

INHALTSVERZEICHNIS

IMMOBILIENBESTEUERUNG ZWEIFELS- UND SPEZIALFRAGEN AUS DER PRAXIS

1. ERMITTLUNG DER BEMESSUNGSGRUNDLAGE BEI IMMOBILIENVERÄUßERUNGEN von Mag. Ing. Walter Stingl

- Afa Immobilie bei V&V
- Formular zur Afa-Berechnung
- Unentgeltlicher Erwerb Afa ab 1.1.2013
- Sanierungs- und Herstellungsaufwand bei V&V ab 1.4.2012
- Übersicht über die steuerliche Behandlung von Investitionen bei Liegenschaften im Privatvermögen
- Beispiel Förderungsverrechnung bei Unterförderung/Aufwand in verschiedenen Jahren
- Spekulationsbesteuerung Grund/Gebäude
- Spekulationsgewinn bei Immobilien ab 1.4.2012
- Übersicht Spekulationsgewinn bei Immobilien ab 1.4. 2012
- Schenkung/Kauf Immobilie ab 1.4.2012
- Beispiel Spekulationsgewinnbefreiung Miteigentum ab 1.4.2012
- Beispiel Spekulationsgewinnbefreiung Wohnungseigentum ab 1.4.2012
- Beispiel Spekulationsgewinnbefreiung Ferienhaus
- Formular Spekulationsgewinn – Berechnung ab 1.4.2012 IDF des ABGÄGES 2012
- Realteilung, Zusammenlegung und Tausch
- Beispiel Spekulationsgewinn bei Tausch
- Steuerliche Folgen des Liegenschaftsübergangs im Privatvermögen
- Besondere Einkünfte Äquivalent
- Beispiel Spekulationsgewinn mit Teilabsetzung § 28 Abs 3 EStG/ Nicht steuerverfangen – Eigentumswohnung ab 1.4.2012
- Beispiel Spekulationsgewinn steuerverfangen – Eigentumswohnung ab 1.4.2012
- Sanierungsförderung und Steuerverrechnung
- Beispiel Förderungsverrechnung bei Verkauf ab 1.4.2012
- Vertragserrichter und ImmoESt ab 1.1.2013
- Beispiel Parteienvertreter
- Erbauseinandersetzung und ImmoESt
- Wohnungseigentümergeinschaft – Verkauf Hausbesorgerwohnung
- Einlage/Entnahme/Veräußerung von Grundstücken
- Einlage Betriebsgrundstücke ab 1.4.2012
- BV-Einlage/Entnahme von Betriebsgrundstücken
- Spekulationsgewinn – „Einlage“ Vermietung Beispiel 1
- Spekulationsgewinn – „Einlage“ Vermietung Beispiel 2
- Spekulationsgewinn – „Einlage“ Betrieb Beispiel 3
- Verkauf/Entnahme Betriebsgrundstücke ab 1.4.2012
- Immobilienbewertung im Steuerrecht
- Liegenschaftsbewertung/Steuerbegriffe
- Grundstückshandel im Steuerrecht ab 1.4.2012
- Grundstückshandel/Vermögensnutzung

- Renten bei Liegenschaften im Privatvermögen
- Entgeltliche Abtretung von Rechten im Privatvermögen
- Fruchtgenussrecht – Zivilrecht
- Fruchtgenuss Immobilie-Steuerrecht
- Liebhaberei bei Gebäudevermietung
- Liebhabereiprüfung bei V&V
- Vorsteueranspruch Gebäudeerrichtung
- Umsatzsteuer bei Vermietung von nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten
- Umsatzsteuersätze Vermietung/Wohnungseigentum
- UStverrechnung 0%/20% ab 1.9.2012
- Vermieterwechsel/Änderungsvertrag zum bestehenden Mietvertrag
- Geschäftsmietvertrag mit § 6 Abs 2 UStG – Klausel
- Wohnungsmietvertrag mit § 6 Abs 2 UStG – Klausel
- Vorsteuerberichtigung bei Vermietung und Wohnungseigentum ab 1.4.2012
- Beispiel Umsatzsteueroption bei Verkauf ab 1.9.2012
- Beispiele USt/VSt Vermietung/Verkauf ab 1.4.2012
- Merkblatt Umsatzsteuer bei Wohnungseigentum

