



© SHIRONOSOV/ISTOCK



# ÖGWT TRAININGSZENTRUM IMMOBILIENBESTEUERUNG TIPPS AUS DER PRAXIS

12. JULI 2017  
ÖGWT TRAININGSZENTRUM  
WIEN

Wir verbinden Menschen und Wissen.

[www.oegwt.at](http://www.oegwt.at)

# ÖGWT TRAININGSZENTRUM IMMOBILIENBESTEUERUNG

## TIPPS AUS DER PRAXIS

### Trainer



#### **Dr. Christian Prodingler**

Steuerberater, Fachbuchautor und Fachvortragender im Bereich Immobilien

[christian.prodingler@christianprodingler.com](mailto:christian.prodingler@christianprodingler.com)



#### **Mag. Veronika Seitweger**

Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin, Fachbuchautorin und Fachvortragende für Immobilien

[veronika.seitweger@tpa-group.at](mailto:veronika.seitweger@tpa-group.at)

Das Seminar betrachtet die 3 Phasen einer Immobilieninvestition Ankauf – Vermietung – Verkauf aus steuerlicher Sicht. Dabei wird jeweils von konkreten Beispielen ausgegangen und an diesen Beispielen vernetzt eine Betrachtung von Einkommensteuer, Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer angestellt. Durch den Einsatz von Fragestellungen aus der Praxis ergibt sich ein beträchtlicher Mehrwert und die Erweiterung des Problembewußtseins für die Lösung eigener Fälle.

### Moderatorin



#### **Sabine Kusterski**

ÖGWT Generalsekretärin, Steuerberaterin, Wirtschaftsmediatorin

[sabine@kusterski.at](mailto:sabine@kusterski.at)

### Tagungsablauf

**9.00 – 10.30**

#### **STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN BEIM ANKAUF EINER IMMOBILIE**

- » Aktivierung, Grundanteil, AfA-Satz, Fremdfinanzierung
- » Steuerliche Auswirkungen bei entgeltlichem/unentgeltlichem Erwerb
- » Erwerb mit oder ohne USt (Option des Verkäufers)
- » GrESt – Grundstückswert
- » Rückgängigmachung des Erwerbes in ESt/USt/GrESt
- » Übertragung unter Zurückbehalt Fruchtgenuss

---

**10.30 – 11.00 Kaffeepause**

---

**11.00 – 12.30**

#### **VERMIETUNG EINER IMMOBILIE**

- » Welche Einkunftsarten können durch die Vermietung einer Immobilien erzielt werden?

- » Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 28 EStG
- » gewerbliche Vermietung § 23 EStG
- » Vermietung einer Immobilie im Betriebsvermögen
- » Umsatzsteuer: Option zur Regelbesteuerung – Voraussetzungen und Sinn?
  - » Übergangsbestimmungen
  - » Abschluss eines neuen Mietvertrages, Rechtsnachfolge
  - » Wie sieht die neue Kleinunternehmerregelung aus?
  - » Wie sind Nebenleistungen zu besteuern? – Umsatzsteuer
- » Welcher Umsatzsteuersatz kommt zur Anwendung?

---

#### 12.30 – 13.30 Mittagessen

---

#### 13.30 – 15.00

#### VERKAUF EINER IMMOBILIE IM PRIVATVERMÖGEN

- » Welche Einkunftsarten können durch Immobilienverkauf erzielt werden?
- » Private Grundstücksveräußerung/Immobilienvererbssteuer - 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 bei der Einkünftermittlung, nicht abzugsfähige Aufwendungen
  - » Wann ist eine Regelbesteuerungsoption, wann eine Veranlagungsoption sinnvoll?
    - » Aufteilung des Erlöses
  - » Option zur Regelbesteuerung
    - » Vorsteuerkorrektur
  - » Altvermögen: Steuerverfängerheit -- neue Rechtslage
    - » Sonderfall Umwidmung
  - » Befreiungen: Hauptwohnsitz, Hersteller

- » Neue Judikatur zu Grund und Boden
- » Verlustausgleich
- » In welche Kennzahl ist die Veräußerung im Steuererklärungsformular einzutragen?

