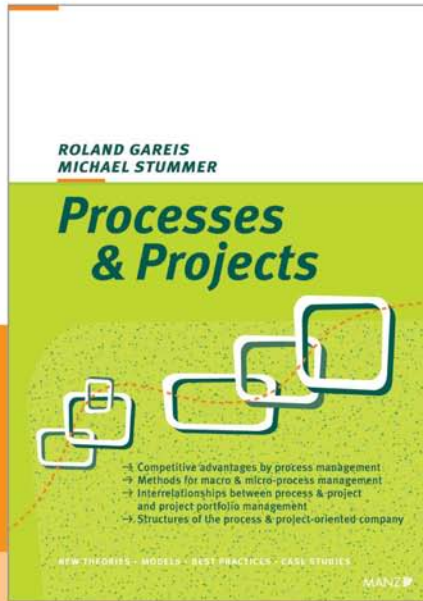


„Neue Ideen und ausgezeichnete Darstellungen!“
Projektmagazin.de, München



Jetzt
bestellen!

2008.
Ca. 330 Seiten. Geb. Ca. EUR 46,-
ISBN 978-3-214-08324-3

Gareis/Stummer Processes and Projects

Processes & Projects, die englische Ausgabe von Prozesse & Projekte, veranschaulicht – wie gewohnt mit vielen Abbildungen und Tabellen –

- die Modelle und Methoden des Prozessmanagements und
- die Strukturen des prozess- und projektorientierten Unternehmens

und vermittelt die Zusammenhänge zwischen Prozess- und Projekt-, Programm- bzw. Projektportfoliomanagement, illustriert durch Beispiele und eine durchgängige Fallstudie, Formulare, Checklisten, Links und Standards.

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!
Tel: 01/531 61-100, Fax: 01/531 61-455,
E-Mail an bestellen@manz.at
MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH,
Kohlmarkt 16, 1014 Wien FN 124 181w I HG Wien

MANZ
Qualität auf allen Seiten

ARBEITSBEHELFE

IMMOBILIEN – STEUERN

- ▶ Abgabenverfahren
- ▶ Umsatzsteuer
- ▶ Einkommensteuer
- ▶ Betriebsvermögen

ÖGWT
IHR SERVICE-NETZWERK

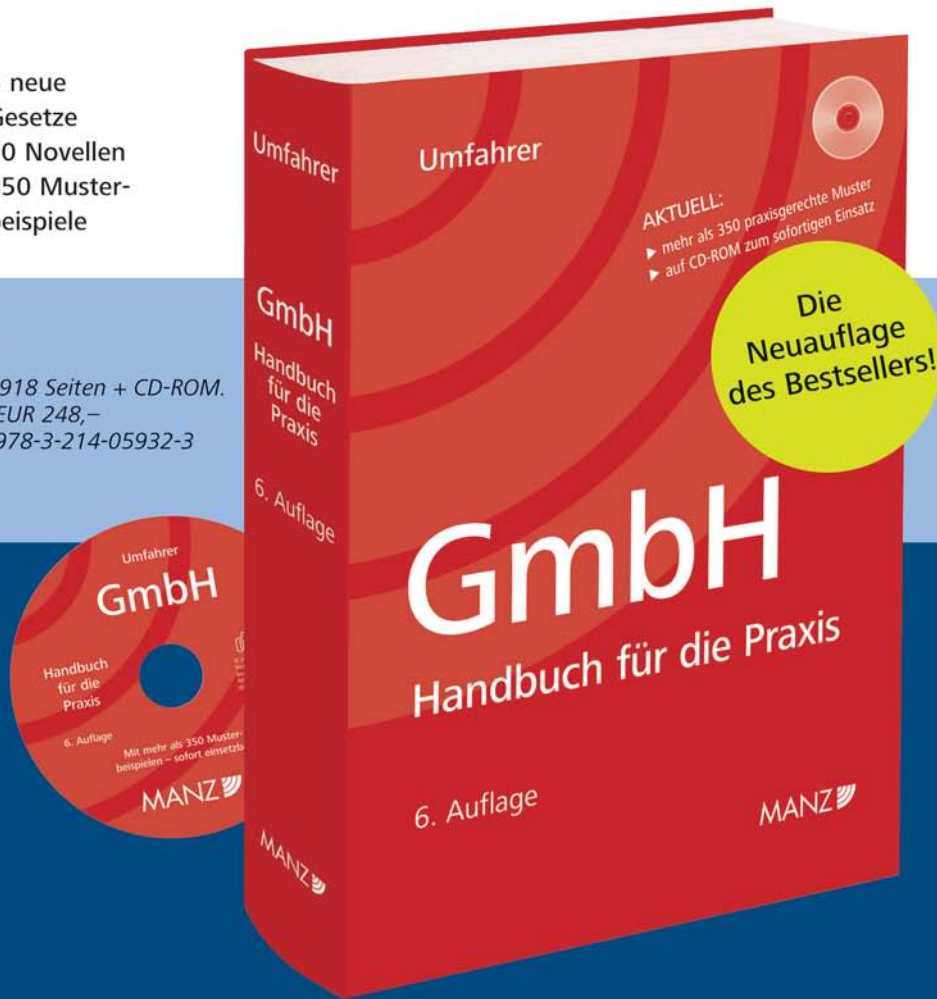


GETTY IMAGES

Standesgemäßes Fachwissen

- 5 neue Gesetze
- 10 Novellen
- 350 Musterbeispiele

2008.
LXVI, 918 Seiten + CD-ROM.
Geb. EUR 248,-
ISBN 978-3-214-05932-3



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!
Tel: 01/531 61-100, Fax: 01/531 61-455,
E-Mail an bestellen@manz.at
MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH,
Kohlmarkt 16, 1014 Wien FN 124 181w I HG Wien

