; UStR Rz 894a).
- c) Die **Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen** (Steuersatz 10 % ⇨ *Punkt 14.10*).

15

Der Eigenverbrauch von Grundstücken

Abschnitt

		Seite
15.1	Allgemeines	325
15.2	Steuerbefreite Grundstücksentnahme	325
15.3	Grundstücksentnahme mit Option zur Steuerpflicht	326
15.4	Nutzungseigenverbrauch	328

16 Der Vorsteuerabzug

Abschnitt

	Seite	
16.1	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	331
16.1.1	Vorsteuern vor Beginn der Vermietung	333
16.1.2	Gebrauchsregelung	333
16.1.3	Vorsteuerabzug für Errichtungskosten von PKW-Garagen	334
16.1.4	Geringfügig unternehmerische Nutzung eines Gebäudes – Nutzung unter 10 %	334
16.2	Steuerfreie Lieferung von Grundstücken – Option gem. § 6 Abs. 2 UStG	335
16.3	Gebäudeerrichtung durch eine Eigentümergemeinschaft oder durch eine Miteigentumsgemeinschaft	339
16.3.1	Eigentümergemeinschaft als Bauherr	339
16.3.2	Strenge Bauherreneigenschaft („großer Bauherr“)	340
16.3.3	Miteigentumsgemeinschaft als Bauherr	340
16.3.4	Begründung von Wohnungseigentum bei bestehender Miteigentumsgemeinschaft	343
16.4	Steuerfreie Vermietungsumsätze (§ 6 Abs. 1 Z 16 UStG)	343
16.5	Steuerfreie Leistungen einer Eigentümergemeinschaft (§ 6 Abs. 1 Z 17 UStG)	343
16.6	Kleinunternehmerregelung	345
16.6.1	Allgemeines	345
16.6.2	Regelbesteuerung	348
16.6.3	Vorsteuerberichtigungen bei der Kleinunternehmerregelung	350

	Seite	
16.7	Sollbesteuerung und Istbesteuerung	351
16.7.1	Regelungen für den Bereich der Vermietung und Verpachtung	351
16.7.2	Das Prinzip der Sollbesteuerung	352
16.7.3	Das Prinzip der Istbesteuerung	354
16.8	Entrichtung der Umsatzsteuer, Geltendmachung eines Überschusses	354

16.1 Allgemeines zum Vorsteuerabzug

Nach § 12 Abs. 1 Z 1 UStG kann ein Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11 UStG) an ihn gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Sind zum Zeitpunkt der Leistung die Voraussetzungen für einen Vorsteuerabzug erfüllt, kann dieser in voller Höhe vorgenommen werden. Fallen die Voraussetzungen nachträglich weg, so berührt dies grundsätzlich nicht den vorgenommenen Vorsteuerabzug.

A. Die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug sind:

- ◆ Der Lieferant bzw. Leistende (der Rechnungsaussteller) muss Unternehmer sein.
- ◆ Der Leistungsempfänger muss Unternehmer iSd UStG sein (z.B. ein Vermieter).
- ◆ Für den Leistungsempfänger muss eine Rechnung iSd § 11 UStG vorliegen (⇔ *Abschnitt 18*).
- ◆ Die Leistung muss im Inland ausgeführt worden sein.
- ◆ Die Leistung muss für das Unternehmen (z.B. das konkrete Vermietungsunternehmen) ausgeführt worden sein.

Soweit ein Unternehmer eine **umsatzsteuerpflichtige Vermietungs- oder Verpachtungstätigkeit** ausübt, steht der Vorsteuerabzug gem. § 12 Abs. 1 Z 1 UStG zu.

B. Für folgende Umsätze steht dem Vermieter **kein Vorsteuerabzug** zu:

- ◆ Der Unternehmer tätigt **steuerfreie Lieferungen von Grundstücken** (Steuerbefreiung gem. § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG; ⇔ *Punkt 16.2*).

17 Die Berichtigung des Vorsteuerabzuges

Abschnitt

	Seite	
17.1	Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs. 10 UStG	357
17.1.1	Zwanzigstel- oder Zehntelregelung	358
17.1.2	Beispiele zur Vorsteuerberichtigung	359
17.2	Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken	363
17.3	Vorsteuerberichtigung – Hauptanwendungsfälle	364
17.3.1	Steuerfreie Vermietung von Grundstücken	364
17.3.2	Steuerfreier Verkauf von Grundstücken	366
17.3.3	Steuerfreie Grundstücksentnahme	371
17.3.4	Kleinunternehmerregelung	373
17.4	Vorsteuerkorrekturen für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten – Verlängerung des Berichtigungszeitraumes von 19 Jahren	373
17.5	Zusammenfassung der Vorsteuerberichtigungen	375
17.6	Bagatellgrenze hinsichtlich der Vorsteuerberichtigungen (§ 12 Abs. 13 UStG)	376
17.6.1	Rechtslage seit 1. 1. 2017	376
17.6.2	Rechtslage bis 31. 12. 2016	377
17.7	Option auf Begründung von Wohnungseigentum (Mietkauf von Wohnungen)	377
17.8	Verkauf / Schenkung von Anteilen an einer Miteigentumsgemeinschaft	378
17.9	Aufbewahrungspflicht für Bücher und Aufzeichnungen	379
17.9.1	Neue Aufzeichnungspflichten für Plattformen	380

18 Die Ausstellung von Rechnungen (§ 11 UStG)

Abschnitt

Seite

18.1	Allgemeines zur Rechnungslegung	384
18.2	Dauerrechnungen	387
18.3	Anzahlungen allgemein	388
