



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten von Immobilien-
transaktionen und deren Auswirkungen in
Bezug auf Asset Deal und Share Deal“

verfasst von / submitted by

Dipl.-Ing. Julius Alexander Fink, BSc MSc

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the de-
gree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2022 / Vienna 2022

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Mitbetreut von / Co-Supervisor:

Mag. Karin Fuhrmann

Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten von Immo-
bilientransaktionen und deren Auswirkungen in
Bezug auf Asset- /Shareddeal

Abstract

In dieser Masterthese sollen steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten von Immobilientransaktionen in Österreich behandelt werden. Welche steuerlichen Aspekte sind für Käufer und Verkäufer zu beachten, welche Gestaltungsmöglichkeiten gibt es? Gibt es allgemein gültige Regeln insbesondere bei Asset- und Share-Deal, die von Verkäufer und Käufer grundsätzlich befolgt werden können? Gibt es noch weitere wichtige Gegebenheiten, auf die die Vertragsparteien beim Kauf und Verkauf Rücksicht nehmen sollten? Was ist bei der Umsatzsteuer unbedingt zu beachten? Diese Entscheidungen, welche bereits beim Ankauf getroffen werden müssen, haben für den Käufer meist langwierige und weitreichende wirtschaftliche Auswirkungen. Eine anfangs falsch getätigte Entscheidung kann das Ergebnis zwischen wirtschaftlichem Erfolg und Misserfolg bedeuten. Für Investoren und Projektentwickler sind daher diese steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten von besonderem Interesse.

Doch nicht nur Projektentwickler bzw. Unternehmer sind am Immobilienmarkt präsent, auch Private erwerben Immobilien. Es wird daher auch behandelt auf was beim Kauf und Verkauf von Privaten und Unternehmern geachtet werden muss.

In dieser Masterthese werden daher unter anderem folgende Fragen abgehandelt:

Welche Vorteile bringen Asset- oder Share-Deal, gibt es neben der Grunderwerbsteuer weitere Kriterien, die es zu beachten gibt?

Welche steuerlichen Konsequenzen gibt es für Immobilieninvestoren beim Erwerb mittels Share-Deal?

Sollte mit Umsatzsteuer verkauft werden, oder lohnt es sich Liegenschaften umsatzsteuerfrei zu erwerben?

Wie verhält sich der Erwerb steuerlich, von beispielsweise Wohnungen, von privaten Investoren vom Unternehmer (Bauträger), welche steuerlichen Aspekte sind zu beachten?

Inhalt

Abstract	V
1 Einleitung.....	1
1.1.1 Fragestellung	1
1.1.2 Angestrebte Zielsetzung der Fragestellung.....	1
1.1.3 Struktur der Arbeit	1
2 Grundsätzliches zum Eigentum	3
2.1 Das Eigentum und der Eigentumsbegriff zivilrechtlich	3
2.1.1 Eigentum, Besitz und Innehabung	4
2.1.2 Miteigentum.....	5
2.1.3 Wohnungseigentum.....	5
2.1.4 Alleineigentum	5
3 Der Prozess für den Erwerb/die Veräußerung.....	6
3.1 Ermittlung des Kaufpreises nach verschiedenen Bewertungsmodellen.....	6
3.2 Due Diligence	7
3.2.1 Technische Due Diligence.....	7
3.2.2 Wirtschaftliche Due Diligence	8
3.2.3 Rechtliche Due Diligence.....	8
3.2.4 Steuerliche Due Diligence	8
4 Grundlagen der Steuer	9
4.1 Der Einkommensbegriff.....	9
4.2 Einkunftsarten	10
4.2.1 Gewinn (Betriebliche Einkünfte)	10
4.2.2 Überschuss (Außerbetriebliche Einkünfte)	10
4.3 Einkommensteuer	11

5	Steuern mit Immobilienzusammenhang.....	12
5.1	Immobilien Betriebsvermögen und Privatvermögen.....	12
5.2	Gesetze	13
5.2.1	Einkommensteuergesetz.....	13
5.2.2	Körperschaftsteuergesetz	13
5.2.3	Grunderwerbsteuergesetz	14
5.2.4	Umsatzsteuergesetz	14
5.3	Grunderwerbsteuer.....	15
5.3.1	Allgemein	15
5.3.2	Definition von Grundstücken lt. GrEStG 1987	16
5.3.3	Bemessungsgrundlage	16
5.3.3.1	Gegenleistung	17
5.3.3.2	Grundstückswert und Einheitswert	17
5.3.4	Steuersatz.....	18
5.3.5	Befreiungen	20
5.4	EXKURS: Grundsteuer	21
5.5	Immobilienvertragssteuer bei natürlichen Personen	22
5.5.1	Altbestand	22
5.5.2	Neubestand	23
5.6	EXKURS: Gewerblicher Grundstückshändler	23
5.7	AfA – Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden.....	25
5.7.1	Erhaltungsaufwand	28
5.7.2	Herstellungsaufwand	29
5.8	Körperschaftsteuer bei Kapitalgesellschaften.....	32
5.8.1	Verlustvortrag bei Kapitalgesellschaften	34

5.9	Kapitalertragsteuer.....	35
5.10	Umsatzsteuer.....	37
5.10.1	Echt und unecht Steuerbefreit.....	39
5.10.2	Kleinunternehmer	42
5.10.2.1	Exkurs: Verhältnis Bauträger und Umsatzsteuer	43
5.11	Liebhaberei	44
6	Arten des Verkaufs	46
6.1	Asset Deal	46
6.2	Share Deal.....	47
6.3	Ein Vergleich	48
6.3.1	Gewährleistung und Haftung bei Share- und Asset-Deals.....	50
6.3.2	Verlustvortrag	51
7	Analyse	52
7.1	Vorgehensweise	53
7.2	Rechenbeispiel.....	53
7.3	Vergleich.....	59
7.3.1	Variation der Haltedauer und der Investitionshöhe	60
8	Fazit	62
9	Literaturverzeichnis.....	64
10	Rechtsquellenverzeichnis.....	65
11	Judikaturverzeichnis.....	66

1 Einleitung

1.1.1 Fragestellung

Die Arbeit befasst sich mit diversen Fragestellungen zum Thema Immobilientransaktionen. Dargestellt werden unterschiedliche Verkaufs- und Erwerbsmöglichkeiten von Liegenschaften. Gibt es dazu eine pauschale Annahme für Projektentwickler oder für Private, welche Veräußerungsmethode für welche Verwertungsart genommen werden kann/soll? Die steuerlichen Gesetze werden immer komplexer und es ist für den Laien nur sehr schwierig den Überblick über die Vor- und Nachteile der Gestaltungsmöglichkeiten zu behalten. Im Hinblick auf Asset- und Sharedeal wird auch bei der Fragestellung untersucht, ob pauschaliert behauptet werden kann, welcher Deal wann bzw. bei welcher Situation zu bevorzugen ist.

1.1.2 Angestrebte Zielsetzung der Fragestellung

Nachstehend werden einige Forschungsfragen beispielhaft genannt, die im Laufe der Arbeit behandelt werden:

Welche Vorteile und auch Nachteile haben Asset- oder Share-Deals, gibt es neben der Grunderwerbsteuer weitere Kriterien, die es zu beachten gibt?

Welche steuerlichen Konsequenzen gibt es für Immobilieninvestoren beim Erwerb mittels Share-Deal?

Sollte mit Umsatzsteuer verkauft werden, oder lohnt es sich Liegenschaften ohne Umsatzsteuer zu erwerben?

Der Kauf von Immobilien im Verhältnis zwischen privaten Investoren und Unternehmen (Bauträger), welche steuerlichen Aspekte sind zu beachten?

Gibt es eine „Wenn-Dann Regel“, die angibt, wann ein Share- und wann ein Asset-Deal erfolgreicher wäre?

1.1.3 Struktur der Arbeit

In der Arbeit werden zuerst grundsätzliche Themen abgearbeitet, es werden die allgemeinen Begrifflichkeiten erklärt, die mit Immobilientransaktionen in Verbindung

stehen, später wird auf die Prozesse eingegangen, welche beim Kauf- und Verkauf angewandt werden. Gegen Ende der Arbeit wird dargestellt welche Gesetze und welche steuerlichen Grundlagen relevant sind, es werden anschließend die gesamten gesammelten Informationen zusammengefasst und erörtert, dabei werden die Forschungsfragen abschließend bearbeitet.

2 Grundsätzliches zum Eigentum

Die Eigentumsdefinition ist ein wichtiger Teil des Themas, welches in dieser Arbeit behandelt wird, es folgt daher ein grober Überblick über die Eigentumsarten, die dem Leser die zivilrechtlichen Hintergründe über den Kauf und Verkauf von Liegenschaften darbieten. Als oberste und wichtigste Definition kann Artikel 5 des Staatsgrundgesetzes¹ genannt werden:

Artikel 5. Das Eigenthum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigenthümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.

2.1 Das Eigentum und der Eigentumsbegriff zivilrechtlich

Grundsätzlich kann dazu die Bestimmung des § 285 ABGB² angewendet werden, in welchem geklärt wird, was überhaupt eine Sache ist und was somit auch Eigentum werden kann:

§ 285. Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt.

Weiters wird das Eigentum laut den Bestimmungen der §§ 353 sowie 354 ABGB in zwei Kategorien unterteilt:

¹ Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder. RGBl. 142/1867 idF 684/1988.

² Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie JGS 946/1811 idF I 86/2021.

Begriff des Eigentumes;

*Eigentum im **objectiven Sinne**.*

§ 353. Alles, was jemanden zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigentum.

*im **subjectiven**.*

§ 354. Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugniß, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkühr zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen.

Somit lässt sich Eigentum laut ABGB in einen objektiven sowie in einen subjektiven Sinn definieren, wobei objektiv die Sache an sich beschreibt und subjektiv die Freiheit, die der Eigentümer über die Sache hat, er kann somit grundsätzlich seine Sache frei verwenden.

Das Eigentum ist ein dingliches Vollrecht, der Eigentümer kann sich somit mittels Eigentumsklage gemäß § 366 ABGB und Eigentumsfreiheitsklage gemäß § 523 ABGB auf seine Rechte berufen. Es gibt allerdings auch Grenzen des Eigentums wie beispielsweise § 364 ABGB, diese werden schlagend, sobald in Rechte Dritter, wie beispielsweise der Schutz vor Immissionen, eingegriffen wird.

2.1.1 Eigentum, Besitz und Innehabung

Im österreichischen Sachenrecht kann unter drei verschiedenen Begrifflichkeiten unterschieden werden. Als Grundlage gilt § 309 ABGB, somit ist Inhaber jemand, der eine Sache in seiner Gewahrsame hat, hat derjenige auch einen Willen diese zu besitzen, so spricht man vom Besitzer. Der Besitzer ist somit nicht zwingend auch der Eigentümer einer Sache, folglich ist ein Dieb einer Sache der Besitzer, jener aber nicht deren Eigentümer. Der Eigentümer ist derjenige dem die Sache auch rechtmäßig gehört.

2.1.2 Miteigentum

Eigentum muss nicht zwingend einer Person gehören, gem. § 825 ABGB bilden mehrere Personen, denen dasselbe Recht ungeteilt zukommt, eine Gemeinschaft.

2.1.3 Wohnungseigentum

Eine besondere Form des Miteigentums ist das Wohnungseigentum, hier handelt es sich eigentlich um schlichtes Miteigentum, bei welchem Teile der Liegenschaft ein ausschließliches Nutzungsrecht für bestimmte Personen vorsehen. (vgl. WEG 2002)³

2.1.4 Alleineigentum

Beim Alleineigentum handelt es sich um Eigentum, welches lediglich einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person gehört.

³ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) BGBl I 2002/70 idF I 2020/81.

3 Der Prozess für den Erwerb/die Veräußerung

Der Erwerb von Eigentum besteht gemäß dem Kausalprinzip aus 2 Akten, demnach benötigt es immer einen „Titel“, welcher beispielsweise ein Vertrag sein kann, sowie einen „Modus“, welcher bei Immobilien mit der Einverleibung des Eigentumsrechts in das Grundbuch erfolgt.

3.1 Ermittlung des Kaufpreises nach verschiedenen Bewertungsmodellen

Da die Immobilienbewertung eine nicht unwesentliche Rolle spielt, werden die verschiedenen Bewertungsmodelle grob dargestellt:

Es gibt drei Verfahren, die in Österreich gesetzlich verankert sind, um Liegenschaften zu bewerten, diese sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz⁴ genauer beschrieben:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

Wann welches Ermittlungsverfahren angewendet wird, ist vom jeweiligen Objekt abhängig und wird vom jeweiligen Sachverständigen ermittelt.

Dennoch gibt es weitere in der Praxis gängige Verfahren⁵, um Immobilien zu bewerten, wie beispielsweise:

- Discounted-Cash-Flow-Methode
- Residualwertverfahren

⁴ Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) BGBl 1992/150.

⁵ Gemäß ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B1802-3.

3.2 Due Diligence

Eine Due Diligence (zu Deutsch: gebotene bzw. angemessene Sorgfaltspflicht) beschreibt die Möglichkeit der genauen Überprüfung einer Liegenschaft, die vor dem Kauf durch den Käufer veranlasst wird. Normalerweise reicht eine technische und wirtschaftliche Überprüfung für Investoren aus, handelt es sich allerdings um einen Share Deal, so wird die Due Diligence meist um den rechtlichen und steuerlichen Teil erweitert, da durch Übernahmen von bestehenden Projektgesellschaften weitere Thematiken hinzukommen, die geprüft werden müssen. Üblicherweise arbeiten institutionelle Investoren die Due Diligence sehr genau ab, da hierbei die Sorgfaltspflicht gegenüber deren Anlegern meist höher ist.

Grundsätzlich dient diese Kaufprüfung der Minimierung von Risiken, sie kann aber auch als Bewertung der Liegenschaft dienen.

Die Due Diligence kann sich an 2 Fragen orientieren:⁶

- Wird gekauft oder verkauft?
- Was wird verkauft – eine Immobilie oder ein Unternehmen?

3.2.1 Technische Due Diligence

Wie bereits beschrieben, wird eine Due Diligence (kurz: DD) in mehrere Kategorien unterteilt, die höchste Relevanz hat wahrscheinlich die technische DD. Im Sinne einer technischen DD werden Komponenten geprüft, welche eventuelle Investitionen der nächsten Jahre nötig machen. Dabei wird vorausschauend überprüft welche Investitionen aktuell dringend nötig sind und welche Kosten dabei in den nächsten Jahren noch anfallen werden. Bei der technischen DD kann somit auch die technische Restnutzungsdauer ermittelt werden, welche somit auch bei der Immobilienbewertung von besonderer Bedeutung ist.

⁶ Vgl. *Bienert*, Immobilien Due Dilligence in *Bienert/Funk (Hrsg)*, Immobilienbewertung Österreich (2014) 858.

3.2.2 Wirtschaftliche Due Diligence

Die wirtschaftliche DD unterteilt sich grob in zwei Bereiche⁷, nämlich in

- Finanzdaten
- Betriebswirtschaftliche Analyse

Bei Ersterem werden vor allem die Bilanzen überprüft, wie auch die Gewinn- und Verlustrechnungen und diverse Daten und Berichte der Wirtschaftsprüfer. Diese Analyse ist vor allem auch bei einem Share Deal sehr relevant. Bei der betriebswirtschaftlichen Analyse wird grob das jeweilige Asset geprüft, dabei werden Umsätze, Mietlaufzeiten, Nutzungsart und auch Standortparameter berücksichtigt und bewertet.

3.2.3 Rechtliche Due Diligence

Bei der Durchführung der rechtlichen Due Diligence werden die rechtlichen Folgen des Ankaufs begutachtet. Weiters werden eventuell kommende Rechtsstreitigkeiten berücksichtigt, sowie sämtliche Mietverträge, Baurechte, eventuelle Bauverträge, etc. analysiert und bewertet.

