

ÖGSW TRAININGSZENTRUM

IMMOBILIENBESTEUERUNG

von StB Dr. Christian Prodingler und
WP/StB Mag. Veronika Seitweger

1. STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN BEIM ANKAUF EINER IMMOBILIE

- Aktivierung, Grundanteil, AfA-Satz, Fremdfinanzierung
- Steuerliche Auswirkungen bei entgeltlichen/unentgeltlichen Erwerb
- Erwerb mit oder ohne USt (Option des Verkäufers)
- GrESt - Grundstückswert
- Rückgängigmachung des Erwerbes in Est/USt/GrESt
- Übertragung unter Zurückbehalt Fruchtgenuss

2. VERMIETUNG EINER IMMOBILIE

- Welche Einkunftsarten können durch die Vermietung einer Immobilie erzielt werden?
 - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 28 EstG
 - gewerbliche Vermietung § 23 EStG
 - Vermietung einer Immobilie im Betriebsvermögen
- Umsatzsteuer: Option zur Regelbesteuerung – Voraussetzung und Sinn?
 - Übergangsbestimmungen
 - Abschluss eines neuen Mietvertrages, Rechtsnachfolge
 - Wie sieht die neue Kleinunternehmerregelung aus?
 - Wie sind Nebenleistungen zu besteuern? – USt
 - Welcher Umsatzsteuersatz kommt zur Anwendung?

3. VERKAUF EINER IMMOBILIE IM PRIVATVERMÖGEN

- Welche Einkunftsarten können durch Immobilienverkauf erzielt werden?
- Private Grundstücksveräußerung/Immobilienvertragssteuer – ImmoEst mit Abgeltungswirkung
 - Wie ist der Altbestand/Neubestand zu besteuern?
 - Unentgeltliche/entgeltliche Übertragung
 - Berechnung des Überschusses
 - Ermittlung der Anschaffungskosten
 - Welche Betriebsausgaben/Werbungskosten können abgesetzt werden?
 - Besonderheiten der Einkünfteermittlung, nicht abzugsfähige Aufwendungen
- Wann ist eine Regelbesteuerungsoption, wann eine Veranlagungsoption sinnvoll?
 - Aufteilung des Erlöses
- Option zur Regelbesteuerung
 - Vorsteuerkorrektur
- Altvermögen: Steuerverfangenheit – neue Rechtslage
 - Sonderfall Umwidmung
- Befreiungen: Hauptwohnsitz, Hersteller
 - neue Judikatur zu Grund und Boden

- Verlustausgleich
- In welche Kennzahl ist die Veräußerung im Steuererklärungsformular einzutragen?

4. VERKAUF EINER IMMOBILIE IM BETRIEBSVERMÖGEN

- Betriebliche Grundstücksveräußerung
 - Ausnahmen vom besonderen Steuersatz
 - keine ImmoESt bei Kapitalgesellschaften
 - zwingende Veranlagung
 - Gespaltene Einkunftsermittlung
 - In welche Kennzahlen ist die Veräußerung im Steuererklärungsformular einzutragen?
- Entgeltliche Übertragung aus dem Betriebsvermögen
 - Entnahmeregelung
 - Einlageregelung PV/BV
 - Ausnahme besonderer Steuersatz