MANZ
Qualität auf allen Seiten

INHALT

ABGABENVERFAHREN

- 4 Übersicht Abgabe
- 5 Steuern des Alleineigentümers
- 5 Steuern beim schlichten Miteigentum
- 6 Steuern der Wohnungseigentümergeinschaft

UMSATZSTEUER

- 6 Umsatzsteuersätze Vermietung/WE
- 7 Umsatzsteuer in der Vorschreibung/Vermietung
- 8 Umsatzsteuer in der Vorschreibung/WE
- 9 Vorsteuerberichtigung bei Vermietung und WE

EINKOMMENSTEUER

- 10 AfA Immobilie bei V + V bis 31.07.2008
- 11 AfA Immobilie bei V + V ab 01.08.2008
- 12 Herstellungsaufwand im Privatvermögen
- 12 Formular Spekulationsgewinn – Berechnung

BETRIEBSVERMÖGEN

- 13 Aufwandsabsetzungen bei Vermietung
- 14 Schenkungsmeldegesez ab 01.08.2008

Der Arbeitsbehelf wurde zusammengestellt
von **Ing. Mag. Walter Stingl**

Stand: September 2008

IMMOBILIEN UND STEUERN[©]

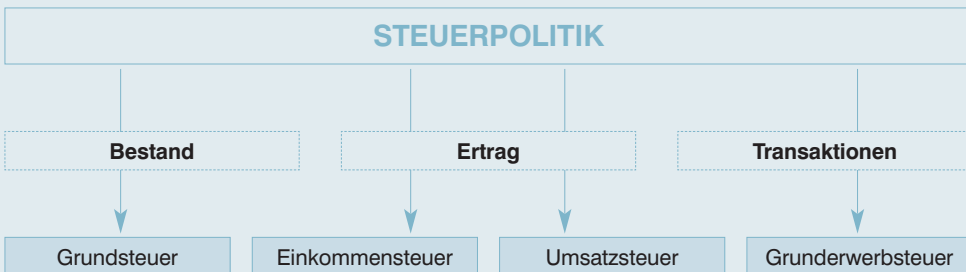


Gemäß dem Steuersystem werden auch bei der Veranlagung in Immobilien folgende Werte besteuert, jeweils aus dem Immobilienvermögen, sei es direkter, sei es indirekter Natur:

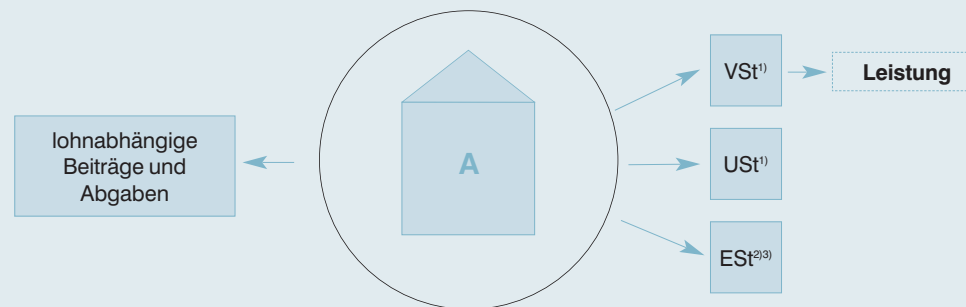
- ▶ die **Substanz** (▶ Substanzbesteuerung)
- ▶ die **Erträge** (▶ Ertragsteuern)
- ▶ die **Umsätze** (▶ Verkehrssteuern)

▶ **Besteuerung der Immobiliensubstanz** laufend durch **Grundsteuer**, anlassbezogen bei Erwerbsvorgängen, wie **Veräußerung, Schenkung, Erbschaft**

- ▶ **Besteuerung der Erträge**
 - ▶ Einkünfte aus **Vermietung und Verpachtung** oder aus Gewerbebetrieb (Betriebsvermögen) bei direktem Immobilienbesitz (subsidiär)
 - ▶ Einkünfte aus **Kapitalvermögen** (bei indirekter Immobilienveranlagung)
- ▶ **Besteuerung von Umsätzen**
 - ▶ der **Substanz** Grunderwerbsteuer, Spekulationssteuer (= Einkommensteuer), Grundbuchsein-gabegebühren
 - ▶ der **Mieteinnahmen**