3.2.4 Steuerliche Due Diligence

Da bei Immobilientransaktionen oftmals eine sehr hohe Steuerlast anfällt, sollte bei der Erstellung der steuerlichen DD besondere Vorsicht geboten werden. Es gibt dabei verschiedene Konstellationen zu berücksichtigen, welche über den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg von Liegenschaften entscheiden können. Für die steuerliche DD werden u.a. die Steuerklärungen sowie die steuerlichen Außenprüfungen benötigt. Wichtig ist dabei auch zu berücksichtigen, ob ein Share Deal oder ein Asset Deal zur Anwendung kommt. Meistens ist eine Liegenschaftsübertragung mittels Share Deal die günstigere Variante.⁸ Auf dieses Thema wird aber in den späteren Kapiteln dieser Arbeit noch genauer eingegangen.

⁷ Vgl. *Bienert*, Immobilien Due Dilligence in *Bienert/Funk (Hrsg)*, Immobilienbewertung Österreich (2014) 862.

⁸ Vgl. *Bienert* in *Bienert/Funk (Hrsg)* Immobilienbewertung Österreich (2014) 864.

4 Grundlagen der Steuer

4.1 Der Einkommensbegriff

Grundsätzlich sind alle natürlichen Personen mit österreichischem Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich unbeschränkt einkommenssteuerpflichtig, diese unterliegen somit dem Einkommenssteuergesetz (EStG).

Weiters wird zwischen den Begriffen **Einnahmen, Einkünfte und Einkommen** unterschieden, dies wird im EStG 1988⁹ und in den EStR 2000¹⁰ definiert:

*§ 15 (1) EStG 1988 „**Einnahmen** liegen vor, wenn dem Steuerpflichtigen Geld oder geldwerte Vorteile im Rahmen der Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 Z 4 bis 7 zufließen.“*

*§ 2 (2) EStG 1998 „**Einkommen** ist der Gesamtbetrag der **Einkünfte** aus den im Abs. 3 aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben (§ 18) und außergewöhnlichen Belastungen (§§ 34 und 35) sowie des Freibetrags nach § 105.“*

Der Begriff Einkünfte bezeichnet somit den Saldo, also die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben, es gibt daher positive (Gewinn) als auch negative (Verlust) Einkünfte.

*§ 2 (1) EStG 1998 „Der **Einkommensteuer** ist das **Einkommen** zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.“*

Versteuert nach EStG 1998 wird somit das Einkommen, welches den Gesamtbetrag aus den sieben Einkunftsarten (siehe folgendes Kapitel) nach Ausgleich allfälliger Verluste und sonstiger Ausgaben und Belastungen darstellt.

⁹ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl 1988/400 idF I 2021/134.

¹⁰ Einkommensteuerrichtlinien 2000; BMF-010203/0233-VI/6/2015.

4.2 Einkunftsarten

Es wird unterschieden zwischen zwei Arten von Einkünften gemäß § 2 (3), (4) EStG 1988¹¹:

4.2.1 Gewinn (Betriebliche Einkünfte)

1. Einkünfte aus Land- Forstwirtschaft
2. Einkünfte aus selbstständiger Arbeit
3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb

4.2.2 Überschuss (Außerbetriebliche Einkünfte)

4. Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
7. Sonstige Einkünfte

Bei der Besteuerung von Immobilien sind somit die außerbetrieblichen Einkünfte, nämlich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von höchster Relevanz.

Vermögen welches nicht unter die oben genannten Punkte fällt, unterliegt nicht der Einkommenssteuer, dies ist zB Erbschaft, Schenkung, Lotteriegewinne, etc.¹²

¹¹ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl 1988/400 idF I 2021/134.

¹² EStR 2000 Rz 101 ff, 06.05.2021.

4.3 Einkommensteuer

Grundsätzlich unterliegt das Jahreseinkommen einer natürlichen Person wie beispielsweise eines Einzelunternehmers dem Steuertarif, welcher in mehrere Tarifstufen unterteilt wird, dabei werden alle Einkünfte zusammengerechnet. Die Kapitalertragsteuer sowie die Immobilienertragsteuer werden mit einem Spezialtarif besteuert und unterliegen in der Regel nicht dem regulären progressiven Steuersystem:

Tarifstufen Einkommen in Euro	Grenzsteuersatz 2016 bis 2019	Grenzsteuersatz 2020 bis 2021	Grenzsteuersatz 2022	Grenzsteuersatz 2023	Grenzsteuersatz ab 2024
11.000 und darunter	0%	0%	0%	0%	0%
über 11.000 bis 18.000	25%	20%	20%	20%	20%
über 18.000 bis 31.000	35%	35%	32,50%	30%	30%
über 31.000 bis 60.000	42%	42%	42%	41%	40%
über 60.000 bis 90.000	48%	48%	48%	48%	48%
über 90.000 bis 1.000.000	50%	50%	50%	50%	50%
über 1.000.000	55% ¹⁾	55% ¹⁾	55% ¹⁾	55% ¹⁾	55% ¹⁾

1. Befristet bis 2025, danach 50 Prozent

Abbildung 1 <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/arbeitnehmerinnenveranlagung/steuertarif-steuerabsetzbetraege/steuertarif-steuerabsetzbetraege.html> (17.08.2022)

Mit der Ökosozialen Steuerreform wurde das Tarifsysteem grundlegend verändert, ab dem Jahr 2024 gelten längerfristig andere Tarife, die zweite und dritte Tarifstufe wurde dadurch erheblich entlastet. Des Weiteren wird auch ab 2024 die Körperschaftsteuer auf 23 % gesenkt (aktuell 25 %) dazu aber später mehr.

5 Steuern mit Immobilienzusammenhang

Grundsätzlich sind Immobilien dann zu versteuern, wenn diese entgeltlich veräußert und übertragen werden (mittels Kaufvertrags). Somit wird Steuerpflicht - im Sinne des § 30 EStG¹³ - ausgelöst, wenn ein Kauf oder ein Tausch von Liegenschaften getätigt wird, dabei gibt es allerdings bestimmte Ausnahmen wie zB die Hauptwohnsitz- oder Herstellerbefreiung. Unentgeltliche Übertragungen wie Schenkung, Erbschaft, Vermächtnis, Spiel/Wette, Aufteilung von ehelichem Gebrauchsvermögen sowie die Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum lösen wiederum keine Steuerpflicht im Zusammenhang mit dem EStG aus.¹⁴

Weiters wird unterschieden zwischen Veräußerungen von Immobilien im Privatvermögen natürlicher Personen, Veräußerungen von Immobilien bei Privatstiftungen und Kapitalgesellschaften sowie Veräußerungen von Immobilien im Betriebsvermögen natürlicher Personen.

Wichtig zu erwähnen ist auch, dass die Immobilienertragsteuer nur bei natürlichen Personen bzw. Personengesellschaften im Zusammenhang mit dem Einkommenssteuergesetz 1988 anzuwenden ist, **Kapitalgesellschaften** wie eine GmbH oder eine AG sind gemäß des Körperschaftsteuergesetzes 1988 zu besteuern. Demnach müssen Einkünfte einer Kapitalgesellschaft mit 25%iger (ab 2024 – 23 %) Körperschaftsteuer versteuert werden.

5.1 Immobilien Betriebsvermögen und Privatvermögen

Dieses kurze Kapitel soll der Vollständigkeit halber darstellen, was der grobe Unterschied zwischen Betriebs- und Privatvermögen bei Immobilien bedeutet. Vor dem Stabilitätsgesetz 2012 gab es zwischen Betriebs- und Privatvermögen bedeutende Unterschiede, auf welche in dieser Arbeit nicht eingegangen wird. Seit 2012 wurde diese steuerliche Abweichung beinahe angeglichen. Es gibt bei den Abschreibungen im Betriebsvermögen teilweise kürzere Restnutzungsdauern und somit ist eine

¹³ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl 1988/400 idF I 2021/134.

¹⁴Vgl *Wagner*, Die Veräußerung von privaten und betrieblichen Immobilien seit dem 1.4.2012, in *Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg)*, Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 4.

schnellere Abschreibung gegeben. Im Betriebsvermögen kann eine Liegenschaft im Anlagevermögen gelistet sein und somit als Eigennutzung deklariert werden, wie beispielsweise eine Fabrikhalle, oder aber sie kann im Umlaufvermögen aufscheinen und für den gewerblichen Grundstückshandel dienen. Einkünfte im Betriebsvermögen gelten als gewerbliche Einkünfte, Einkünfte von Immobilien im Privatvermögen wiederum gelten als Einkünfte der Vermietung und Verpachtung.

5.2 Gesetze

Die Steuern der folgenden Kapitel werden durch mehrere Gesetze begründet, nachstehend werden diese kurz aufgezählt und beschrieben:

5.2.1 Einkommensteuergesetz

Das Einkommensteuergesetz – EStG – ist mit Sicherheit eines der komplexesten und längsten Gesetze in Österreich. Es behandelt vor allem grundsätzlich die Besteuerung von Einkommen aller Art, dazu zählt beispielsweise auch die Immobilienertragsteuer, welche für diese Arbeit von erheblicher Relevanz ist, auch die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung werden im EStG behandelt.

5.2.2 Körperschaftsteuergesetz

Wie beim EStG wird die Besteuerung von Einkommen geregelt, jedoch nur bei Körperschaften, sprich bei Kapitalgesellschaften wie beispielsweise einer GmbH. Bei Körperschaften werden die Einkünfte mit der Körperschaftssteuer (KÖSt)¹⁵ besteuert, welche aktuell bei 25 % (ab 2024 – 23 %) liegt. Werden Gewinne entnommen und an natürliche Personen ausgeschüttet, so werden diese wiederum mit der Kapitalertragssteuer (KESt) besteuert, diese Regelung findet sich wiederum im Einkommenssteuergesetz. Die KESt beträgt aktuell 27,5% (2022), diese lag bis zum Jahr 2015 noch bei 25%. Der Unterschied zwischen ESt. und KÖSt, wird auch in späteren Kapiteln dieser Arbeit behandelt, nämlich wann welches Modell wirtschaftlich sinnvoller ist. Die Höhe der Einkommenssteuer ist je nach Tarif bis zu

¹⁵ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften (Körperschaftsteuergesetz 1988 – KStG 1988), BGBl 1988/401 idF I 2022/108.

55% möglich, die Körperschaftsteuer in Verbindung mit der Kapitalertragsteuer beträgt aktuell lediglich 45,63%. (25% KÖSt Gewinn der Kapitalgesellschaft + 27,5% KESt Gewinn für die Gewinnentnahme an die Gesellschafter)

5.2.3 Grunderwerbsteuergesetz

Dieses Gesetz kommt bei Liegenschaftsveräußerungen zur Anwendung, aber auch bei Schenkungen und Erbschaften, es muss somit kein rein fremdüblicher Verkauf stattfinden, eine reine Liegenschaftsübertragung reicht.

5.2.4 Umsatzsteuergesetz

Umsätze werden in Österreich grundsätzlich mit 20% Normalsteuersatz besteuert. Dabei werden bis auf wenige Ausnahmen alle Umsätze besteuert, Umsätze von Immobilien sind grundsätzlich unecht Umsatzsteuerbefreit, diese Thematik wird in den folgenden Kapiteln näher beschrieben.

5.3 Grunderwerbsteuer

5.3.1 Allgemein

Die Grunderwerbsteuer, geregelt durch das Grunderwerbsteuergesetz 1987¹⁶, fällt grundsätzlich bei jeder inländischen Grundstückstransaktion an. Diese kann sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich sein, sie ist eine Steuer die rechtsformunabhängig anfällt. Die GrESt ist zwar eine gemeinschaftliche Bundesabgabe, jedoch werden die Einnahmen größtenteils den Gemeinden überlassen.¹⁷

Relevant für das Entstehen der Steuerschuld ist das Verpflichtungsgeschäft, es kommt somit nicht auf den Zeitpunkt des Erfüllungsgeschäftes, wie zB auf den Eintrag im Grundbuch oder die Übermittlung der Zahlung an den Verkäufer an, sondern zB auf den Abschluss des Kauf- oder des Tauschvertrags.

Grundsätzlich fällt Grunderwerbsteuer bei allen Arten von Grundstücksübertragungen an, diese können begründet werden durch Rechtsgeschäfte wie Kaufverträge (schriftliche wie mündliche), Tauschverträge, Scheidungsvergleiche, Schenkungen, aber auch durch Eigentumserwerb, welcher ohne Verpflichtungsgeschäfte entstanden ist, wie Erbe, Vermächtnis, Ersitzung und Ähnliches, auch des Recht eines Kaufvertrags welches einen späteren Übereignungsanspruch regelt, löst Grunderwerbsteuer aus. Dieser Übereignungsanspruch wird vor allem auch bei Treuhandgeschäften schlagend, denn dadurch kommt es dazu, dass eine Grunderwerbsteuer zweimal fällig wird, nämlich bei der Übertragung an den Treuhänder, sowie auch bei der Übertragung vom Treuhänder zum eigentlichen Käufer, dies liegt daran, dass wie bereits erwähnt, das Verpflichtungsgeschäft ausschlaggebend ist.

Das Grunderwerbsteuergesetz wurde ab dem 1.1.2016 durch Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes 2015/2016 grundlegend verändert, in der vorliegenden Arbeit wird nur die aktuelle Rechtslage (Stand Feb 2022) berücksichtigt, die vorherige Rechtslage wird nur grob erwähnt.

¹⁶ Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987), BGBl 1987/309 idF I 2019/104.

¹⁷ Vgl Fuhrmann/Holubiczka in Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht³ (2020) 355.

Ebenfalls wichtig zu erwähnen ist, dass bei einer Übertragung einer Personen- oder Kapitalgesellschaft unter gewissen Umständen GrESt anfällt, somit sind auch Share-Deals oft nicht von einer Besteuerung ausgenommen. Daher ist bei einem Rechtsgeschäft bei dem mindestens 95% der Anteile einer Personen- und Kapitalgesellschaft übertragen werden, ebenso Grunderwerbsteuer fällig. Dies ist auch bei einer Anteilsvereinigung ab 95% der Anteile einer Personen- und Kapitalgesellschaft sowie auch bei einem Gesellschafterwechsel einer Personengesellschaft fällig, wobei bei Letzteren ein Zeitraum von 5 Jahren, in denen mindestens 95% der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen, relevant ist.

5.3.2 Definition von Grundstücken lt. GrEStG 1987¹⁸

Gemäß GrEStG wird der Begriff in zwei Absätze eingeteilt

1. § 2 (1) GrEStG Grundstücke mit deren Zugehör im Sinne des bürgerlichen Rechts, diese wären:¹⁹
 - Grund und Boden
 - Gebäude
 - Zuwachs – Gras, Bäume, Früchte
 - Weiters auch Nebensachen, ohne die das Grundstück nicht gebraucht werden kann, dazu zählen aber nicht Maschinen, welche zu einer Betriebsanlage gehören, ebenfalls nicht zum Zubehör zählt Inventar (bewegliche Sachen)
2. § 2 (2) GrEStG
 - Baurecht
 - Bauten auf fremden Grund (Superädifikate gemäß §435 ABGB)

5.3.3 Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage wird grundsätzlich die **Gegenleistung** (Verkaufswert) der Liegenschaft herangezogen, unter gewissen Umständen, (häufig im Familienverband gem. §26a Abs. 1 Z 1 GGG²⁰) wird der **Grundstückswert oder der Einheitswert**

¹⁸ Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987), BGBl 1987/309 idF I 2019/104.

¹⁹ Vgl *Perl*, Steuerrecht für die Praxis⁵, (2022) 537.