2. SPEZIALFRAGEN IZM IMMOBILIENVERÄUSSERUNGEN LEISTUNGSRECHT von Dr. Sabine Kanduth-Kristen

- Inflationsabschlag
 - Überblick
 - Ab wann kann ein Inflationsabschlag geltend gemacht werden?
 - Fristberechnung
 - Beispiel Fristberechnung
 - Beispiel Erstmalige Nutzung zur Einkünfteerzielung
 - Beispiel Einlage zum Teilwert
 - Wie wird der Inflationsabschlag berechnet?
 - Beginn des Fristenlaufs
 - Beispiel Entnahme und Einlage zum Teilwert
 - Beispiel Wechsel der Gewinnermittlung
 - Inflationsabschlag Basis
 - Inflationsabschlag auch bei Verlusten?
- Verwertung von Verlusten aus Immobilienveräußerungen
 - Betriebliche Verluste
 - Außerbetriebliche Verluste
 - Übersicht Verlustverwertung bei Immobilienveräußerungen Privatvermögen und Betriebsvermögen
- Abgeltungswirkung der Immo-ESt
- Wann ist eine Veranlagungsoption und Regelbesteuerung sinnvoll?
 - Beispiel
- Erfassung in der Steuererklärung
- Steuerbefreiungen gem. § 30 Abs. 2 EStG
 - Hauptwohnsitzbefreiung
 - Herstellerbefreiung

3. STEUEROPTIMIERUNG UND RECHTSFORMWAHL von Klaus Wiedermann

- Vermögensverwaltende Personengesellschaften
 - Die EStR zur vermögensverwaltenden KG
 - Salzburger Steuerdialog 2011 zur vermögensverwaltenden KG
 - Sonderfall Veräußerung Immobilien-KG-Anteile
- Immobilien und Kapitalgesellschaften/Privatstiftungen
 - KöR und befreite (gemeinnützige) Körperschaften
 - Immobilien von Kapitalgesellschaften
 - Laufende Besteuerung von Immobilien bei Gesellschaften
 - Steueroptimaler Immobilienerwerb
- Stiftungseingangssteueroptimierung
 - Optimierungsüberlegungen
- Immobilien und Kapitalgesellschaften/Privatstiftungen
 - Neue Zwischenbesteuerung seit 1.4.2012
 - Laufende Besteuerung vermieteter Immobilien
- Immobilienvermietung an Begünstigte
 - Zuwendungen von Immobilien
 - Unentgeltliche / unterpreisige Überlassung von Immobilien
 - Überlassung von Luxusimmobilien – Vorsteuerabzug
- Immobilien und Kapitalgesellschaften/Privatstiftungen
 - Immobilienvermietung: GmbH vs. Privatstiftung laufende Besteuerung

4. SPEZIALFRAGEN ZUR IMMOBILIENBESTEUERUNG IM BETRIEBLICHEN BEREICH von Mag. Georg Wagner

- Überblick Grundstücke im Betriebsvermögen
- Angleichung der Gewinnermittlungsarten
 - Konsequenzen Angleichung § 4 Abs 1, § 4 Abs 3 und § 5 Abs 1 Gewinnermittlung
 - Aufgabe der Einheitstheorie
 - Durchbrechung Zufluss-Abfluss Prinzip beim § 4 Abs 3 Ermittler
 - Grundstücke beim § 5 Gewinnermittler
 - Grundstücke beim § 4 (1) und § 4 (3) Gewinnermittler
- Einlage und Entnahme von Grundstücken
 - Einlage von Grundstücken – Bewertung
 - Einlage von Grundstücken – Konsequenzen
 - Entnahme von Grundstücken – Bewertung
 - Gebäudebegünstigung bei Betriebsaufgabe § 24 Abs 6
 - Beispiele Einlage und Entnahme
- Ausnahmen vom besonderen Steuersatz von 25%
 - Darstellung der Ausnahmen
 - Konsequenzen Versteuerung zum Tarif

5. SPEZIALFRAGEN UMSATZSTEUER IM IMMOBILIENBEREICH von Mag. Christoph Wagner

- Einleitung Umsatzsteuer
 - Prüfschema
 - Unternehmer / Liebhaberei
 - Wer kann Unternehmer sein?
- Grundstücksverkäufe
 - Ort der Lieferung
 - Steuerbefreiung
 - Option zur Steuerpflicht
 - Beispiele
 - Vor- und Nachteile der Option
 - Kriterien für die Ausübung der Option
 - Vorsteuerabzug
 - Vorsteuerberichtigung
 - Übergang der Steuerschuld
 - Entnahme und Verwendung
 - Auswirkungen auf Vermietung
- Grundstücksvermietung(-verpachtung)
 - Ort der Vermietung
 - Begriffsbestimmung
 - Steuerbefreiung
 - Nicht für Wohnzwecke
- Grundstücksverkäufe / Auswirkungen auf Vermietung
- Grundstücksvermietung / Nicht für Wohnzwecke –
- Beispiele
- Grundstücksvermietung
 - Übersicht 0%/20%/10%
 - Wohnzwecke
 - Bemessungsgrundlage
 - Dauerrechnung
 - Soll- vs Istbesteuerung
 - Vorsteuerabzug
 - Vorsteuerberichtigung
 - Übergang der Steuerschuld

6. BESONDERE SACHWERTE WICHTIGER DENN JE von Herbert Nachbargauer