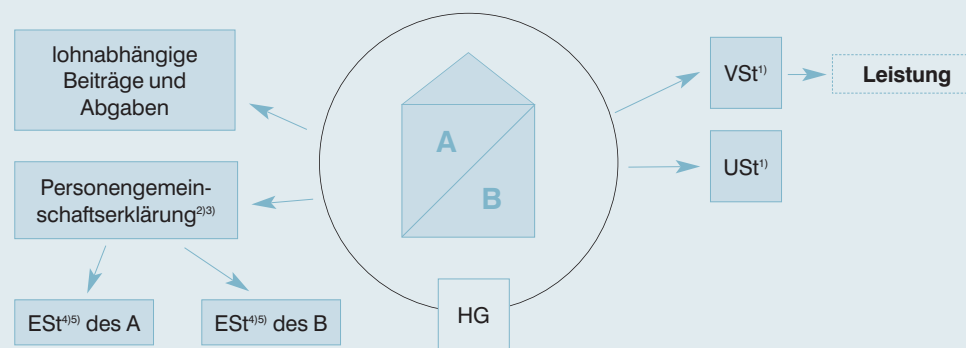


STEUERN DES ALLEINEIGENTÜMERS



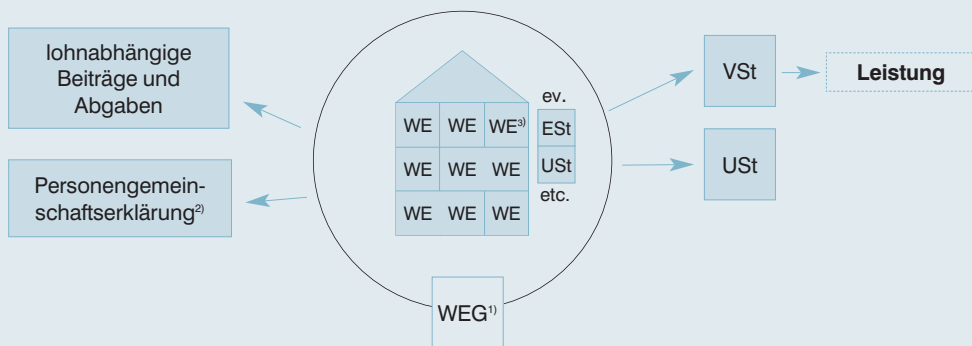
- ¹⁾ Soweit Regelbesteuerung (über EUR 30.000,- p.a. Umsatz oder Antrag gem. § 6 Abs. 3 UStG), steuerpflichtige Umsätze (i.d.R. 10% USt bei Vermietung zu Wohnzwecken bzw. Wahl des Normalsteuersatzes bei Vermietung nicht zu Wohnzwecken gem. § 6 Abs. 2 UStG) bzw. Anerkennung der Einkunftsquelle gem. Liebhaberei-Verordnung
- ²⁾ auf Basis Einnahmen-Ausgabenrechnung für jedes Kalenderjahr (Zu-/Abfluss), Verteilungspflicht für bestimmte Aufwendungen (§ 19 Abs. 3 EStG und § 28 Abs. 2-4 EStG, etc.)
- ³⁾ Verluste i.d.R. mit anderen Einkünften ausgleichs-, aber nicht vortragsfähig

STEUERN BEIM SCHLICHTEN MITEIGENTUM



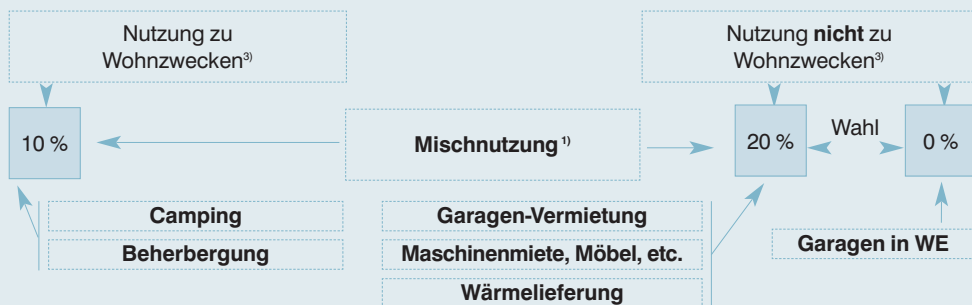
- ¹⁾ soweit Regelbesteuerung (über EUR 30.000,- p.a. Umsatz oder Antrag gem. § 6 Abs. 3 UStG), steuerpflichtige Umsätze (i.d.R. 10% USt bei Vermietung zu Wohnzwecken bzw. Wahl des Normalsteuersatzes bei Vermietung nicht zu Wohnzwecken gem. § 6 Abs. 2 UStG) bzw. Anerkennung der Einkunftsquelle gem. Liebhaberei-Verordnung
- ²⁾ auf Basis Einnahmen-Ausgabenrechnung für jedes Kalenderjahr (Zu-/Abfluss), Verteilungspflicht für bestimmte Aufwendungen (§ 19 Abs. 3 EStG und § 28 Abs. 2-4 EStG, etc.)
- ³⁾ nur für Miteigentümer gleicher Einkunftsart (i.d.R. Vermietung und Verpachtung)
- ⁴⁾ Sonderwerbungskosten des Miteigentümers (z.B. Fremdmittelzinsen, etc.) müssen in die Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften (E 6) aufgenommen werden
- ⁵⁾ Verluste i.d.R. mit anderen Einkünften ausgleichs-, aber nicht vortragsfähig, Einschränkung § 2 Abs. 2a EStG

STEUERN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT



- ¹⁾ Wohnungseigentümergeinschaft bildet hinsichtlich Verwaltung und Erhaltung (allenfalls Verbesserung) der allgemeinen Teile der Liegenschaft eine Verwaltungsgemeinschaft i.S.d. UStG = Unternehmer i.S.d. § 2 UStG (Personenvereinigung wird nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig); ausnahmsweise kann auch eine Vermietungstätigkeit (Garagen-, Flächenvermietungen etc.) gegeben sein
- ²⁾ gem. § 188 Abs. 4 BAO; allenfalls hat der einzelne Wohnungseigentümer die Verpflichtung, anteilig die Überschüsse aus der Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft in seiner Einkommensteuer-Veranlagung zu erfassen
- ³⁾ z.B. Vermietung des Wohnungseigentümers an Dritte