²⁰ Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987), BGBl 1987/309 idF I 2019/104.

verwendet. Der Grundstückswert und der Einheitswert werden durch das Grunderwerbsteuergesetz 1987 oder das Bewertungsgesetz 1955 ermittelt. Als Familienverband gelten, Ehepartner, Lebensgefährten im gemeinsamen Hauptwohnsitz, Verwandte in gerader Linie, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen/Ehepartner sowie Geschwister, Nichten/Neffen.

5.3.3.1 Gegenleistung

Als Gegenleistung zählt der Kaufpreis einschließlich sonstiger Leistungen, somit auch eventuell übernommene Belastungen, wie Darlehen, Wohnrechte, aber auch Entgelte für den Verzicht eines Vorkaufsrechts eines eventuell Berechtigten werden hinzugezählt.

Sollte ein Grundstück mit Umsatzsteuer erworben werden, so erhöht sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer um ebendiese.

5.3.3.2 Grundstückswert und Einheitswert

Grundstückswert

Wie bereits erwähnt, wird der Grundstückswert und der Einheitswert verwendet, um Grunderwerb im Familienverband zu regeln. Beim Erwerb von Grundstücken des Grundvermögens (somit Grundstücke, bei denen es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt) die durch den Tod (Erbe), durch Schenkung, durch den Erwerb unter Lebenden im Familienverband, bei Gesellschafterwechsel/Anteilsvereinigungen sowie wenn die Gegenleistung nicht ermittelbar ist, wird als Bemessungsgrundlage der **Grundstückswert** herangezogen. Die Ermittlung des Grundstückswert wird in diesem Kapitel erklärt.

Einheitswert

Der **Einheitswert** wird als Bemessungsgrundlage für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften im Familienverband (oder auch bei verschiedenen gesellschaftlichen Umstrukturierungen) verwendet. Die Höhe des Einheitswertes wird vom Finanzamt Österreich festgestellt.

Die **Höhe des Grundstückswertes** kann mittels dem

- **Pauschalwertmodell**
- einem **geeigneten Immobilienpreisspiegel** sowie
- einem **Nachweis des geringeren gemeinen Wertes**

erbracht werden. Welche Methode angewandt wird kann frei gewählt werden.

Beim Pauschalwertmodell werden Grundwert und Gebäudewert getrennt mittels Formel berechnet und später addiert, dies wird wie folgt berechnet:

Grundwert = Grundfläche x 3fachem Bodenwert/m² x Hochrechnungsfaktor

Gebäudewert = Nutzfläche bzw. Bruttogrundrissfläche x Baukostenfaktor x Abschlag für Alter und Art des Gebäudes

Für eine Definition der Begrifflichkeiten der Formel, sowie auf die genauere Berechnung wird auf die Website des Finanzamtes verwiesen. Diese werden in dieser Arbeit nicht weiter behandelt.

Der geeignete Immobilienpreisspiegel findet sich auf der Website der Statistik Austria. Der Nachweis des geringeren gemeinen Wertes kann verwendet werden, um zu belegen, dass der Wert geringer ist als durch die Berechnung des Pauschalwertmodells sowie auch durch den Immobilienpreisspiegel. Hierbei kann ein Schätzgutachten verwendet werden.

5.3.4 Steuersatz

Die Höhe des Steuersatzes beträgt grundsätzlich 3,5% der Bemessungsgrundlage, bei unentgeltlichen sowie teilentgeltlichen Erwerben kommt folgender Stufentarif zur Anwendung:

Für die ersten EUR 250.000.-	0,5%
Für die nächsten EUR 150.000.-	2,0%
Ab EUR 400.000.-	3,5%

Als unentgeltlich gelten Gegenleistungen die weniger als 30% des Grundstückswertes ausmachen, weiteres gelten auch alle Erwerbe (ob entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich) zwischen Lebenden im Familienverband oder auch durch Erbe als unentgeltlich. Ebenfalls gelten teilweise auch Umstrukturierungen bei Gesellschaften gemäß dem Umgründungssteuergesetz als unentgeltlich. Bei diesen Erwerbsvorgängen wird selbst bei Entgeltlichkeit eine Unentgeltlichkeit fingiert, es wird somit als ein unentgeltlicher Erwerb angesehen, obwohl auch eine Gegenleistung dafür geleistet werden kann.

Weiters liegt ein teilentgeltlicher Erwerb vor, wenn mit mehr als 30%, aber weniger als 70% Gegenleistung, eine Liegenschaft erworben wird. Bei mehr als 70% wird von einem entgeltlichen Erwerb gesprochen.

Wichtig dabei zu erwähnen ist, dass mehrere unentgeltlichen Erwerbe in einem Zeitraum von 5 Jahren zusammengezählt werden und somit lt. Stufentarif so behandelt werden, als ob es sich um einen einzelnen Erwerb handelt.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband wird eine GrESt von 2% der Bemessungsgrundlage (einfacher Einheitswert) angenommen. Bei manchen gesellschaftlichen (Kapital- oder Personengesellschaften) Umstrukturierungen wird eine GrESt in Höhe von 0,5% fällig. Wird ein Grundstück mittels einer Stiftung unentgeltlich erworben so erhöht sich die Steuer um 2,5% (zusätzlich zum unentgeltlichen Stufentarif, wie anfangs beschrieben) vom Grundstückswert, dabei spricht man von einem Stiftungseingangssteueräquivalent. Bei einer entgeltlichen Übertragung fällt hingegen kein Äquivalent an, lediglich die Grunderwerbsteuer iHv 3,5% muss bezahlt werden.^{21 22}

Steuerschuldner sind grundsätzlich alle Personen, welche am Erwerbsvorgang beteiligt sind, also sowohl Käufer als auch Verkäufer. In der Praxis wird aber meistens vereinbart, dass der Käufer den vollen GrESt-Anteil übernimmt. Erhält das Finanzamt

²¹ Vgl Perl, Steuerrecht für die Praxis⁵, (2022) 535ff.

²²Vgl Wiedermann in Haunold/Kovar/Schuch/Währlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 345.

aber nicht die Steuerlast auf Grund einer Zahlungsunfähigkeit des Käufers, so kann der Verkäufer dafür belangt werden.

5.3.5 Befreiungen

Weiters gibt es zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen der GrESt (§ 3 GrEStG) bei diversen Konstellationen, auf welche aber nicht detaillierter eingegangen wird. Einige Fälle werden hier exemplarisch genannt:²³

- Bei Betriebsübertragungen gibt es unter gewissen Umständen einen Freibetrag von EUR 900.000,00.-, bei landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt dieser EUR 365.000,00.-
- Gemeinnützige, kirchliche Zwecke
- Zusammenlegungen von Grundstücken
- Sinnvolle effizientere Gestaltung von Bauland
- Erwerb durch den Ehegatten unter gewissen Umständen
- Eingriffe durch die Behörde
- Realteilungen

²³ Vgl. *Perl*, Steuerrecht für die Praxis⁵, (2022) 543.

5.4 EXKURS: Grundsteuer

Die Grundsteuer ist nicht zu verwechseln mit der bereits genannten Grunderwerbsteuer. Diese fällt nämlich nicht bei Transaktionen an, sondern wird jährlich für das Eigentum an einer Liegenschaft vorgeschrieben.

Die Steuer ist nicht zwingend relevant für Immobilientransaktionen, daher wird diese nur grob beschrieben.

Die Grundsteuer wird im Grundsteuergesetz geregelt.²⁴ Diese wird von den Gemeinden eingehoben, welche diesen auch zugutekommt. Bemessungsgrundlage ist der Grundsteuermessbetrag, welcher vom Finanzamt mittels des Grundsteuergesetzes festgestellt wird. Der sogenannte Steuermessbetrag, wird aus dem Einheitswert des Grundbesitzes berechnet und wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie normalem Grundvermögen. Die Gemeinde ist berechtigt den Steuermessbetrag mit einem Hebesatz, welcher die Gemeinde selbst definieren kann, zu multiplizieren. Der Hebesatz darf jedoch nicht mehr als 500 Prozent betragen.²⁵

Folgende Formel kommt somit zur Anwendung:

$\text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz (max. 500 Prozent)} = \text{jährliche Grundsteuer}$
--

²⁴ Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer (Grundsteuergesetz 1955 – GrStG 1955), BGBl 1955/149 idF I 2019/104.

²⁵Vgl. *Perl*, Steuerrecht für die Praxis⁵, (2022) 598ff.

5.5 Immobilienertragssteuer bei natürlichen Personen

Die Immobilienertragssteuer ist eine neuere Steuer, sie wurde durch eine Neugestaltung der Immobilienbesteuerung 2012 mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012²⁶ sowie später mit dem Abgabenänderungsgesetz 2012²⁷ definiert.²⁸ Bis zum 31.03.2012 war es grundsätzlich möglich, nach einer Spekulationsfrist von 10 (bzw. 15) Jahren, steuerfrei Immobilien zu veräußern. Innerhalb der Spekulationsfrist wurden Liegenschaften gemäß dem allgemeinem Einkommenssteuertarif versteuert. Seit dem 1.4.2012 sind Immobilien und auch solche die sich zu diesem Zeitpunkt noch innerhalb der Spekulationsfrist befanden, (somit Immobilien die ab dem 01.04.2002 erworben wurden – bei der 10-jährigen Spekulationsfrist) mit der Immobilienertragssteuer zu versteuern.

Somit wird unterschieden zwischen: Altbestand und Neubestand.²⁹

5.5.1 Altbestand

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei Altbestand um Liegenschaften die – bei der Spekulationsfrist von 10 Jahren – vor dem 31.03.2002 angeschafft wurden, wobei hier das zivilrechtliche Verpflichtungsgeschäft maßgebend ist, dh zB der Abschluss eines Kaufvertrages ist ausschlaggebend. Anzumerken ist auch, dass die sogenannte Einheitstheorie seit Inkrafttreten der ImmoEST 2012 nicht mehr anzuwenden ist. Somit wird Grund und Boden, Gebäude sowie grundstücksgleichen Rechte getrennt voneinander betrachtet. Es ist daher darauf zu achten, dass Bestandsgebäude, welche aktuell als Altbestand gelten, durch Abbruch und Neubau, den Status als Altbestand verlieren, dh lediglich das Grundstück bleibt als Altbestand bestehen. Da die Einheitstheorie bis 2012 galt, gilt jedes Gebäude, welches bis dahin auf einem Grundstück errichtet wurde als Altbestand, unabhängig ob dies erst nach dem Jahr 2002 erbaut wurde oder nicht. Liegenschaften verlieren ihren Status als Altbestand erst wenn diese verkauft werden, bei beispielsweise einer Schenkung wird der Status des Altbestandes fortgeführt.³⁰

²⁶ 1. Stabilitätsgesetz 2012 – 1. StabG 2012, BGBl I 2012/22.

²⁷ Abgabenänderungsgesetz 2012 - AbgÄG 2012, BGBl I 2012/112.

²⁸ Vgl Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 2.

²⁹ Vgl Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 6.

³⁰ Vgl Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 9.

Bei Altbestand bzw. Alt-Grundstücken werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt, folglich beträgt der Veräußerungsgewinn immer 14 Prozent. Dieser Gewinnprozentsatz iHv 14 Prozent wird dann, wie im folgenden Unterkapitel erklärt, mit 30 Prozent ImmoEST versteuert. Es ist somit eine effektive Steuerbelastung von 4,2 Prozent vom gesamten Veräußerungserlös fällig, dies entspricht 30 Prozent von 14 Prozent Veräußerungsgewinn.³¹

Zu berücksichtigen gelten auch Grundstücke im Altbestand welche ab dem Jahr 1988 von Grünland in Bauland umgewidmet wurden. Hierbei wird ähnlich wie im obigen Absatz vorgegangen, nämlich wird eine Anschaffungskostenpauschale von 40 Prozent angenommen (somit beträgt der Veräußerungsgewinn 60 Prozent), welche wiederum mit 30 Prozent versteuert wird, somit ergibt sich eine effektive Steuerbelastung von 18 Prozent, dies entspricht 30 Prozent von 60 Prozent Veräußerungsgewinn. Diese 18 Prozent werden dabei ebenfalls vom Veräußerungserlös abgezogen.³²

5.5.2 Neubestand

Als Neubestand gelten somit Liegenschaften die nach dem 31.03.2002 (konkret: welche bis zum 31.03.2012 noch steuerverhängen waren) erworben wurden. Hierbei gilt eine sogenannte Flat-Tax-Besteuerung von 30%, welche bis zum 31.12.2015 noch bei 25% lag. Zu besteuern ist die Differenz aus Verkaufspreis und den Anschaffungskosten. Zu erwähnen ist, dass Anschaffungskosten um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen erhöht werden können, sofern diese noch nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren.³³

5.6 EXKURS: Gewerblicher Grundstückshändler

Es gibt gewisse Voraussetzungen, bei denen der besondere Steuersatz der ImmoEST iHv von 30% nicht angewendet werden kann, die relevanteste davon ist der gewerbliche Grundstückshandel.

Gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn ein Grundstück mit der Absicht erworben wird, um es gewinnbringend zu veräußern, bzw. wenn sich dieses im

³¹ Vgl. Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 1ff.

³² Vgl. Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 5.

³³ Vgl. Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 12.

Umlaufvermögen befindet und ein Veräußerer den Unternehmensschwerpunkt in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken hat. Ein Unternehmensschwerpunkt liegt dabei laut Finanzverwaltung bereits ab 20% der betrieblichen Tätigkeit vor. Dabei reichen 20% des Umsatzes des Unternehmens, die durch Grundstücksveräußerungen erwirtschaftet werden.³⁴ Diese Größenordnung ist aber nicht gesetzlich verankert, sie kann daher nicht als Richtmaß verwendet werden.

Sollte der oben beschriebene Fall eintreffen, so wird nicht mehr der besondere Steuersatz von 30% ImmoESt angewendet, sondern der normale progressive Einkommenssteuertarif von derzeit bis zu 55%.³⁵ Dies ist auch der Fall, wenn eine Vermögensverwaltung ausgeübt wird, dabei aber die Fruchtziehung nachrangig gegenüber der Vermögensverwertung ist. Sofern also Grundstücke nicht bloß zufällig (zB durch eine günstige Möglichkeit) verkauft werden, sondern auf eine planmäßige Art und Weise, kann von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden. Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb werden gemäß § 23 Z 1 EStG 1988 selbstständig, nachhaltig und mit Gewinnabsicht erwirtschaftet.³⁶

Ein gewerblicher Grundstückshändler geht bereits beim Erwerb von Liegenschaften von einer späteren Verkaufsabsicht aus, der Willensentschluss kann aber auch später getätigt werden.³⁷ Zudem können berufliche Berührungspunkte³⁸ in der Immobilienwirtschaft das Bild eines gewerblichen Grundstückshändlers verstärken, auch ist die absolute Anzahl an Verkaufsvorgängen allein nicht entscheidend, vielmehr ist das Gesamtbild zu betrachten, eine geringe Anzahl an Verkaufsvorgängen im Jahr kann daher ebenfalls ausreichen um als gewerblicher Grundstückshändler eingeordnet zu werden.³⁹

³⁴ Vgl Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 55.

³⁵ Vgl Wagner in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 52.

³⁶ BFG 20.07.2020, RV/5101340/2016.

³⁷ Vgl VwGH 28.06.2012, 2009/15/0113.

³⁸ Vgl VwGH 18.12.2001, 99/15/0155.

³⁹ Vgl VwGH 24.06.2010, 2007/15/0033.