---

#### 15.00 – 15.30 Kaffeepause

---

#### 15.30 – 17.00

#### VERKAUF EINER IMMOBILIE IM BETRIEBSVERMÖGEN

- » Betriebliche Grundstücksveräußerung
  - » Ausnahmen vom besonderen Steuersatz
  - » ImmoEst ohne Abgeltung
  - » Keine ImmoEst bei Kapitalgesellschaften
  - » Zwingende Veranlagung
  - » Gespaltene Einkunftermittlung
  - » In welche Kennzahlen ist die Veräußerung im Steuererklärungsformular einzutragen?
- » Entgeltliche Übertragung aus Betriebsvermögen
  - » Entnahmeregelung
  - » Einlageregelungen PV/BV
  - » Ausnahme besonderer Steuersatz
- » Übertragung Mitunternehmeranteil
  - » Entnahme
  - » Schicksal des Sonderbetriebsvermögens
- » Einbringung des Betriebes
  - » Zurückbehalt des Grundstückes/Gebäudes
  - » Vertragsgestaltung

## LIEBE KOLLEGINNEN, LIEBE KOLLEGEN!

Im ÖGWT Trainingszentrum wird dieses Mal das Thema „Immobilienbesteuerung“ behandelt. Ziel des ÖGWT Trainings ist das Erwerben von theoretischem und anwendungsorientiertem Wissen, wobei die sofortige Anwendbarkeit im Vordergrund steht. Die ÖGWT will die Kolleginnen und Kollegen im schnellen und effizienten Erwerb von Wissen für die Praxis und in der Einführung neuer Beratungsfelder unterstützen. Neben einem angenehmen modernen Ambiente werden sich einige Gelegenheiten für angeregte Diskussionen und Gespräche unter KollegInnen ergeben.

Wir freuen uns, Sie in der Wiener Innenstadt begrüßen zu dürfen.

### IHRE ÖGWT

#### Ihr Servicenetzwerk

#### Ihr Mehrwert

- » Erwerben von theoretischem und anwendungsorientiertem Wissen für die Praxis
- » Enorme Zeitersparnis durch Erarbeiten eines Themas mit einem Spezialisten
- » Schneller und effizienter Wissenstransfer
- » Mehr Erfolg durch bereits erprobtes Wissen
- » Viele Praxisbeispiele
- » Unterlagen und Kaffeepause
- » Netzwerken im kleinen Kreis (ca. 40 TeilnehmerInnen)

#### Zielgruppe

WirtschaftstreuhänderInnen und qualifizierte MitarbeiterInnen und sonstige Interessierte, die das moderne Rechnungswesen in der WT-Kanzlei umsetzen.

#### Inhalt des Trainings

Die Teilnehmer erwerben zuerst das theoretische Wissen und anschließend die Fertigkeit, selbst das Thema anhand von Beispielen zu erarbeiten.

### TRAININGSORT

#### ÖGWT

Tiefer Graben 9, 1 Stock, 1010 Wien,  
U3 Station Herrngasse, Tel: 01/315 45 45,  
[www.oegwt.at](http://www.oegwt.at)

### TRAININGSBEITRAG

WP/StB/WT-Kanzleimitarbeiter	EUR 350,- (ÖGWT 300,-) netto
Berufsanwärter	EUR 250,- (ÖGWT 200,-) netto

einschließlich Unterlagen, Mittagessen und Kaffeepausen

### WEITERBILDUNG

Die Veranstaltung gilt als fachliche Fortbildung im Ausmaß von 8 Fortbildungseinheiten im Sinne des WTBG.

### ANMELDUNG

Bitte melden Sie sich rechtzeitig mittels Antwortfax, per E-Mail an [sekretariat@oegwt.at](mailto:sekretariat@oegwt.at) oder über die ÖGWT Homepage unter [www.oegwt.at](http://www.oegwt.at) an.

### TRAININGSUNTERLAGEN

Erhalten Sie vor Beginn des Seminars. Zusätzliche Exemplare können gegen einen Kostenersatz von EUR 40,- (für ÖGWT Mitglieder EUR 35,-) entgeltlich erworben und auf Wunsch auch zugesandt werden.

### ORGANISATION

Für Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Generalsekretärin StB Mag. Sabine Kusterski, Tel.: 0664/12 77 955, E-Mail: [sabine@kusterski.at](mailto:sabine@kusterski.at)