UMSATZSTEUERSÄTZE VERMIETUNG/WE



- ¹⁾ lt. Gesetz wäre Aufteilung gem. Verwendung des Letztnutzers erforderlich; solange nicht gänzlicher Wegfall der ursprünglichen Wohnungsnutzung lt. Mietvertrag weiterhin 10%, siehe UStR 2000 Abschn. 10.2.4.2, Rz 1186
- ²⁾ § 6 Abs. 2 UStG: Wahl des Normalsteuersatzes durch Vermieter/Wohnungseigentümergeinschaft; Normalsteuersatz einheitlich möglich z.B. Dienstwohnung im Betriebsgebäude
- ³⁾ Ausnahme ab 1.1.2004: Vermietung an Diplomaten, Botschaften und andere internationale Organisationen i.S.d. § 1 Abs. 1 Z 1 und 2 IStVG echt steuerfrei (d.h. 0% USt und Vorsteuerabzug für Vermieter) mit Bescheinigung des BM für auswärtige Angelegenheiten



UMSATZSTEUER IN DER VORSCHREIBUNG

VERMIETUNG ⁸⁾

Bestandsobjektnutzung	zu Wohnzwecken		nicht zu Wohnzwecken	
	Standard	Wahl ⁷⁾	Standard	Wahl ⁷⁾
Mieten				
Mietzins	10% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Garage (auch wenn Zubehör)	---	---	20% ²⁾	---
Möbel, soweit nicht mit Gebäude fest verbunden	20% ⁵⁾	---	20%	---
Betriebskosten-Aconti				
Allgemeine BK	10% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Wärme	20% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Garage (auch wenn Zubehör)	---	---	20% ²⁾	---
Eigennutzung				
Alleineigentümer	steuerbar ⁶⁾		nicht steuerbar ⁶⁾	
Leerstehung	nicht steuerbar		nicht steuerbar	

- ¹⁾ § 10 Abs. 2 Z. 4 a UStG 1994
- ²⁾ § 6 Abs. 1 Z. 16 UStG 1994
- ³⁾ § 6 Abs. 2 UStG 1994
- ⁴⁾ keine Nebenleistung zu Wohnzwecken, sondern Hauptleistung Garage gem § 6 Abs. 1 Z. 16 UStG 1994
- ⁵⁾ VwGH v. 27.6.1988, 86/15/0076
- ⁶⁾ dafür Vorsteuerkürzung
- ⁷⁾ Wahl des Vermieters in Form der Vorschriftung
- ⁸⁾ jedes Mietobjekt, auch Vermietung des Wohnungseigentümers, wenn Unternehmereigenschaft gegeben

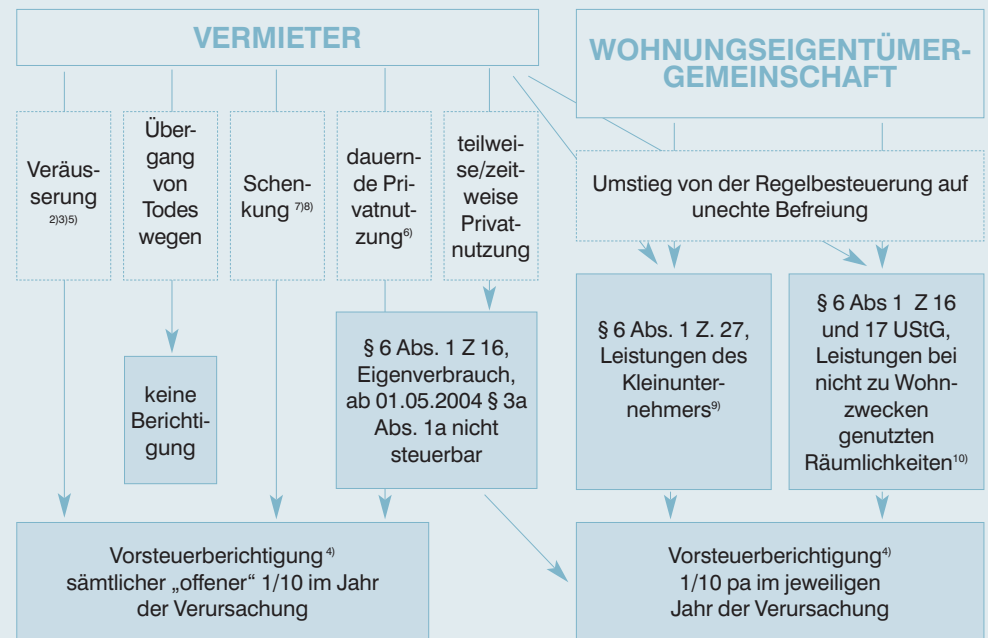
UMSATZSTEUER IN DER VORSCHREIBUNG

WOHNUNGSEIGENTÜMERMENGEMEINSCHAFT

WE-Objekt-Nutzung zu	zu Wohnzwecken		nicht zu Wohnzwecken	
	Standard	Wahl ⁸⁾	Standard	Wahl ⁸⁾
Betriebskosten-Aconti ⁶⁾				
Allgemeine Betriebskosten	10% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Nebenleistung Wärme	20% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Wohnungseigentum an Garage (auch wenn Zubehör)	---	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Garage ohne Wohnungseigentum (Miteigentum)	---	---	20% ⁷⁾	---
Beiträge zur Instandhaltungsrücklage ⁵⁾				
Allgemeine Instandhaltung	nicht steuerbar		nicht steuerbar	
Garage	nicht steuerbar		nicht steuerbar	
Hinweise: USt ist aber v Netto-Aufwand zu entrichten, der der Instandhaltungsrücklage angelastet wird.				
Allgemeine Instandhaltung	10% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾
Garage (auch wenn Zubehör)			0% ²⁾	20% ³⁾
Darlehen				
	nicht steuerbar		nicht steuerbar	