5.7 AfA – Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden⁴⁰

Wird ein Wirtschaftsgut erworben so kann der Steuerpflichtige diesen Aufwand grundsätzlich mit der Steuer gegenrechnen, allerdings ist dies nicht sofort möglich, die sogenannte AfA (Absetzung für Abnutzung) ist auf die Jahre des Nutzungszeitraumes aufzuteilen. Die Dauer des AfA-Satzes von Gebäuden ist im Gesetz §8 (1) EStG 1988⁴¹ wie folgt beschrieben:

§ 8. (1) Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gebäude beträgt die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer bis zu 2,5%. Davon abweichend beträgt bei für Wohnzwecke überlassenen Gebäuden die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer bis zu 1,5%.

Bei betrieblich genutzten Gebäuden beträgt der Nutzungszeitraum somit 40 Jahre (2,5%) und bei Wohnimmobilien wird ein Zeitraum von 66,67 (1,5%) Jahren angenommen. Gebäude, welche vor dem Jahr 1915 erbaut wurden, haben einen Nutzungszeitraum von 50 Jahren, diese dürfen somit mit einer 2-prozentigen AfA berücksichtigt werden. Eine kürzere Nutzungsdauer und somit ein höherer AfA Prozentsatz ist möglich, sofern ein Gutachten dies plausibel festlegt.⁴² Weiters darf gem. § 8 (1a) EStG im Jahr der erstmaligen Berücksichtigung der AfA das Dreifache und im darauffolgenden Jahr das Zweifache des jeweiligen Prozentsatzes angenommen werden. Somit kann beispielsweise bei einem Wohngebäude im ersten Jahr 4,5 % bzw. im zweiten Jahr 3 % der Anschaffungskosten für das Gebäude berücksichtigt werden, im dritten Jahr wird die AfA dann normal mit 1,5 % fortgesetzt.

Wichtig dabei ist zu beachten, dass eine Abnutzung nur für „abnutzbare“ Güter berücksichtigt werden kann, besonders bei Immobilien ist damit nur das Gebäude, nicht aber das Grundstück gemeint.

⁴⁰ Vgl. Kovar/Eichinger *Die Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden* in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg.), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 175ff.

⁴¹ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl 1988/400 idF I 2021/134.

⁴² Vgl. Kovar/Eichinger *Die Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden* in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg.), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 187.

Auch zu berücksichtigen ist, dass bei einer privaten Nutzung keine AfA geltend gemacht werden kann.

Die Trennung von Gebäude und Grund/Boden war bis Ende 2015 laut gängiger Verwaltungspraxis so geregelt, dass der Bodenwert pauschal mit 20 Prozent angenommen wurde. Dies hat sich mit Jänner 2016 geändert und wurde auch gesetzlich im Einkommensteuergesetz § 16 (1) Z 8 lit d⁴³ verankert:

*Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage (lit. a bis c) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden. **Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes 40% als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden.** Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, an Hand geeigneter Kriterien (z. B. Lage, Bebauung) abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im Verordnungswege festzulegen.*

Der Bodenwert wird seither pauschal mit 40 Prozent festgelegt, wie bereits erwähnt, ist der Steuerpflichtige jedoch berechtigt ein abweichendes Aufteilungsverhältnis mittels Gutachten nachzuweisen. Weiters sind auch andere Abstufungen gemäß § 2 der GrundanteilV 2016 möglich:⁴⁴

- §2 (1) GrundanteilV 2016

*In Gemeinden mit **weniger als 100 000 Einwohnern** sind als Anteil des Grund und Bodens 20% auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und*

⁴³ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl 1988/400 idF I 2021/134.

⁴⁴ Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 (GrundanteilV 2016), BGBl II 2016/99.

*voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) **weniger als 400 Euro** beträgt.*

- § 2 (2) GrundanteilV 2016

*In Gemeinden mit **mindestens 100 000 Einwohnern** und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) **mindestens 400 Euro** beträgt, sind als Anteil des **Grund und Bodens 30%** auszuscheiden, wenn das Gebäude **mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten** umfasst, oder **40%** auszuscheiden, wenn das Gebäude **bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten** umfasst.*

Die Dauer der AfA beginnt grundsätzlich immer mit dem Zeitpunkt des Erwerbs, diese ist somit in der Regel unabhängig vom tatsächlichen Zustand durch die Abnutzung. Die Abschreibungsbasis stellt die tatsächliche Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dar. Da die AfA nur geltend gemacht werden kann, wenn das Gebäude zur Erzielung von Einkünften genutzt wird, zählt beispielsweise bei zuvor privat genutzten Liegenschaften der Zeitpunkt, ab der Einkunftserzielung.

Bei einem unentgeltlichen Erwerb ist der AfA-Satz des Rechtsvorgängers fortzusetzen, wird das Gebäude unentgeltlich erworben und auch zum ersten Mal vermietet, so müssen bei Altvermögen fiktive Anschaffungskosten, bei Neuvermögen die tatsächlichen Anschaffungskosten herangenommen werden. Fiktive Anschaffungskosten sind jene Kosten welche zum Stichtag zu bezahlen gewesen wären, somit handelt es sich um den Verkehrswert des Gebäudes, der Boden ist dabei nicht zu berücksichtigen.

Bestimmte Aufwendungen an Immobilien können begünstigt teilabgesetzt werden, hierbei unterscheidet das Einkommenssteuergesetz zwischen dem

- **Erhaltungsaufwand** – (Instandhaltungs-, Instandsetzungsaufwand)

- **Herstellungsaufwand,**

auf welche in den folgenden Unterkapiteln eingegangen wird.

5.7.1 Erhaltungsaufwand

Der Erhaltungsaufwand beschreibt Aufwendungen, die dazu genutzt werden, um das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Unterteilt wird dieser nochmalig in **Instandhaltungsaufwand** und **Instandsetzungsaufwand**.

Instandhaltungsaufwand:

Kommt es durch den Austausch unwesentlicher Gebäudeteile zu keiner Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer, so spricht man vom Instandhaltungsaufwand.⁴⁵

Instandhaltungsaufwand darf sofort, im gleichen Jahr, steuerlich berücksichtigt werden. Sofern aus steuertechnischen Gründen notwendig, kann dieser auch wahlweise auf 15 Jahre gleichmäßig verteilt in die Einkommenssteuererklärung aufgenommen werden. Zu Instandhaltungsaufwand zählen beispielsweise kleinere Reparaturen, laufende Wartungsarbeiten, Ausmalen von Wohnungen und Stiegenhäusern und die Erneuerung von Gebäudeteilen, sofern diese durch höhere Gewalt zerstört wurden.⁴⁶

Instandsetzungsaufwand:

Wird der Nutzungswert oder die Nutzungsdauer eines Gebäudes durch Aufwendungen wesentlich erhöht, handelt es sich um Instandsetzungsaufwand, dies ist dann der Fall, wenn beispielsweise durch Investitionen höhere Mieten lukriert werden können, die Wesensart der Immobilie aber unverändert bleibt. Von einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer spricht man, wenn 25% der jeweiligen Gebäudeteile (zB Fenster, Türen) ausgetauscht bzw. erneuert werden und/oder wenn sich die Nutzungsdauer des Gebäudes um mehr als 25% erhöht. Bei den typischen Instandsetzungsaufwendungen handelt es sich beispielsweise um den

⁴⁵ Vgl. *Denk/Fuhrmann/Gutmann/Klinger/Kothbauer/Kosic/Lang/Wagner* in Hofer/Klinger (Hrsg), *Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis*³ (2022) 200.

⁴⁶ EStR 2000 Rz 6467 ff, 06.05.2021.

Austausch von Fenstern, Türen, Dächern, Aufzügen, Heizungsanlagen, Elektro- und Sanitäreanlagen.⁴⁷

Instandsetzungsaufwendungen können, anders als bei Geschäftsgebäuden, bei Wohngebäuden nicht sofort abgeschrieben werden, sondern müssen diese auf 15 Jahre verteilt werden.

5.7.2 Herstellungsaufwand

Im Gegensatz zum Erhaltungsaufwand wird beim Herstellungsaufwand von Baumaßnahmen ausgegangen, welche die Wesensart eines Gebäudes beeinflussen. Wird ein Gebäude errichtet bei welchem der Grundstückseigentümer (Errichter) auch Bauherreneigenschaften aufweist, so spricht man bei den anfallenden Kosten der Errichtung ebenfalls von Herstellungskosten, wird ein bereits bestehendes Gebäude erworben, so nennt man diese Kosten Anschaffungskosten.⁴⁸

Wie anfangs erwähnt kommt es bei einer Änderung des Gebäudes auf die Änderung der Wesensart an, wird dieses beispielsweise nicht oder nur in sehr geringem Ausmaß verändert so spricht man von Instandsetzung, wie im vorherigen Kapitel beschrieben.

Beispiele für eine Änderung der Wesensart sind die Zusammenlegung von Wohnungen, der Einbau einer Zentralheizung, die Umstellung von Gas auf Fernwärme, die Anhebung einer Wohnungskategorie gemäß MRG, versetzen von Gebäudeteilen, wie Fenstern, Türen und Zwischenwänden sowie eine Gebäudeaufstockung.⁴⁹

Herstellungskosten sind grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzusetzen, ist ein Gebäude bereits vollständig abgeschrieben, so ist für die Aufwendungen eine neue Restnutzungsdauer festzusetzen.⁵⁰

Es gibt allerdings gewisse Ausnahmen bei denen Herstellungskosten, ähnlich wie Instandsetzungskosten abgeschrieben werden können, nämlich verteilt auf 15 Jahre. Die relevanteste Ausnahme kommt hierbei zur Anwendung, wenn das Gebäude dem

⁴⁷ EStR 2000 Rz 6469 ff, 06.05.2021.

⁴⁸ Vgl. Aumayr in Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021) 129ff.

⁴⁹ EStR 2000 Rz 6476 ff, 06.05.2021.

⁵⁰ EStR 2000 Rz 6476 ff, 06.05.2021.

Vollanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes unterliegt, genauer gesagt, wenn Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 (§3 Erhaltung, §4 Verbesserung, §5 Aufwendungen für Wohnungszusammenlegungen) des MRG getätigt werden. Dies dient vor allem auch als Ausgleich für den Vermieter, welcher durch billige, gesetzlich vorgeschriebene, Zwangsmieten in seiner unternehmerischen Tätigkeit beschränkt wird. Wichtig zu erwähnen ist, dass lediglich Aufwendungen im Zusammenhang mit den bereits erwähnten §§ 3-5 MRG auf 15 Jahre abgeschrieben werden können, ein erstmaliger Dachgeschossausbau stellt somit keine Verbesserung iSd §4 MRG dar, da keine Umgestaltung eines bestehenden Mietobjektes vorliegt, sondern die Errichtung einer neuen Wohneinheit.⁵¹

Weiters können Herstellungskosten auf 15 Jahre verteilt werden, wenn eine Zusage für eine Förderung vorliegt und wenn es sich um Sanierungsaufwendungen gemäß §19 des Denkmalschutzgesetzes handelt. Bei letzterem Fall muss das Bundesdenkmalamt bestätigen, dass die Herstellungsmaßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes liegen, dieses muss konkret die zu treffenden Maßnahmen nennen, und auch im Anschluss die vorliegenden Rechnungen der Professionisten bestätigen.

Wichtig zu berücksichtigen ist, dass die besondere Verteilungsmöglichkeit der Herstellungskosten auf 15 Jahre, wie soeben beschrieben, nur dann möglich ist, wenn zum Zeitpunkt des Anfalls der Herstellungsaufwendungen bereits Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen, andernfalls werden die Kosten als nachträgliche Herstellungskosten dargestellt, welche im Rahmen der AfA als Anschaffungskosten zu berücksichtigen sind, dabei ist auch wichtig zu erwähnen, dass unbedingt Bauherreneigenschaft vorliegen muss um Herstellungsaufwand geltend zu machen, andernfalls handelt es sich um Anschaffungskosten. Fehlt es also an Bauherreneigenschaft so ist die besondere 15-jährige Verteilungsmöglichkeit nicht gegeben.⁵² Ebenfalls gibt es einen Sonderfall, bei welchem die Herstellungskosten sogar auf 10 Jahre abgeschrieben werden können, dies ist der Fall bei erhöhten Zwangsmieten oder

⁵¹ Vgl. Aumayr in Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021) 234.

⁵² EStR 2000 Rz 6478a, 06.05.2021.

erhöhten Mieten aufgrund ausdrücklich gesetzlich vorgesehener Vereinbarungen. Auf diesen Sonderfall wird jedoch hierzu nicht näher eingegangen.

Bei Übertragung des Gebäudes auf eine andere Person können die offenen Fünfzehntelbeträge übertragen werden, sofern es sich dabei um einen Erwerb von Todes wegen oder um eine unentgeltliche Übertragung unter Lebenden handelt. Bei einer entgeltlichen Übertragung sind die noch offenen Fünfzehntelbeträge jedoch für beide Parteien verloren. Instandhaltungs- und Instandsetzungsfünfzehntel können aber in den folgenden Kalenderjahren als nachträgliche Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden. Bei Herstellungskosten ist dies nicht möglich.⁵³

⁵³ Vgl. Inzinger/Reinold in Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021) 62.

5.8 Körperschaftsteuer bei Kapitalgesellschaften

Kapitalgesellschaften sind juristische Personen und somit Körperschaften mit Rechtspersönlichkeit, welche eigens besteuert werden. Konkret handelt es sich dabei entweder um Aktiengesellschaften (AG) oder um Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH). Eine Kapitalgesellschaft entsteht mit Eintragung ins Firmenbuch.

Dabei werden Gesellschaften gem. § 221 UGB je nach Größe unterschiedlich bezeichnet:⁵⁴

- Kleinstgesellschaft

Bei einer Kleinstgesellschaft darf es sich nicht um ein Investmentunternehmen oder eine Beteiligungsgesellschaft handeln, ebenso dürfen mindestens zwei der folgenden drei Punkte nicht überschritten werden: Bilanzsumme bis € 350.000.-, € 700.000.- Umsatzerlöse oder durchschnittlich bis zu 10 Mitarbeiter pro Jahr

- Kleine Kapitalgesellschaft

Mindestens zwei der folgenden drei Punkte treffen hierbei zu: Bilanzsumme bis zu € 5 Millionen, bis zu € 10 Millionen Umsatzerlös oder durchschnittlich bis zu 50 Mitarbeiter

- Mittelgroße Kapitalgesellschaft

Mindestens zwei der folgenden drei Punkte treffen hierbei zu: Bilanzsumme bis zu € 20 Millionen, bis zu € 40 Millionen Umsatzerlös oder durchschnittlich bis zu 250 Mitarbeiter.

- Große Kapitalgesellschaft

Diese sind laut Unternehmensgesetzbuch alle Gesellschaften, welche die oberen Werte überschreiten, ebenfalls sind Unternehmen von öffentlichem Interesse immer große Kapitalgesellschaften.

Bei Kapitalgesellschaften muss zudem berücksichtigt werden, dass ein Jahresabschluss jährlich veröffentlicht werden muss, damit die Haftungsbeschränkung aufrechterhalten werden kann. Dies ist bei einer Personengesellschaft oder bei einem

⁵⁴ Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB), dRGI S 219/1897 idF I 86/2021.

Einzelunternehmer nicht der Fall, hier gilt eine Buchführungsgrenze von € 700.000.- die auf zwei aufeinanderfolgenden Jahren überschritten werden muss, oder wenn einmalig die Grenze von € 1.000.000.- überschritten wurde.⁵⁵

Grundsätzlich werden Kapitalgesellschaften nicht mit der Einkommenssteuer gemäß Einkommenssteuertarif besteuert, sondern mittels der Körperschaftsteuer gemäß Körperschaftsteuergesetz. Die Höhe der Körperschaftsteuer beträgt aktuell 25%, diese wird in den Jahren 2023 auf 24% und 2024 auf 23% gesenkt. Eine Kapitalgesellschaft bzw. Körperschaft wird als eigenes Steuersubjekt gesehen und somit nach dem Trennungsprinzip getrennt von den Gesellschaftern besteuert.⁵⁶ Das Einkommen der Körperschaft ist das Steuerobjekt. Von den sieben bereits in den vorherigen Kapiteln behandelten Einkunftsarten, werden mit einer Körperschaft immer nur Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb erzielt, es handelt sich somit bei Einnahmen aus Immobilien-erträgen nicht um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Werden Gewinne an die Gesellschafter ausbezahlt, so müssen diese zusätzlich mit einer Kapitalertragsteuer besteuert werden, diese beträgt aktuell 27,5%, somit kommt beispielsweise bei einer GmbH welche Gewinne an die Gesellschafter ausschüttet ein effektiver Steuersatz von 45,625% (25% KÖSt + 27,5% KESt von 75%, Stand 2022) zur Anwendung (44,18% ab 2024 - 23% KÖSt + 27,5% KESt). Die Endbesteuerung ist somit dennoch günstiger als der Höchststeuersatz gemäß dem Steuertarif welcher aktuell bei maximal 55% liegt. Die Körperschaftsteuer beläuft sich derzeit immer auf 25%, sie ist somit wie auch die Immobilienertragsteuer eine Flat-Tax.

⁵⁵ Vgl. Portele/Portele in Klinger et al, Praktische Immobilienbuchhaltung² (2020) 6.

⁵⁶ Vgl. Tumpel, Steuern kompakt 2022 (2022) 41.

5.8.1 Verlustvortrag bei Kapitalgesellschaften

Ebenfalls ein Vorteil einer Kapitalgesellschaft ist der Verlustvortrag, denn die Geltendmachung eines Verlustvortrages oder Verlustabzuges setzt betriebliche Einkünfte voraus, da Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung außerbetrieblich sind, ist hierbei ein Verlustvortrag nicht möglich. Weil eine Kapitalgesellschaft automatisch betriebliche Einkünfte tätigt und somit unter „Einkünfte aus Gewerbebetrieb“ fällt, muss, wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt, auch ein Jahresabschluss erstellt werden, dieser besteht aus einer Bilanz sowie aus einer Gewinn- und Verlustrechnung. Ein Verlustvortrag kann bei einer Immobilienentwicklung von wesentlicher Bedeutung sein und kann auch für die Rentabilität eines Projektes ausschlaggebend sein.⁵⁷

⁵⁷ Vgl. Kumer/Behrendt-Krüglstein, Abgrenzung außerbetrieblicher und betrieblicher Nutzung von Immobilien in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 100.

5.9 Kapitalertragsteuer

Die Kapitalertragsteuer (KESt) hängt indirekt mit der Körperschaftsteuer aus dem vorherigen Kapitel zusammen, im Gegensatz zur KÖSt, welche Gewinne der Kapitalgesellschaft besteuert, fällt die KESt an, wenn Einkünfte an die Gesellschafter direkt ausbezahlt werden.

Die KESt wird bei sämtlichen Einkünften aus Kapitalvermögen fällig, diese sind im Einkommensteuergesetz wie folgt aufgezählt:

*§ 27. (1) Einkünfte aus Kapitalvermögen sind Einkünfte aus der **Überlassung von Kapital (Abs. 2)**, aus **realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (Abs. 3)**, aus **Derivaten (Abs. 4)** und aus **Kryptowährungen (Abs. 4a)**, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 4 gehören. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.*

Im Falle einer Gewinnausschüttung an die Gesellschafter wird Abs 2 Z 1 lit. a relevant:

Zu den Einkünften aus der Überlassung von Kapital gehören:

- 1. a) Gewinnanteile (Dividenden) und sonstige Bezüge aus Aktien oder **Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung**;*

Jede Dividende, bzw. jeder Gewinn einer GmbH, welcher an Gesellschafter ausgeschüttet wird, unterliegt somit der Kapitalertragsteuer, dies gilt auch für stille Gesellschaften (siehe Abs 2 Z 4):

*Gewinnanteile aus der Beteiligung an einem Unternehmen **als stiller Gesellschafter** sowie aus der Beteiligung nach Art eines stillen Gesellschafters, soweit sie nicht zur Auffüllung einer durch Verluste herabgeminderten Einlage zu verwenden sind.*

Bei Wertsteigerungen wie beispielsweise bei Veräußerung einer GmbH wird ebenfalls KESt fällig, dies betrifft jedoch nicht den Verkauf von einzelnen Grundstücken einer

GmbH, da in diesem Fall lediglich die KÖSt, wie bereits vorhin beschrieben, fällig wird. Eine realisierte Wertsteigerung wie in Abs 3 liegt somit auch bei einem Verkauf einer GmbH vor, der daraus resultierende Gewinn muss mittels einer KESt, bzw. eines besonderen Steuersatzes (gemäß §27a (1) Z 2 EStG 1988), vom Gesellschafter entrichtet werden (Abs 3):

*Zu den Einkünften aus **realisierten Wertsteigerungen** von Kapitalvermögen gehören Einkünfte aus der **Veräußerung**, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Wirtschaftsgütern, deren Erträge Einkünfte aus der Überlassung von Kapital im Sinne von Abs. 2 sind (einschließlich Nullkuponanleihen).*

Der Steuertarif der KESt beträgt für Kapitalerträge aus Geldeinlagen, wie beispielsweise für Zinsen aus Sparbüchern und Girokonten 25%, für alle anderen Kapitalvermögen ist ein erhöhter Steuersatz von 27,5% fällig, dies ist in § 27a (1) EStG geregelt.

§ 27a. (1) Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen

*im Fall von Geldeinlagen und nicht verbrieften sonstigen Geldforderungen bei Kreditinstituten, ausgenommen Ausgleichzahlungen und Leihgebühren gemäß § 27 Abs. 5 Z 4, einem besonderen Steuersatz von **25%**,*

*in allen anderen Fällen einem besonderen Steuersatz von **27,5%***

Die Gesamtbesteuerung einer GmbH beträgt aktuell somit ungefähr 45,6 %, dies resultiert aus der Besteuerung mittels KÖSt und anschließender Besteuerung durch die KESt. Zu versteuern ist wie auch bei der Immobilienertragsteuer lediglich der Gewinn, wird beispielsweise Geld aus einer GmbH durch einen Gesellschafter entnommen, welches bereits mit der KÖSt versteuert wurde, muss lediglich dieser Betrag mit der KESt versteuert werden. Bei einem Verkauf einer GmbH werden die Anschaffungskosten und die Einlagen zusammengerechnet und mit dem Verkaufserlös gegengerechnet, die Differenz wird dann mit der KESt besteuert. Da auch Verkäufe von Derivaten und Aktien demselben Steuersatz unterliegen, können dort getätigte Verluste mit Erträgen aus einem GmbH-Verkauf ausgeglichen werden um umgekehrt. Ein

Verlustrausgleich wird nämlich immer zuerst innerhalb der einzelnen Einkunftsarten vorgenommen. (horizontaler Verlustrausgleich)⁵⁸

5.10 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer, auch bekannt unter dem Begriff „Mehrwertsteuer“ wird für Waren und Dienstleistungen von Unternehmern über deren Kunden eingefordert, diese wird dann an das Finanzamt abgeführt. Die Regelungen über die Umsatzsteuer werden im Umsatzsteuergesetz 1994⁵⁹ beschrieben.

Die Nachfolgenden Umsätze unterliegen der Umsatzsteuer gemäß § 1 UStG:⁶⁰

- Lieferungen und sonstige Leistungen, welche ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt
- Eigenverbrauch im Inland, betrifft nicht abzugsfähige Repräsentationsaufwendungen
- Die Einfuhr von Gegenständen (Einfuhrumsatzsteuer) aus einem Drittlandgebiet in das Inland.

Der erste Punkt ist dabei für Immobilientransaktionen, aber auch für die Vermietung und Verpachtung von Relevanz, dabei wird eine Person als Unternehmer definiert, welcher eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig mit Einnahmenerzielungsabsicht ausübt. Dabei muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass bei einer Tätigkeit, die auf Dauer keine Gewinne bringt, nicht von einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit ausgegangen wird, hierbei muss der Tatbestand der Liebhaberei berücksichtigt werden, dazu wird in den folgenden Kapiteln näher eingegangen. Die ertragsteuerliche Einordnung der Tätigkeit spielt dabei keine Rolle, diese kann auch außerbetrieblich stattfinden, wie beispielsweise bei der Vermietung und Verpachtung.

Eine Umsatzsteuer ist bei einer Lieferung oder sonstigen Leistung (wie im ersten Punkt beschrieben) nur dann fällig, wenn ein Leistungsaustausch stattfindet, das

⁵⁸ Vgl. *Tumpel*, Steuern kompakt 2022 (2022) 106.

⁵⁹ Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994), BGBl 1994/663 idF I 2022/10.

⁶⁰ Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 109.

heißt, dass eine Leistung mit einer Gegenleistung vorausgesetzt wird. Eine Gegenleistung fehlt beispielsweise beim echten Schadenersatz, beim echten Mitgliedsbeitrag oder beim echten Zuschuss, in diesen Fällen ist daher keine Umsatzsteuer fällig.⁶¹

Bei einer Lieferung handelt es sich um eine Leistung, durch die ein Unternehmer den Abnehmer befähigt über einen Gegenstand zu verfügen. (vgl. §3 (1) UStG)⁶² Die sonstige Leistung wird im UStG §3a (1) definiert, dies sind Leistungen welche nicht unter den Begriff der Lieferung fallen, dabei kann es sich um ein Unterlassen oder Dulden einer Handlung oder eines Zustandes handeln. Eine Duldungsleistung ist beispielsweise die Vermietung, dabei unterliegen sämtliche Entgelte in Verbindung mit Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer, dies sind beispielsweise der Mietzins sowie auch die Betriebskosten.

Bei der Umsatzsteuer gibt es zwei Arten von Steuerbefreiungen.⁶³

- Echt steuerbefreite Umsätze
- Unecht steuerbefreite Umsätze

Bei Ersterem handelt es sich um Umsätze, welche ohne Umsatzsteuer verrechnet werden, der Vorsteuerabzug aber dennoch uneingeschränkt möglich ist. Bei unecht steuerbefreiten Umsätzen wird ebenfalls keine Umsatzsteuer verrechnet, der Vorsteuerabzug ist aber für den Unternehmer nicht möglich. Dieser Umstand ist für den Unternehmer mit Nachteilen verbunden, denn abgesehen vom wegfallenden Vorsteuerabzug, muss die Vorsteuer anteilig berichtet werden, sofern von steuerpflichtigen zu unecht steuerbefreiten Umsätzen gewechselt wird. Dazu wird im folgenden Unterkapitel genauer eingegangen.

Die Höhe des Umsatzsteuersatzes ist abhängig von der Art der Leistung, der normale Umsatzsteuersatz liegt aktuell bei 20%, bei der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten gilt die unechte Steuerbefreiung, es kann allerdings bei den meisten Unternehmen (außer Unternehmen die Rechnungen ohne Umsatzsteuer ausstellen) zur

⁶¹ Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 110.

⁶² Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994), BGBl 1994/663 idF I 2022/10.

⁶³ Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 112.

Umsatzsteuer von 20% optiert werden. Bei manchen Waren wie Lebensmittel, Medikamente, Büchern aber auch bei der Wohnungsvermietung gilt der ermäßigte Steuersatz von 10%. Weiters gibt es noch einen ermäßigten Steuersatz von 13% dieser spielt allerdings bei der Vermietung und Verpachtung keine Rolle, er gilt beispielsweise für lebende Pflanzen/Tiere, Brennholz und Filmvorführungen.

Vermietung zu sonstigen Zwecken (Büro, Geschäftsräumlichkeiten) (Option gem. § 6 Abs. 2 UStG 1994 möglich; siehe Abschnitt 2.2.)	0 %**)/20 %
Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken (ausgenommen Eigenverbrauch)	10 %
Vermietung von Betriebsvorrichtungen etc.	20 %
Vermietung von beweglichen Einrichtungsgegenständen (Möbel)	20 %
Beherbergung in eingerichteten Wohnräumen etc.	10 %
Vermietung von Garagen und Parkplätzen	20 %*)
Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke	10 %
Verschiedene Leistungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften für Liegenschaftsanteile, die Wohnzwecken dienen	10 %
Wärmelieferung, auch als Nebenleistung	20 %
Vermietung an Diplomaten (echte Steuerbefreiung bei Bestätigung durch BMeiA)	0 %

*) siehe Punkt 7.3. **) Steuerfrei ist auch die Vermietung und Verpachtung von Baurechten.

Abbildung 2 Umsatzsteuersätze - Das 1x1 der Immobilienbesteuerung, Wien, 2021, TPA Group, S. 20

*Anmerkung zu: *) siehe Punkt 7.3.: Seit 2016 werden PKW-Abstellplätze umsatzsteuerlich gleichbehandelt, diese werden somit zwingend immer mit 20% USt vermietet.*

5.10.1 Echt und unecht Steuerbefreit

Es wurde bereits im vorherigen Kapitel der Unterschied zwischen einer echten und unechten Umsatzsteuerbefreiung erklärt, es wird nun noch genauer auf diese Thematik eingegangen, da sie bei Immobilientransaktionen aber auch bei der Vermietung und Verpachtung eine wichtige Rolle spielt.

Wichtige unechte Steuerbefreiungen sind:⁶⁴

- Die Veräußerung von Grundstücken
- Vermietung und Verpachtung
- Kleinunternehmer

⁶⁴ Vgl. Portele/Portele, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 112.

Immobilientransaktionen

Der Verkauf eines Grundstückes ist in der Regel unecht umsatzsteuerbefreit, es besteht allerdings die Möglichkeit eine Option zur Steuerpflicht zu ziehen, um eine Vorsteuerberichtigung zu vermeiden. Wird nämlich innerhalb von 19 Jahren nach dem Jahr der Errichtung oder der Durchführung einer Großreparatur das Grundstück (samt Gebäude) verkauft, so muss der Verkäufer eine anteilmäßige Vorsteuerkorrektur durchführen, dies ist der Fall, wenn er bei den besagten Großreparaturen ebenfalls die Vorsteuer geltend gemacht hat. Der Zeitraum von insgesamt 20 Jahren wurde im Jahr 2012 vom Gesetzgeber festgelegt, dieser Betrag bis dahin 10 Jahre. Wird nun also zur Steuerpflicht optiert, erhöht sich der Kaufpreis um 20%, was auch zur Folge hat, dass sich die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr und für die Grunderwerbsteuer erhöht. Es muss daher vorher unbedingt genau berechnet werden, was am wirtschaftlichsten ist, es könnte beispielsweise mit dem Verkäufer vereinbart werden, dass die Höhe einer eventuellen Vorsteuerberichtigung auf den Kaufpreis addiert wird, der Verkäufer das Grundstück dafür aber ohne Umsatzsteuer verkauft, sodass sich für den Käufer die Bemessungsgrundlage für die GrESt und Eintragungsgebühr verringern lässt.⁶⁵

Vermietung und Verpachtung

Bei der Vermietung und Verpachtung wird das Thema Umsatzsteuer etwas komplexer, da es dabei mehrere Faktoren zu berücksichtigen gibt. Grundsätzlich kann man sagen, dass die entgeltliche Nutzungsüberlassung zu Geschäftszwecken unecht steuerbefreit ist. Dies ist aber für den Unternehmer (Vermieter) ein erheblicher Nachteil, denn, wie bereits beschrieben, kann dieser sohin kein Vorsteuerabzug bei Eingangsrechnungen geltend machen und so muss dieser ebenfalls die Vorsteuer anteilig berichtigen. Auch hier kann der Vermieter zur Steuerpflicht optieren, sodass der normale Steuersatz von 20% zur Anwendung kommt. Seit dem Stabilitätsgesetz von 2012, bzw. ab dem 1. September 2012, besteht jedoch die Problematik, dass ein Optieren

⁶⁵ Vgl. Portele/Portele, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 114.

des Vermieters zur Umsatzsteuer nur dann möglich ist, wenn der Leistungsempfänger (Mieter) das Mietobjekt nahezu ausschließlich (mindestens 95 %) für Umsätze verwendet, welche ihn vom Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Nachweispflicht obliegt dem Vermieter, dabei ist aber eine Bestätigung des Mieters, beispielsweise aus dem Mietvertrag ausreichend, eine erneute (beispielsweise jährliche) Bestätigung des Mieters ist nicht notwendig, sofern keine Änderung der Geschäftsraumnutzung ersichtlich ist.⁶⁶

Es gibt jedoch Unternehmen, welche beinahe ausschließlich Umsätze tätigen, die nicht mit Umsatzsteuer verrechnet werden, bei der Vermietung an diese Unternehmen ist auch keine Option zur Steuerpflicht möglich, vorrangig sind dies Banken, Versicherungen und Ärzte. Diese Einschränkung der Option gilt grundsätzlich für Miet- und Pachtverhältnisse welche nach dem 31.08.2012 abgeschlossen wurden.⁶⁷

Dennoch sei hierzu auch das sogenannte „Errichterprivileg“ zu erwähnen, denn wurde mit der Errichtung des Gebäudes bereits vor dem 31.08.2012 begonnen und ist der Vermieter auch der Errichter selbst, so ist eine Option weiterhin möglich. Dieser Aspekt ist vor allem bei einem Share Deal relevant, da trotz eines Verkaufs der Errichter bestehen bleibt und eine Option somit weiterhin auf Dauer möglich ist.⁶⁸

Weitere Ausnahmen der unechten Steuerbefreiung

Bei der Vermietung zu Wohnzwecken, beträgt, wie bereits erwähnt, der Umsatzsteuersatz 10%, dieser unterliegt nicht der unechten Steuerbefreiung, außer der Vermieter ist Kleinunternehmer und nimmt eine Kleinunternehmerbefreiung in Anspruch. Der begünstigte Steuersatz ist sowohl auf die Miete als auch auf sämtliche Nebenleistungen anzuwenden, bewegliche Einrichtungsgegenstände sowie die Lieferung von Wärme (außer Lieferung von Warmwasser für Reinigungs- und Badezwecke, hier

⁶⁶ Vgl. Portele/Portele, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 119.