¹⁾ § 10 Abs. 2 Z. 4 d UStG 1994
²⁾ § 6 Abs. 1 Z. 17 UStG 1994
³⁾ § 6 Abs. 2 UStG 1994 unter Bezug auf § 32 Abs. 10 WEG
⁴⁾ keine Nebenleistung zu Wohnzwecken, sondern Hauptleistung Garage gem. Abschn 10.2.4.9, UStR 2000, Rz 1217
⁵⁾ gilt nicht als Anzahlung iSd § 19 Abs. 2 Z. 1a, nur Verrechnungsgeld
⁶⁾ § 19 Abs. 2 Z. 1 a UStG 1994
⁷⁾ § 6 Abs. 1 Z. 16 UStG 1994
⁸⁾ Wahl der WE-Gemeinschaft in Form der Vorschreibung

AUFWANDSABSETZUNGEN BEI VERMIETUNG



¹⁾ nach Ansicht des BMF sh UStR 2000, Rz 475-481, Rz 1912, sowie Rz 2000-2004 im Gegensatz zur Entscheidung des EuGH vom 08.05.2003, RsC-269/00, Seeling
²⁾ nicht erforderlich bei Anteilsveräußerungen eines Miteigentumsanteiles an einer Hausgemeinschaft (Vereinigung aller Anteile) = Anwachsen; verpflichtend, wenn Alleineigentümer Anteile unter Lebenden überträgt, wenn USt nicht an neue Hausgemeinschaft in Rechnung gestellt wird
³⁾ steuerbarer Grundstücksumsatz gem. § 6 Abs. 1 Z. 9 a UStG = unecht steuerfrei, soweit nicht zur Regelbesteuerung optiert wird
⁴⁾ gemäß § 12 Abs. 10 UStG für Vorsteuern aus
 - Herstellkosten
 - Großreparaturen (als Großreparatur wird seitens des BMF jede Instandsetzung i.S.d. EStG, aber auch jener Instandhaltungsaufwand, der nicht regelmäßig jährlich anfällt, angesehen, siehe UStR 2000, Abschn 12.10.3.3, Rz 2080)
 - vom Voreigentümer in Rechnung gestellte Vorsteuern gem. § 12 Abs. 14 UStG bzw UStG vom Kaufpreis bei Kauf oder Vorsteuer verrechnung gem § 12 Abs. 15 UStG bzw. USt-Verrechnung vom Wiederbeschaffungswert bei Schenkung
⁵⁾ insoweit keine Umsatzsteuer gem. § 6 Abs. 2 UStG an den Käufer in Rechnung gestellt wird (vom Netto-Liegenschaftswert, inkl. Grundanteil)
⁶⁾ gesamtes Objekt = Entnahme-Eigenverbrauch; gilt lt VwGH nicht bei Übergang von unternehmerischer Nutzung zur Liebhaberei
⁷⁾ ausgenommen bei Vorbehaltsfruchtgenuss
⁸⁾ insoweit keine Umsatzsteuer gem. § 12 Abs. 15 UStG von 20% an den Geschenknahmer in Rechnung gestellt wird (vom Wiederbeschaffungswert der Liegenschaft bzw. jenes Gebäudeteiles, für den ein Vorsteueranspruch gegeben war)
⁹⁾ insoweit keine Option zur Regelbesteuerung gem. § 6 Abs. 3 UStG gewählt wird
¹⁰⁾ insoweit keine Umsatzsteuer gem. § 6 Abs. 2 UStG in Rechnung gestellt wird

AFA IMMOBILIE BEI V + V BIS 31.07.2008



¹⁾ Sonderregelung bei früher angeschafften oder hergestellten Objekten: Ansatz der fiktiven Ansch/Herst-Kosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung als Vermietungsobjekt

²⁾ kürzere Nutzungsdauer auf Antrag durch Vorlage eines Gutachtens möglich, wenn Baujahr vor 1915, auch ohne Gutachten 2 % (Rz 6444 EStR).