⁶⁷ Vgl. Portele/Portele, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 120.

⁶⁸ Vgl. Berger in Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021) 441.

gilt ebenfalls 10%) sind davon ausgenommen, für diese gilt ein Normalsteuersatz von 20%.^{69 70}

Bei Betriebsvorrichtungen kommt der Normalsteuersatz von 20% zur Anwendung, dies auch wenn die restliche Vermietung zu Geschäftszwecken unecht steuerbefreit ist, dies gilt unabhängig davon, ob die Betriebsvorrichtung fest mit dem Gebäude verbunden ist oder nicht. Dies ist zu unterscheiden mit Einrichtungsgegenständen, diese sind dem Grundstück zuzuordnen und somit unecht steuerbefreit, wenn diese gar nicht oder nur durch unwirtschaftliche Vorgangsweise von der Liegenschaft entfernt werden können.⁷¹

Beherbergungen in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen sowie deren Nebenleistungen unterliegen ebenfalls, wie Wohnimmobilien, einem Umsatzsteuersatz von 10%, dabei gilt als Nebenleistung die Beheizung sowie das Frühstück, sofern dieses vorher dazugebucht worden ist.

Bei Garagen und Abstellplätzen ist jedenfalls ein Umsatzsteuersatz von 20% zu verrechnen, dies ist unabhängig davon, ob der Fahrzeugabstellplatz gesondert in der Miete oder zusammen mit dieser ausgewiesen wird, im letzteren Fall muss der Anteil am Stellplatz geschätzt und gesondert mit Umsatzsteuer ausgewiesen werden. Diese Leistung kann nicht als unselbstständige Nebenleistung in Verbindung mit einer Wohnungsvermietung angesehen werden, auch ist unerheblich, ob es sich dabei um Wohnungseigentum handelt oder nicht.⁷²

5.10.2 Kleinunternehmer

Ist der Vermieter Kleinunternehmer mit einem Netto-Umsatz bis höchstens €35.000.- pro Jahr, so ist dieser Umsatzsteuerbefreit, er hat keine Möglichkeit zum Vorsteuerabzug und führt die Mietvorschreibung ebenfalls ohne Umsatzsteuer aus, der Vermieter hat allerdings eine Optionsmöglichkeit zur Regelbesteuerung.⁷³

⁶⁹ Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 125.

⁷⁰ Vgl. *Inzinger/Reinold* in *Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold*, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021) 591.

⁷¹ Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 127.

⁷² Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 128.

⁷³ Vgl. *TPA Steuerberatung GmbH*, Das 1x1 der Immobilienbesteuerung 2021 (2021) 19.

5.10.2.1 Exkurs: Verhältnis Bauträger und Umsatzsteuer

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben, sind Umsätze von Grundstücken unecht steuerbefreit gemäß §6 Abs 1 Z 9 lit a UStG. Somit ist bei der Übertragung von Liegenschaften keine Umsatzsteuer zu verrechnen ein Vorsteueranspruch ist daher allerdings ausgeschlossen, dies ist ebenso bei einem Bauträgervertragsobjekt der Fall. Ist der Erwerber eines Bauträgervertragsobjekts jedoch Unternehmer so kann er mit dem Bauträger vereinbaren, dass zur Umsatzsteuerpflicht optiert wird, somit ist für den Bauträger ein Vorsteuerabzug aus den Errichtungskosten, Verwaltungskosten, etc. möglich, der Nettokaufpreis kann für den Erwerber so minimiert werden. Wird die Umsatzsteueroption nicht ausgeübt, wird in der Praxis der Kostenfaktor für die nicht abzugsfähige Vorsteuer des Bauträgers in den Verkaufspreis einkalkuliert. Ist der Erwerber ein Nichtunternehmer iSd UStG, so würde ein Umsatzsteuerausweis immer zu einer höheren steuerlichen Belastung für den Erwerber führen, als wenn dieser das Objekt „normal“ mit unechter Steuerbefreiung erwirbt. Es kann daher gesagt werden, dass ein Optieren zur Umsatzsteuer bei Bauträgerobjekten für den Erwerber nur Sinn macht, wenn dieser Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist. Relevant ist dieser Umstand auch bei Vorsorgewohnungen, hierzu ist der Käufer als Unternehmer tätig und somit vorsteuerabzugsberechtigt, der Käufer muss allerdings aus den späteren Mieteinnahmen einen Überschuss erwirtschaften, da ansonsten der Tatbestand der Liebhaberei schlagend wird. Vorsorgewohnungen werden steuerlich in die „kleine Vermietung“ eingeordnet, es ist somit ein Beobachtungszeitraum von 20 Jahren gegeben, in dem ein Überschuss erzielt werden muss. Im folgenden Kapitel wird der Umstand der Liebhaberei genauer beschrieben. Zusammenfassend muss also unbedingt vor dem Kauf geklärt sein, was die zukünftigen Pläne des Erwerbers mit der Immobilie sind, da nur so gesagt werden kann, ob ein Erwerb mit Umsatzsteuer sinnvoll ist oder nicht.⁷⁴

⁷⁴ Vgl. *Flener*, Bauträgerprojekte umsetzen und verstehen³ (2021) 64.

5.11 Liebhaberei

Das Thema der Liebhaberei ist sowohl bei der Umsatzsteuer als auch bei der Einkommenssteuer relevant. Es wird von der Finanzverwaltung vorgegeben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum ein Gesamtüberschuss bzw. eine Gewinnerzielung zu erwirtschaften, um von steuerlichen Begünstigungen wie dem Vorsteuerabzug oder der Gegenrechnung von Verlusten im Zusammenhang mit der Einkommenssteuer zu profitieren. Dabei geht es nicht in erster Linie um einen tatsächlich erwirtschafteten Erfolg, sondern vorwiegend um die objektive Eignung, ob ein Erfolg erzielt werden kann. Sollten daher unerwarteten Umstände, wie Naturkatastrophen oder Erkrankungen, welche ein Ausbleiben des Gesamtüberschusses verursachen, eintreten, wird die Einkunftsquelle folglich nicht als Liebhaberei qualifiziert. Ist eine Gewinnerzielungsabsicht jedoch von vornherein nicht gegeben, weil die Liegenschaft privat genutzt wird oder kostenlos Angehörigen zur Verfügung gestellt wird, können steuerliche Begünstigungen von vornherein nicht in Anspruch genommen werden, eine Liebhaberei muss dann aber auch nicht berücksichtigt werden.

Betrachtet wird dazu immer die Immobilie als Ganzes, werden nur einzelne Wohnungen erworben, werden diese, sofern sie gemeinsam erworben und gemeinsam bewirtschaftet werden, ebenfalls als eine Einheit betrachtet.⁷⁵

Unterschieden wird bei der Liebhaberei zwischen „Kleine Vermietung“ und „Große Vermietung“:

- **Kleine Vermietung:**

Als kleine Vermietung gilt die Vermietung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, dabei muss der Steuerpflichtige nachweisen, dass in einem Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist.

⁷⁵ Vgl. *Portele/Portele*, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021) 167.

- **Große Vermietung:**

Als große Vermietung zählt, die Vermietung von Zinshäusern oder von Gewerbeobjekten, hierbei gilt ein Zeitraum von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung in welchem ein Gesamtüberschuss erzielt werden muss.

Bei beiden Vermietungsarten kann der Beobachtungszeitraum um max. 3 Jahre erhöht werden, sollten erstmalige Aufwendungen anfallen. Bei der großen Vermietung wird immer von einer unternehmerischen Tätigkeit ausgegangen, somit kann Liebhaberei im Sinne der Umsatzsteuer ausgeschlossen werden.⁷⁶

⁷⁶ Vgl. *Denk/Fuhrmann/Gutmann/Klinger/Kothbauer/Kosic/Lang/Wagner* in *Hofer/Klinger (Hrsg), Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis*³ (2022) 210ff.

6 Arten des Verkaufs

Nachdem nun die steuerlichen Hintergründe zu Immobilientransaktionen ausgiebig behandelt wurden, widmet sich dieses Kapitel der Übertragung von Liegenschaften. Zivilrechtlich wird zwischen entgeltlichen (mittels Kaufvertrages) und unentgeltlichen (mittels Schenkung, Erbe) Übertragungsarten unterschieden. In weiterer Folge kann die Übertragungsform gewählt werden, dabei wird differenziert, ob die Übertragung des Eigentums unmittelbar auf den neuen Eigentümer stattfindet (Asset Deal) oder ob die Immobilie durch Übertragung von Anteilen einer grundstücksbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaft auf den neuen Eigentümer übertragen wird (Share Deal). Beide Übertragungsformen haben steuerliche Vor- und Nachteile sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer. Die folgenden Unterkapitel werden nun Asset und Share Deal genauer beschreiben.⁷⁷

6.1 Asset Deal

Der Begriff Asset Deal hat sich in der Praxis als gängig für eine direkte Übertragung des Eigentumsrechtes eines Wirtschaftsgutes etabliert, dabei muss es sich nicht zwingend um Immobilien handeln. Beim Asset Deal handelt es sich also um einen klassischen Verkauf, bei dem, im Falle von einer Immobilientransaktion, der Käufer im Grundbuch eingetragen wird. Die steuerlichen Folgen eines Asset Deals sind dabei vorwiegend die Belastung durch die Grunderwerbsteuer, wie in den vorherigen Kapiteln ausgiebig behandelt. Diese fällt sowohl bei unentgeltlichen sowie auch bei entgeltlichen Transaktionen an, die GrESt kann somit auch als „versteckte“ Erbschafts- und Schenkungssteuer bezeichnet werden, da auch bei einer Verlassenschaft Grunderwerbsteuer zu entrichten ist. Weiters ist bei der Umsatzsteuer zu beachten, dass bei einem unecht steuerbefreiten Verkauf die Vorsteuer für den Verkäufer zu berichtigen ist, wie ebenfalls in den vorherigen Kapiteln beschrieben. Wird aber zur Umsatzsteuer optiert, erhöht sich wiederum die Bemessungsgrundlage für die

⁷⁷ Vgl. Wehinger-Malang in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 200.

Grunderwerbsteuer. Zudem fällt neben der Grunderwerbsteuer auch eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % an.

6.2 Share Deal

Beim Share Deal wird nicht das Objekt direkt erworben, sondern werden Anteile an einem Rechtsträger erworben, der selbst zivilrechtlicher Eigentümer der Liegenschaft ist, dabei handelt es sich eigentlich um einen „mittelbaren“ Erwerb. Die Eigentumsverhältnisse und somit auch der grundbücherliche Eigentümer bleiben unverändert. Der Share Deal ist steuerlich betrachtet wesentlich komplexer als der Asset Deal, denn hierbei sind verschiedene Konstellationen möglich, auch kommt es zu unterschiedlichen Steuersätzen, wie bei der Grunderwerbsteuer. Weiters gibt es auch bei Privatankauf im Vergleich zum Ankauf mittels Kapitalgesellschaft erhebliche steuerliche Unterschiede. Zwar kann der Share Deal flexibler und somit eventuell auch steuersonnender gestaltet werden, dennoch gibt es dazu einiges zu berücksichtigen.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass der Vorteil einer Liegenschaftsübertragung mittels Share Deal in erster Linie die verminderte Grunderwerbsteuer war bzw. ist, denn seit dem Jahr 2016 wurde dies stark eingeschränkt. Denn so war es bis 31.12.2015 möglich einen Eigentümerwechsel auf Gesellschafterebene in der Regel so durchzuführen ohne, dass eine GrESt ausgelöst wurde. Seit dem 1.1.2016 wird jedoch Grunderwerbsteuer ausgelöst sofern mindestens 95 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft übergeben werden.⁷⁸ In diesem Falle ist eine GrESt in Höhe von 0,5 % des Grundstückswertes zu entrichten. Dies ist auch bei einer Personengesellschaft der Fall, wenn mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen binnen fünf Jahren auf neue Gesellschafter übergehen.⁷⁹

⁷⁸ Vgl. Wehinger-Malang in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 217.

⁷⁹ Vgl. Wehinger-Malang in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 227.

6.3 Ein Vergleich

In diesem Kapitel werden die oben kurz beschriebenen Verkaufsarten miteinander verglichen.

Wie bereits erwähnt steht im Vordergrund bei der Entscheidung, ob ein Asset oder Share Deal bevorzugt werden soll, die Grunderwerbsteuerbelastung, welche aber durch die Steuerreform ab 1.1.2016 auch beim Share Deal nicht mehr ohne Weiteres ausgeschlossen werden kann. Gängige GrESt-Vermeidungskonstruktionen, wie ein Zurückbehalten eines Zwerganteiles unter 5% oder diverse Treuhandkonstruktionen, wurden dabei ausgeschlossen. Ein vom Verkäufer zurückzubehaltender Zwerganteil muss mindestens 5,1 % oder mehr ausmachen, dass der Verkauf von Gesellschaftsanteilen nicht als Transaktion im Sinne der Grunderwerbsteuer gilt. Somit kann die Grunderwerbsteuer nur vermieden werden, wenn nicht alle Anteile in die Hand des Erwerbers übertragen werden, dies wird in §1 Abs. 3 GrEStG festgehalten.⁸⁰ Treuhänderisch zurückbehaltene Anteile werden seit 2016 auch dem Treugeber zugerechnet, somit ist die Anteilsvereinigung durch einen Treuhänder nicht mehr verhinderbar.

Ebenfalls wurde auch die Berechnungsgrundlage für die Höhe der Grunderwerbsteuer verändert, hier wird anstatt dem Einheitswert, der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage herangezogen, dies führt ebenfalls zu einer Erhöhung der GrESt.⁸¹

Da die GrESt aber dennoch bei einem Share Deal einen geringeren Prozentsatz aufweist, nämlich statt 3,5% lediglich 0,5%, ist eine günstigere Besteuerung dennoch gegeben. Ebenfalls verhindert wird die Eintragungsgebühr von 1,1%, da beim Share Deal kein neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird.

Zum Thema der Grunderwerbsteuer kann somit gesagt werden, dass obwohl die Grunderwerbsteuer bei einer Anteilsvereinigung nicht mehr ausgeschlossen werden

⁸⁰ Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987), BGBl 1987/309 idF I 2019/104.

⁸¹ Vgl. *Wehinger-Malang in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung*⁵ (2021) 222.

kann, die Ersparnisse bei der Besteuerung, wie der niedrigere Steuersatz oder die entfallende Eintragungsgebühr, dennoch anfangs von Vorteil sind.

Die Umsatzsteuer spielt bezüglich des Vergleichs der beiden Deal-Möglichkeiten eine untergeordnete Rolle. Zwar ist beim Share Deal eine Gesellschaftsanteilsübertragung unecht steuerbefreit, allerdings ist dies weder für den Käufer noch für den Verkäufer von Nachteil, da die Gesellschaft an sich, dadurch nicht die Eigentümerstellung verliert. Es muss daher keine Umsatzsteuerberichtigung durchgeführt werden.⁸²

Eine weitere Problematik beim Share Deal mittels Kapitalgesellschaft besteht darin, dass ein sogenannter „Step-Up“ nicht ermöglicht wird. Das bedeutet, dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage der erworbenen Liegenschaft weitergeführt werden muss, da es zu keiner Veränderung der unmittelbaren Eigentumsverhältnisse kommt. Folglich können die tatsächlichen Anschaffungskosten in der Besitzgesellschaft nicht abgeschrieben werden. Eine Gruppenbesteuerung mittels einer zwischengeschalteten Holding Gesellschaft kann eingeschränkt Abhilfe schaffen, die Besitzgesellschaft und die Holdinggesellschaft können sich steuerliche Ergebnisse gegenseitig verrechnen, die Höhe Abschreibung wird dadurch allerdings nicht verändert. Dies ist allerdings nur gegeben, wenn die Konstruktion für mindestens drei Jahre bestehen bleibt, andernfalls wird davon ausgegangen, dass der Unternehmensverbund niemals existiert hat.⁸³

Durch die im vorherigen Absatz erwähnte, zwingende Fortführung der Abschreibungsbemessungsgrundlage ergibt sich eine ständig wachsende Steuerlatenz, dabei handelt es sich um die Differenz zwischen Verkehrswert und aktuellem Buchwert, würde beispielsweise in Zukunft die Liegenschaft ein weiteres Mal mittels Asset Deal verkauft werden, so würde diese Differenz der Körperschaftsteuer unterliegen. Der Verkauf sollte daher wiederum durch einen Share Deal erfolgen, da dann nur die

⁸² Vgl. Fuhrmann/Hiesböck in Braunsch/Fuhrmann/Ledl (Hrsg), Handbuch Immobilienbewirtschaftung³ (2021) 429.

⁸³ Vgl. Fuhrmann/Hiesböck in Braunsch/Fuhrmann/Ledl (Hrsg), Handbuch Immobilienbewirtschaftung³ (2021) 430.

tatsächliche Wertsteigerung versteuert werden muss, die stillen Reserven aber vorläufig nicht zu versteuern sind.⁸⁴

Die oben erwähnte Problematik des nicht möglichen „Step-Up“ und der Steuerlatenz sind beim Share Deal mittels einer Personengesellschaft nicht gegeben. Dazu können die gesamten Anschaffungskosten (abzügl. Grund und Boden) verwertet werden. Ein Einkauf einer Steuerlatenz besteht hierbei für den Erwerber nicht.⁸⁵

6.3.1 Gewährleistung und Haftung bei Share- und Asset-Deals

Bei der Gewährleistung einer Liegenschaftstransaktion spricht man von einer Haftungsverpflichtung des Verkäufers, sollte der Kaufgegenstand erheblich von der vertraglich geschuldeten Leistung zum Zeitpunkt des Gefahrenüberganges (in der Regel wird damit die Übergabe an sich gemeint) abweichen. Der Verkäufer muss also auch dafür einstehen, sollte dieser selbst unwissend über den Mangel sein. Die Leistung muss eine „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft“ aufweisen, bei einer starken Kontamination der Liegenschaft und einem daher geringeren Kaufpreis, kann aber auch eine Kontamination als gewöhnlich gelten, dies löst somit keine Gewährleistungsansprüche aus, allerdings sollte dies auch vertraglich vereinbart werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Hierbei spricht man von einem „subjektiven Mangelbegriff“. Sollte den Verkäufer ein Verschulden treffen, so können auch Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Bei einem Asset und Share Deal müssen unterschiedliche Punkte berücksichtigt werden (beispielhafte Aufzählung):

- Beim Verkäufer liegt unbeschränktes Eigentum der Geschäftsanteile und bei der Gesellschaft unbeschränktes Eigentum an der Liegenschaft vor. (Share Deal)
- Der Verkäufer hat unbeschränktes Eigentum an der Liegenschaft (Asset Deal)

⁸⁴ Vgl. Fuhrmann/Hiesböck in Braunsch/Fuhrmann/Ledl (Hrsg), Handbuch Immobilienbewirtschaftung³ (2021) 430.

⁸⁵ Vgl. Fuhrmann/Hiesböck in Braunsch/Fuhrmann/Ledl (Hrsg), Handbuch Immobilienbewirtschaftung³ (2021) 431.

- Bilanzgarantie, keine rückständigen Steuern/Abgaben (Share Deal)
- Keine Belastungen der Liegenschaft durch dingliche und obligatorische Rechte, es sei denn diese wurden im Kaufvertrag explizit erwähnt. (Share Deal als auch Asset Deal)

Weiters sind die gewöhnlichen Rechtsfolgen bei beiden Verkaufsformen anwendbar, auch hier ist der primäre Gewährleistungsbehelf die Verbesserung und Austausch, erst dann kann auf eine Preisminderung bzw. eine Wandlung als sekundärer Gewährleistungsbehelf zurückgegriffen werden. Vor allem beim Share Deal kann eine Preisminderung durch komplexe Bewertungsverfahren und Vergleichswerte schwierig werden.⁸⁶

6.3.2 Verlustvortrag

Der Verlustvortrag stellt ein weiteres wichtiges Unterscheidungsmerkmal zwischen Share Deal und Asset Deal dar. Denn ein Verlustvortrag bzw. ein Verlustabzug erfordert betriebliche Einkünfte, welche durch eine ordnungsgemäße Buchführung ermittelt werden. Ein Verlustvortrag und -abzug ist daher für außerbetriebliche Einkünfte, also im Falle der Vermietung und Verpachtung, nicht gegeben.⁸⁷ Ist die Liegenschaft somit im Besitz einer Privatperson und wird eine größere Investition getätigt bzw. wird eine höhere AfA p.a. geltend gemacht, so kann dieser Betrag eventuell nicht zur Gänze steuerlich gegengerechnet werden, sofern die Gewinne unter diesem liegen. Diese Gefahr ist bei einer GmbH nicht gegeben. Es muss somit bei Gewinnen aus Vermietung und Verpachtung immer beachtet werden, dass nicht mehr Investitionen getätigt werden, wie Gewinn erwirtschaftet wird, da dieser Steuervorteil ansonsten als „verloren“ gilt. Abgesehen von der beschriebenen Problematik muss auch, wie in den letzteren Kapiteln bereits beschrieben, darauf geachtet werden, dass bei längerfristigen Verlusten nicht eine Liebhaberei durch die Finanzverwaltung vermutet wird.

⁸⁶ Vgl. Fischer/Foerster in *Teufelsdorfer*, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015) 340ff.

⁸⁷ Vgl. Kumer/Behrendt-Krüglstein in *Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg)*, Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 100.

7 Analyse

In diesem Kapitel werden die zuvor behandelten Abschnitte gemeinsam analysiert, es wird erklärt, ob grundsätzlich eine pauschale Antwort getroffen werden kann, welche Transaktionsform und welcher Rechtsträger am sinnvollsten ist. Dies wird auch exemplarisch mittels eines kurzen Beispiels dargestellt. Bei der Analyse werden nur entgeltliche Immobilientransaktionen berücksichtigt, unentgeltliche werden dabei außer Acht gelassen. Nachstehend ein kurzer Überblick der relevanten Steuern und Abgaben zur Wiederholung:

Übersicht anfallende Kosten:

	Privat (Asset Deal - unmittelbar)	SPV (Share Deal - mittelbar)
Steuern		
Grunderwerbsteuer	3,5 %	0 %, 0,5% ⁸⁸
Einkommensteuer bei Verkauf	30% oder progressiv (max. 55%)	-
Verkauf GmbH Anteile	27,5 % gem. § 27a (1) Z 2 EStG	
Einkommensteuer bei V. und V.	Progressiv (max. 55 %)	-
Körperschaftsteuer	-	23 % ⁸⁹
Kapitalertragsteuer	-	27,5 %
Umsatzsteuer ⁹⁰	unecht steuerbefreit/20%	unecht steuerbefreit/20%
Weitere Steuern		
GB-Eintragungsgeb.	1,1 %	0 %
GB-Pfandrechteintr.	1,2 % des Pfandrechtes	1,2 % des Pfandrechtes
Weitere Kosten	Maklerprovision, Anwalts- und Notarkosten	

⁸⁸ ohne/mit Anteilsvereinigung

⁸⁹ Ab 2023 (<https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/koerperschaftsteuer.html>, 22.11.2022).

⁹⁰ Mit Optionsmöglichkeit

7.1 Vorgehensweise

Folgend wird der Verständlichkeit halber mittels eines vereinfachten Beispiels dargestellt welche Kosten bei einer üblichen Transaktion fällig werden und welches Ergebnis nach Steuern für einen Erwerber bzw. einen Investor bleibt. Das Ergebnis wird anschließend mit Erkenntnissen dieser Arbeit zusammengefasst.

7.2 Rechenbeispiel

Als Beispiel wird ein einfaches kleineres Wohnobjekt in zentraler Lage mit 3 Wohneinheiten herangezogen, das Gebäude wurde im Jahr 2015 errichtet, es unterliegt somit nur dem Teilanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetz, d.h. die Mieten unterliegen keiner gesetzlichen Deckelung und können gemäß Marktpreis vereinbart werden. Der Kaufpreis betrug € 1,086 Mio., inkl. NK (siehe folgende Tabelle) der Grundanteil wird, wie von der Finanzverwaltung standardmäßig vorgegeben, mit € 434.400.- (40%) angegeben, der Gebäudewert dementsprechend mit € 651.600.- (60%), somit kann jährlich ein Betrag von € 9.774.- abgeschrieben werden.

Investment		
(Wohnanlage mit 3 Wohnungen)		
		€ 1 000 000,00
Grunderwerbsteuer	3,50%	€ 35 000,00
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%	€ 11 000,00
Vertragserrichtungskosten (Annahme)	1,00%	€ 10 000,00
Maklerprovision	3,00%	€ 30 000,00
Investment inkl. Nebenkosten	8,60%	€ 1 086 000,00

Im 10. Jahr wird das Heizsystem erneuert, es fallen € 10.000.- Instandsetzungskosten an, welche auf 15 Jahre abgeschrieben werden können, zudem wird auch ein Lift eingebaut, welcher einen Herstellungsaufwand darstellt, dieser wird 25 Jahre abgeschrieben. Die Mieten betragen je € 600.-, € 1.100.-, sowie € 950.- pro Monat und werden jährlich an den Verbraucherpreisindex angepasst, welcher im Normalfall bei 2% liegt. Weitere Annahmen der Parameter (Instandhaltungskosten, Buchführungskosten, Leerstandsquote etc.) wurden anhand von Erfahrungen aus der Praxis gewählt. Auch zu berücksichtigen ist, dass im vorliegenden Beispiel die Umsatzsteuer

nicht berücksichtigt wird, da hierbei eine unternehmerische Tätigkeit ausgeübt wird. Auf Grund der Einfachheit wurde eine Fremdfinanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Jahr		0	1	...	9
Miete	W1 - € 600	€ 7 200,00	€ 7 344,00		€ 8 604,67
(Inflationsangepasst 2%)	W2 - € 1.100	€ 13 200,00	€ 13 464,00		€ 15 775,22
	W3 - € 950	€ 11 400,00	€ 11 628,00		€ 13 624,06
Potential Gross Income		€ 31 800,00	€ 32 436,00		€ 38 003,94
Leerstandsquote	3,50%	€ 1 113,00	€ 1 135,26		€ 1 330,14
Effective Gross Income		€ 30 687,00	€ 31 300,74		€ 36 673,81
Erhaltungsaufwand					
<i>Instandhaltung</i>		€ 500,00	€ 510,00		€ 597,55
<i>Instandsetzung 10k ab J10</i>					
Herstellungsaufwand 50k ab J10					
Buchführung		€ 2 500,00	€ 2 550,00		€ 2 987,73
Gebäudeabschreibung (66,66 J)	1,50%	€ 9 774,00	€ 9 774,00		€ 9 774,00
		€ 12 774,00	€ 12 834,00		€ 13 359,28
Grundlage für ESt.		€ 17 913,00	€ 18 466,74		€ 23 314,53
Einkommensteuer (50%)		€ 8 956,50	€ 9 233,37		€ 11 657,26
Einkommen tatsächlich		€ 18 730,50	€ 19 007,37		€ 21 431,26
Steuerbelastung effektiv		29%	29%		32%
Barwert		€ 18 730,50	€ 18 276,32		€ 15 057,32

	10	...	17	18	19	20	Summe
	€ 8 776,76		€ 10 081,74	€ 10 283,37	€ 10 489,04	€ 10 698,82	
	€ 16 090,73		€ 18 483,19	€ 18 852,85	€ 19 229,91	€ 19 614,51	
	€ 13 896,54		€ 15 962,75	€ 16 282,01	€ 16 607,65	€ 16 939,80	
	€ 38 764,02		€ 44 527,68	€ 45 418,23	€ 46 326,60	€ 47 253,13	
	€ 1 356,74		€ 1 558,47	€ 1 589,64	€ 1 621,43	€ 1 653,86	
	€ 37 407,28		€ 42 969,21	€ 43 828,59	€ 44 705,16	€ 45 599,27	
	€ 609,50		€ 700,12	€ 714,12	€ 728,41	€ 742,97	
€ 10 000,00	€ 666,67		€ 666,67	€ 666,67	€ 666,67	€ 666,67	
€ 50 000,00	€ 2 000,00		€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	
	€ 3 047,49		€ 3 500,60	€ 3 570,62	€ 3 642,03	€ 3 714,87	
	€ 9 774,00		€ 9 774,00	€ 9 774,00	€ 9 774,00	€ 9 774,00	
	€ 16 097,65		€ 16 641,39	€ 16 725,41	€ 16 811,10	€ 16 898,51	
	€ 21 309,63		€ 26 327,82	€ 27 103,19	€ 27 894,06	€ 28 700,76	
	€ 10 654,82		€ 13 163,91	€ 13 551,59	€ 13 947,03	€ 14 350,38	€ 239 637,68
	-€ 23 202,22		€ 25 604,58	€ 25 992,26	€ 26 387,70	€ 26 791,05	€ 427 927,32
	28%		31%	31%	31%	31%	
	-€ 15 674,59		€ 13 144,70	€ 12 830,51	€ 12 524,72	€ 12 227,08	€ 289 296,07

Aus der vorherigen Grafik ist ersichtlich, dass, obwohl die höchste Einkommensteuertarifstufe mit 50% gewählt wurde (der Steuersatz mit 55% wurde außer Acht gelassen, da dieser erst ab einem Einkommen von einer Million Euro gilt und dieser auch nur befristet bis zum Jahr 2025 gültig ist), die effektive Steuerbelastung wesentlich geringer ist, im oberen Beispiel liegt diese bei ca. 30%. Folglich ist feststellbar, dass sehr viel Gestaltungsspielraum durch diverse Investitionen gegeben ist, um die tatsächliche Steuerlast zu minimieren. Somit konnte beobachtet werden, dass die tatsächliche Besteuerung jährlich, inflationsbedingt, wächst. Dem Wachstum kann aber durch weitere Investitionen wie Instandsetzungen oder Herstellungsaufwand, entgegengewirkt werden. Wie dargestellt, lässt sich die Besteuerung so kontinuierlich reduzieren. Durch Investitionen kann also der Wert der Immobilie gesteigert und gleichzeitig die Steuerlast reduziert werden.