³⁾ Grundanteil ist nicht auszuscheiden (Rz 6447 EStR)

⁴⁾ Grundanteil ist auszuscheiden, wenn AfA-Satz maximal 2 % kann Grundanteil i.d.R. mit 20 % angesetzt werden, ausgenommen wenn kein „sachgerechtes Ergebnis“ im Einzelfall (Rz 6447 EStR)

⁵⁾ Entnahmewert = Teilwert
Aufgabewert = gemeiner Wert, wenn vor mehr als 10 Jahren angeschafft oder hergestellt (Rz 6433 EStR)

⁶⁾ bei Schenkung, Erbschaft (auch Erbteilung), Legat, Schenkung auf den Todesfall, Abfindung eines Pflichtteilsanspruches, Unterhaltsrente, gemischte Schenkung wenn weniger als 50% des

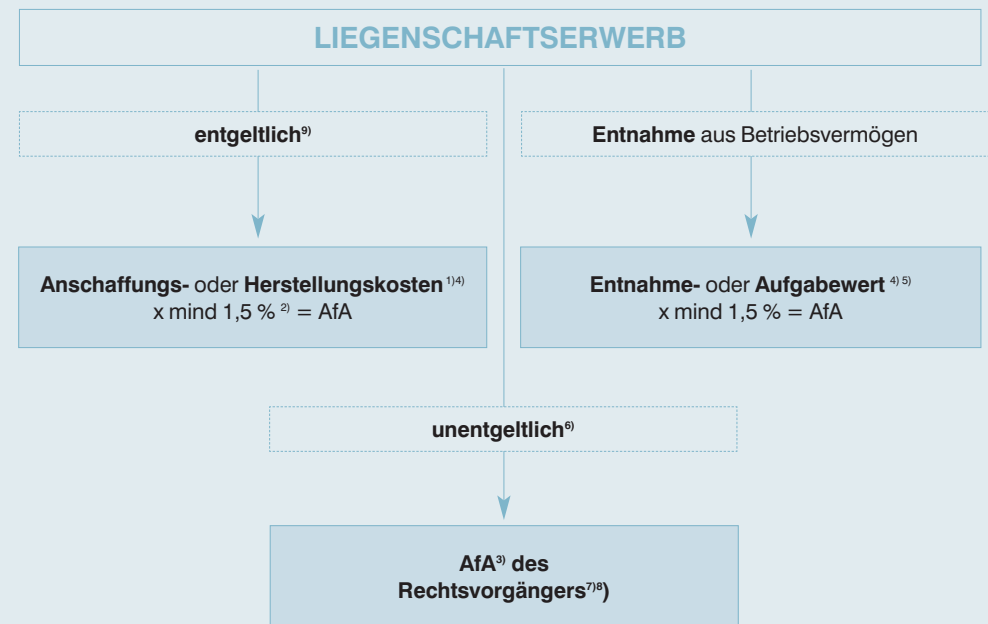
Wertes

⁷⁾ 1/10- und 1/15 – Absatzbeträge gem. § 28 Abs. 2 und 3 EStG gehen auch bei Übertragung von Todes wegen verloren

⁸⁾ Antragstellung im Jahr des Übertragens der Einkunftsquelle, sowie Liegenschaftsbewertung erforderlich:
- Gutachterkosten = Werbungskosten
- Orientierung in der Regel am Ertragswert, begründete Abweichung (Einbeziehung des Substanzwertes, Vergleichswertes etc.) möglich (Rz 6442 EStR)
- auch Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Beglaubigungsgebühr (Rz 6441 EStR)

⁹⁾ bei Verkauf (Einmalbetrag, Raten, übernommene Verbindlichkeiten, Kaufpreisrente, gemischte Rente), Tausch (= gemeiner Wert des hingegebenen Wirtschaftsgutes), Zivilteilung, gemischter Schenkung, wenn Überwiegen (50%) des Entgeltes in Relation zum Wert der Liegenschaft

AFA IMMOBILIE BEI V + V AB 01.08.2008



¹⁾ Sonderregelung bei früher angeschafften oder hergestellten Objekten: Ansatz der fiktiven Ansch/Herst-Kosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung als Vermietungsobjekt

²⁾ kürzere Nutzungsdauer auf Antrag durch Vorlage eines Gutachtens möglich, wenn Baujahr vor 1915, auch ohne Gutachten 2 % (Rz 6444 EStR).

³⁾ hinsichtlich der Bemessungsgrundlage und des AfA-Betrages

⁴⁾ Grundanteil ist auszuscheiden, wenn AfA-Satz maximal 2 % kann Grundanteil i.d.R. mit 20 % angesetzt werden, ausgenommen wenn kein „sachgerechtes Ergebnis“ im Einzelfall (Rz 6447 EStR)

⁵⁾ Entnahmewert = Teilwert
Aufgabewert = gemeiner Wert, wenn vor mehr als 10 Jahren angeschafft oder hergestellt (Rz 6433 EStR)

⁶⁾ bei Schenkung, Erbschaft (auch Erbteilung), Legat, Schenkung auf den Todesfall, Abfindung eines Pflichtteilsanspruches, Unterhaltsrente, gemischte Schenkung, wenn weniger als 50%

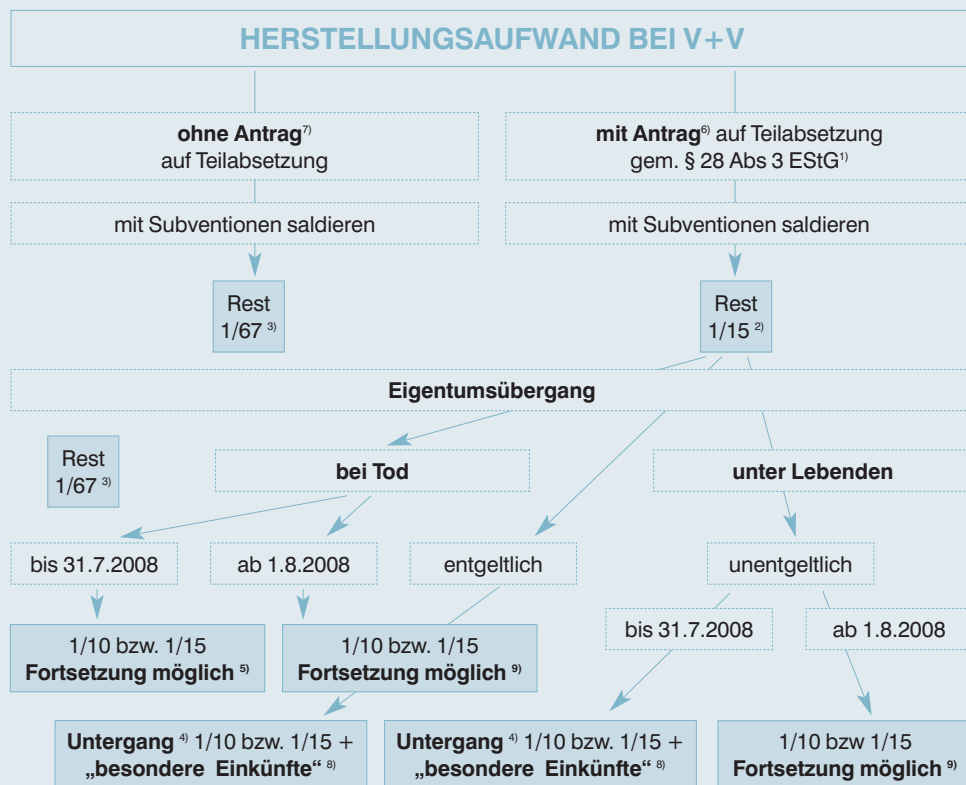
des Wertes

⁷⁾ Instandhaltungs- und Instandsetzungs-1/10 (§ 28 Abs. 2 EStG):
- bei Schenkung: Fortsetzung beim Geschenknnehmer
- bei Übertragung von Todes wegen: Fortsetzung beim Erben oder Legatar

⁸⁾ Herstellungs-1/10 bzw. 1/15 (§ 28 Abs. 3 EStG):
- bei Schenkung: Fortsetzung beim Geschenknnehmer
- bei Übertragung von Todes wegen: Fortsetzung beim Erben oder Legatar

⁹⁾ bei Verkauf (Einmalbetrag, Raten, übernommene Verbindlichkeiten, Kaufpreisrente, gemischte Rente), Tausch (= gemeiner Wert des hingegebenen Wirtschaftsgutes), Zivilteilung, gemischter Schenkung, wenn Überwiegen (50%) des Entgeltes in Relation zum Wert der Liegenschaft

HERSTELLUNGS-AUFWAND IM PRIVATVERMÖGEN



¹⁾ möglich für Aufwendungen i.S.d. §§ 3-5 MRG, bei Sanierungsmaßnahmen, wenn Förderungszusicherung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz oder Startwohnungsgesetz vorliegt, oder bei Verbesserungsmaßnahmen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes

²⁾ bei Einhebung von Zwangsmieten (§ 18 MRG-Verfahren), 1/10-Verteilung bzw. auf Laufzeit der erhöhten Mieten möglich

³⁾ Aktivierung, auf Restnutzungsdauer, wenn kein Gutachten beigebracht = 1,5 % p.a. oder bei Gebäuden vor 1915 = 2 %

⁴⁾ zusätzlich Pflicht zur Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs. 10 UStG, wenn USt nicht in Rechnung gestellt wird

⁵⁾ beim Erben, Legatar; Voraussetzung: AfA wird vom letzten Einheitswert, und nicht von den fiktiven Anschaffungskosten berechnet

⁶⁾ Verlängerung der Spekulationsfrist von 10 auf 15 Jahre, wenn Antrag innerhalb der ersten 10 Jahre nach der Anschaffung gestellt wird

⁷⁾ keine Verlängerung der Spekulationsfrist

⁸⁾ progressionsmindernde Aufteilung auf 3 Jahre auf Antrag möglich, wenn 6 Jahre seit erster Absetzung verstrichen

⁹⁾ ab 1.8.2008 Fortsetzung beim Rechtsnachfolger, in jedem Falle der unentgeltlichen Übertragung, Zwang zur AfA-Übernahme des Rechtsvorgängers

FORMULAR SPEKULATIONSGEWINN – BERECHNUNG

VERKAUFSERLÖS¹⁾

abzüglich²⁾:

- ▶ Kosten für Zeitungsanzeigen
- ▶ Vermittlungsprovisionen
- ▶ Vertragserrichtungskosten, soweit vom Verkäufer übernommen
- ▶ Steuern und Gebühren, insoweit mit dem Verkauf in Verbindung
- ▶ Vorsteuerberichtigung § 12 Abs. 10 UStG
- ▶ Schuldzinsen, Kreditkosten und Betriebskosten, wenn Liegenschaft nicht vermietet oder privat genutzt
- ▶ sonstige Kosten in Verbindung mit Veräußerung

ZWISCHENSUMME 1 (NETTO-VERKAUFSERLÖS)

abzüglich:

- ▶ Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten, saldiert um Subventionen
- ▶ Herstellungskosten, saldiert um Subventionen
- ▶ Instandsetzungsaufwendungen, saldiert um Subventionen

ZWISCHENSUMME 2³⁾

zuzüglich:

- + AfA von Anschaffungskosten (auch „fiktive“) und Herstellungsaufwendungen, einschließlich jener, welche bei Berechnung der besonderen Einkünfte berücksichtigt wurden
- + Teilabsetzbeträge für Herstellungskosten (1/10, 1/15) bereits durch besondere Einkünfte auf AfA umgerechnet (sh o)
- + Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen (1/10)
- + Instandsetzungsaufwendungen, soweit sofort in voller Höhe abgesetzt (1/1)

ZWISCHENSUMME 3

abzüglich:

- ▶ besondere Einkünfte (Nachversteuerung gem. § 28 Abs. 7 EStG)

SPEKULATIONSEINKÜNFTE GEM. § 30 ABS. 4 ESTG

Kontrollrechnung:

Netto-Verkaufserlös (Zwischensumme 1)

abzüglich der steuerlich nicht mehr zu berücksichtigenden Werbungskosten für:

- ▶ AfA aus Anschaffungs- und Herstellungskosten⁴⁾
- ▶ Instandsetzungsaufwendungen (1/10)⁴⁾
- ▶ Herstellungskosten (1/10, 1/15)⁴⁾

SPEKULATIONSEINKÜNFTE GEM. § 30 ABS. 4 ESTG

¹⁾ inklusive übernommener Schulden, exklusive allenfalls verrechneter Umsatzsteuer

²⁾ Rz 6661 EStR

³⁾ war bis 2006 Ergebnis der Spekulationsgewinnberechnung

⁴⁾ saldiert um Subventionen i.S.d. § 28 Abs. 6 EStG

AUFWANDSABSETZUNGEN BEI VERMIETUNG



¹⁾ § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 EStG
²⁾ § 16 Abs. 1 Z. 8 EStG – ohne Gutachten, bei Gebäuden vor 1915 errichtet 2%
³⁾ § 4 Abs. 4 EStG
⁴⁾ § 28 Abs. 2 EStG
⁵⁾ § 4 Abs. 7 EStG
⁶⁾ § 28 Abs. 2 EStG – 1/10 für Wohngebäude, 1/1 für Geschäftsgebäude, etc.
⁷⁾ § 28 Abs. 4 EStG
⁸⁾ § 8 Abs. 2 EStG nur Denkmalschutz, sonst Rest ND (nach Verrechnung Subventionen und § 12)
⁹⁾ § 12 EStG-Übertragung stiller RL
¹⁰⁾ § 4 Abs. 6 und § 19 Abs. 3 EStG - bei Bilanzierer unbeschränkt vortragsfähig
¹¹⁾ § 28 Abs. 3 EStG bei Förd Zus Wohnhaus-sanierung, §§ 3-5 MRG, Denkmalschutz, mit Zwangsmieten mind 1/10
¹²⁾ § 19 Abs. 3 EStG
¹³⁾ § 18 Abs. 6 EStG
¹⁴⁾ bei Einnahmen/Ausgabenrechner (§ 4 Abs. 3 EStG) sind nur die letzten 3 Jahre vortragsfähig – maximal 75% verrechnungsfähig

SCHENKUNGSMELDEGESETZ AB 1.8.2008®

Erwerb von Todes wegen und Schenkung unter Lebenden	bis 31.7.2008	ab 1.8.2008
Grundstück (Grund und Boden)	Erb-/SchenkSt insoweit unentgeltlich GrESt insoweit entgeltlich	GrESt-Pflicht durch Wegfall der Befreiung
Gebäude vermietet	Erb-/SchenkSt insoweit unentgeltlich GrESt insoweit entgeltlich	GrESt-Pflicht durch Wegfall der Befreiung
	AfA von fiktiven AK möglich	AfA des Rechtsvorgängers ist fortzusetzen
	1/10-Absetzungen <ul style="list-style-type: none"> ▶ Schenkung: gehen verloren ▶ Erwerb von Todes wegen: Abzug vom Rechtsnachfolger, wenn AfA von Einheitswert 	1/10-Absetzungen können fortgesetzt werden <ul style="list-style-type: none"> ▶ Schenkung: Fortsetzung beim Geschenknehmer ▶ Erwerb von Todes wegen: Fortsetzung beim Erben/Legatar
Endbesteuerte Veranlagungen insb. Sparbücher – KEST	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Schenkungssteuer unter Lebenden ▶ Keine Erbschaftssteuer für Erwerbe von Todes wegen 	Steuerfrei, jedoch Anzeigepflicht bei Überschreiten der Meldegrenzen
Andere körperliche und unkörperliche WG, Betriebe, etc.	Erb-/SchenkSt, soweit nicht ErbStG befreit bzw. ausgenommen	Steuerfrei, jedoch Anzeigepflicht
Befreiungen/Ermäßigungen	Unternehmensübertragungen: Freibetrag von EUR 365.000,- für Erbschafts-/Schenkungssteuer	Unternehmensübertragung: Freibetrag EUR 365.000,- für unentgeltliche bei Bemessung der GrESt
	Schenkungen unter Ehegatten zur gleichzeitigen Anschaffung einer Wohnstätte: befreit von Schenkungssteuer	Schenkungen unter Ehegatten zur gleichzeitigen Anschaffung einer Wohnstätte bis 150m ² : befreit von GrESt
	Übertragung von Grundstücken an Stiftungen; befreit von GrESt, weil Grunderwerbsteueräquivalent mit Schenkungssteuer erhoben	Übertragung von Grundstücken an Stiftungen; befreit von GrESt, weil Stiftungseingangssteuer erhoben