Nachfolgend wird ein Verwertungsszenario analysiert. Die Immobilie wurde um 1,086 Mio. Euro erworben, diese soll nun nach einer Haltedauer von ca. 20 Jahren (nach dem Jahr des Ankaufs) verkauft werden. Wird ein Wertzuwachs von ca. 3,1 % p.a. angenommen, so könnte die Liegenschaft in gesamt 21 Jahren um 2 Mio. Euro inkl. Nebenkosten verkauft werden. Nachfolgend soll auch geklärt werden was mit dem offenen Buchwert und auch nicht getätigtem Herstellungsaufwand sowie Instandsetzungen geschieht, welche noch nicht gänzlich abgeschrieben wurden. Folgende Aufstellung zeigt die Berechnung der Immobilienertragsteuer gemäß §30 (3) EStG⁹¹:

€	2 000 000,00	Veräußerungserlös
- €	1 086 000,00	Anschaffungskosten (inkl. NK)
- €	50 000,00	Herstellungskosten
- €	10 000,00	Instandsetzungsaufwendungen sofern noch offene Fünfzehntel
- €	-	evtl. Vorsteuerberichtigung
- €	-	evtl. Kosten der Selbstberechnung
+ €	-	Zuwendungen aus öffentl. Mitteln §28(6) EStG
+ €	234 587,33	geltend gemachte Abschreibung (Herst./Instands./Gebäude)
€	1 088 587,33	Bemessungsgrundl.
€	326 576,20	Steuer 30%

⁹¹ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl 1988/400 idF I 2021/134.

An der vorherigen Grafik ist erkennbar, dass der restliche Buchwert zu den Anschaffungskosten gezählt werden kann und bereits geltend gemachte Abschreibungen zum Verkaufserlös hinzugezählt werden. Die restlichen Buchwerte sind also demnach nicht verloren, sondern finden sich im Verkaufsfalle in einer reduzierten Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer wieder. Folglich wird die Immobilienertragsteuer höher, je mehr im Laufe der Jahre bereits abgeschrieben wurde.

In den nachstehenden Absätzen wird dasselbe Szenario dargestellt, jedoch wird die Liegenschaft dieses Mal mit einer GmbH erworben.

Jahr		0	1	...	9
Miete	W1 - € 600	€ 7 200,00	€ 7 344,00	€ 8 604,67	
(Inflationsangepasst 2%)	W2 - € 1.100	€ 13 200,00	€ 13 464,00	€ 15 775,22	
	W3 - € 950	€ 11 400,00	€ 11 628,00	€ 13 624,06	
Potential Gross Income		€ 31 800,00	€ 32 436,00	€ 38 003,94	
Leerstandsquote	3,50%	€ 1 113,00	€ 1 135,26	€ 1 330,14	
Effective Gross Income		€ 30 687,00	€ 31 300,74	€ 36 673,81	
Erhaltungsaufwand					
<i>Instandhaltung</i>		€ 500,00	€ 510,00	€ 597,55	
<i>Instandsetzung 10k ab J10</i>					
Herstellungsaufwand 50k ab J10					
Gründungskosten		€ 3 000,00			
Buchführung		€ 5 000,00	€ 5 100,00	€ 5 975,46	
Gebäudeabschreibung (66,66 J)	1,50%	€ 9 774,00	€ 9 774,00	€ 9 774,00	
		€ 18 274,00	€ 15 384,00	€ 16 347,01	
Grundlage für KÖSt		€ 12 413,00	€ 15 916,74	€ 20 326,80	
Körperschaftsteuer (23%)		€ 2 854,99	€ 3 660,85	€ 4 675,16	
Einnahmen nach KÖSt		€ 9 558,01	€ 12 255,89	€ 15 651,63	
verfügbares Kapital in GmbH p.a.		€ 19 332,01	€ 22 029,89	€ 25 425,63	
Kapitalertragsteuer (27,5%)		€ 2 628,45	€ 3 370,37	€ 4 304,20	
Einnahmen nach KEST (27,5%)		€ 6 929,56	€ 8 885,52	€ 11 347,43	
KEST + KÖSt		€ 5 483,44	€ 7 031,22	€ 8 979,36	
Verhältnis Einnahmen/KEST-KÖSt		18%	22%	24%	
Barwert in GmbH		€ 19 332,01	€ 21 182,59	€ 17 863,71	
Barwert ausgeschüttet		€ 6 929,56	€ 8 543,77	€ 7 972,56	

	10	...	17	18	19	20	Summe
	€ 8 776,76		€ 10 081,74	€ 10 283,37	€ 10 489,04	€ 10 698,82	
	€ 16 090,73		€ 18 483,19	€ 18 852,85	€ 19 229,91	€ 19 614,51	
	€ 13 896,54		€ 15 962,75	€ 16 282,01	€ 16 607,65	€ 16 939,80	
	€ 38 764,02		€ 44 527,68	€ 45 418,23	€ 46 326,60	€ 47 253,13	
	€ 1 356,74		€ 1 558,47	€ 1 589,64	€ 1 621,43	€ 1 653,86	
	€ 37 407,28		€ 42 969,21	€ 43 828,59	€ 44 705,16	€ 45 599,27	
	€ 609,50		€ 700,12	€ 714,12	€ 728,41	€ 742,97	
€ 10 000,00	€ 666,67		€ 666,67	€ 666,67	€ 666,67	€ 666,67	
€ 50 000,00	€ 2 000,00		€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	
	€ 6 094,97		€ 7 001,21	€ 7 141,23	€ 7 284,06	€ 7 429,74	
	€ 9 774,00		€ 9 774,00	€ 9 774,00	€ 9 774,00	€ 9 774,00	
	€ 19 145,14		€ 20 141,99	€ 20 296,02	€ 20 453,13	€ 20 613,38	
	€ 18 262,15		€ 22 827,21	€ 23 532,57	€ 24 252,04	€ 24 985,89	
	€ 4 200,29		€ 5 250,26	€ 5 412,49	€ 5 577,97	€ 5 746,75	
	€ 14 061,85		€ 17 576,95	€ 18 120,08	€ 18 674,07	€ 19 239,14	
	-€ 33 497,48		€ 30 017,62	€ 30 560,75	€ 31 114,73	€ 31 679,80	€ 491 686,48
	€ 3 867,01		€ 4 833,66	€ 4 983,02	€ 5 135,37	€ 5 290,76	
	€ 10 194,84		€ 12 743,29	€ 13 137,06	€ 13 538,70	€ 13 948,37	€ 229 896,88
	€ 8 067,30		€ 10 083,92	€ 10 395,51	€ 10 713,34	€ 11 037,52	€ 181 920,19
	22%		23%	24%	24%	24%	
	-€ 22 629,70		€ 15 410,24	€ 15 085,64	€ 14 768,37	€ 14 458,25	€ 331 447,48
	€ 6 887,27		€ 6 542,07	€ 6 484,82	€ 6 426,04	€ 6 365,86	€ 154 397,57

Anmerkung: Die Mindestkörperschaftsteuer wird im vorliegenden Beispiel aus Gründen der Vereinfachung nicht berücksichtigt. Die Mindestkörperschaftsteuer wird nur bei geringem Gewinn schlagend, dieser Nachteil kann allerdings später wieder ausgeglichen werden, sie ist in der vorliegenden Berechnung somit vernachlässigbar. Nachfolgend eine kurze Erklärung über die Mindestkörperschaftsteuer:

*Ist somit die tatsächliche Körperschaftsteuer des laufenden Jahres wegen eines geringen Gewinnes (oder wegen eines Verlustes) kleiner als der Mindeststeuerbetrag oder Null, ist dennoch Steuer im Ausmaß dieses Betrages zu entrichten. Diese Mindestkörperschaftsteuer geht aber nicht verloren, sondern wird in späteren Jahren, in denen höhere Gewinne anfallen, wie eine **Vorauszahlung** angerechnet. Dabei kann die Mindestkörperschaftsteuer allerdings*

nur insoweit angerechnet werden, als die Körperschaftsteuerschuld des jeweiligen Jahres den Mindeststeuerbetrag übersteigt.

(siehe: <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/koerperschaftsteuer/mindestkoerperschaftsteuer.html> (14.09.2022))

An der vorherigen Aufstellung ist erkennbar, dass das Verhältnis der Einnahmen zu den tatsächlichen Steuern wesentlich geringer ist als im Beispiel des Privatankaufes. Berücksichtigt werden muss allerdings, dass nur Gewinne an die Gesellschafter ausgeschüttet werden dürfen, diese werden aber beispielsweise durch die jährliche Gebäudeabschreibung wesentlich geschmälert. Es kommt somit zu einer langfristigen Kapitalanhäufung in der Gesellschaft, welche nicht ausgeschüttet werden darf. In unserem Beispiel wird die GmbH nach dem Verkauf der Immobilie liquidiert, sodass das verfügbare Kapital auch an die Gesellschafter ausgeschüttet werden kann. Dennoch kann dieses in der GmbH liegende Kapital erst mit der Liquidation entnommen werden, was den Barwert auf Dauer schmälert. Bleibt das Kapital also in der Gesellschaft und ist diese auch operativ tätig, so kann es aus steuerlicher Sicht durchaus von Vorteil sein eine Immobilie mittels eines SPV zu erwerben, da die Steuerbelastung wesentlich geringer ist. Wird allerdings eine regelmäßige Gewinnausschüttung gewünscht, so ist ein Privatankauf meist ratsamer. Wie auch im vorherigen Beispiel wird die Liegenschaft verkauft, die Berechnung der Steuer bei einem Verkauf ist vergleichbar mit der Immobilienertragsteuer, lediglich wird dabei der KÖSt Steuersatz herangezogen: *(Anmerkung: Im vorliegenden Beispiel wird das Objekt mittels leerer SPV erworben, somit ist auch hier GrEST fällig, dies zur Vereinfachung des Beispiels.)*

€ 2 000 000,00	Veräußerungserlös
- € 1 086 000,00	Anschaffungskosten (inkl NK)
- € 50 000,00	Herstellungskosten
- € 10 000,00	Instandsetzungsaufwendungen sofern noch offene Fünfzehntel
- € -	evtl. Vorsteuerberichtigung
- € -	evtl. Kosten der Selbstberechnung
+ € -	Zuwendungen aus öffentl. Mitteln (steuerfreie Subventionen)
	§28(6) EStG
+ € 234 587,33	bereits geltend gemachte Abschreibung (Herst./Instands./Gebäude)
€ 1088 587,33	Bemessungsgrundl.
€ 250 375,09	Steuer 23% (ab 2024)

7.3 Vergleich

	Privat	GmbH	GmbH ausgeschüttet
Gewinn V/V	€ 427 927,32	€ 491 686,48	€ 229 896,88
Gewinn Verkauf	€ 587 423,80	€ 663 624,91	€ 481 128,06
Gewinn gesamt	€ 1 015 351,12	€ 1 155 311,40	€ 711 024,95
Gewinn gegenüber GmbH ausgeschüttet			43%

Nachstehend eine Variante mit einem beispielhaften Diskontierungszinssatz von 4%:

Barwerte Jahr 0	Privat	GmbH	GmbH ausgeschüttet
Gewinn V/V	€ 289 296,07	€ 331 447,48	€ 154 397,57
Gewinn Verkauf	€ 268 092,55	€ 302 869,75	€ 219 580,57
Gewinn gesamt	€ 557 388,63	€ 634 317,23	€ 373 978,13
Gewinn gegenüber GmbH ausgeschüttet			49%

Vergleicht man nun den Gewinnbetrag so ist auf den ersten Blick kein großer Unterschied zwischen Variante Privat zu Variante GmbH zu erkennen, lediglich die Endbesteuerung und somit die Ausschüttung des reinen Gewinnbetrags an die Gesellschafter steht im klaren Nachteil mit dem Privatankauf, wie die oberen Tabellen veranschaulichen. Berücksichtigt man die Verzinsung langfristig und belässt man das Kapital in der GmbH, ohne dass es wirtschaftlich sinnvoll angelegt wird, so ist dies für den Investor der Privat erworben hat sicherlich vorteilhafter da das monatlich verfügbare Kapital frei für andere Investitionen außerhalb einer GmbH zur Verfügung steht. Soll jedoch ein konstanter Gewinnbetrag ausgeschüttet werden, unabhängig von getätigten Investitionen an der Liegenschaft, so ist eine GmbH durchaus sinnvoll. Wie in den vergangenen Berechnungen dargestellt, werden nur Abschreibung (beispielsweise 1/15 p.a. bei Instandsetzungen) für die Gewinnermittlung berücksichtigt, während tatsächliche Ausgaben, im Beispiel Instandsetzungskosten von € 10.000.-, nicht sofort in dieser Höhe bemerkbar werden. Durch in der Vergangenheit nicht ausschüttbare Einnahmen (Abschreibungen, welche in der GmbH verbleiben), entsteht ein Finanzpolster mit welchem Instandsetzungskosten bedient werden können. Eine plötzliche Einbuße der Ausschüttung an die Gesellschafter ist somit nicht gegeben. Dies ist beim privaten Investment sofort merkbar, hier musste im Berechnungsbeispiel im Jahr 10 weiteres Kapital aufgenommen werden. In der GmbH wiederum stand es bereits zur

Verfügung, da es nicht ausgeschüttet werden konnte. Folglich ist die Gewinnausschüttung im Jahr 10 beinahe gleich hoch wie im Jahr zuvor, trotz Investment.

Doch wie ist der fast gleich hohe Gewinn, trotz unterschiedlicher Steuerklassen (Privat verglichen mit GmbH ohne KEST) zu erklären? Im vorliegenden Beispiel (Privat) wurde vereinfacht von einem pauschal gleich hohen Einkommensteuertarif von 50% ausgegangen, obwohl dieser in der Praxis noch wesentlich geringer ausfallen würde, die GmbH müsste also mit einem Körperschaftsteuertarif von lediglich 23% (ab 2024) klar von Vorteil sein. Das dies nicht zwingend der Fall ist liegt unter anderem auch an den Buchführungskosten, da bei einer Kapitalgesellschaft eine Bilanz zu erstellen ist. Ein weiterer wesentlicher Punkt ist, dass bei einer GmbH die Immobilienertragsteuer beim Verkauf nicht anwendbar ist, diese ist auf privater Seite mit 30% wesentlich geringer, denn fallen bei der GmbH KÖSt und KEST an, welche letztendlich eine Gewinnbesteuerung von 44,18% (mit 23 % KÖSt) ausmacht. Wie bereits erwähnt ist auch beim Privatankauf das gesamte eingenommene Kapital zur Gänze verfügbar, was hier dem Privatinvestor ebenfalls zugutekommt, eine Abzinsung entfällt daher.

7.3.1 Variation der Haltedauer und der Investitionshöhe

Ändert sich die Situation bei einer höheren Investitionssumme oder bei einer längeren Haltedauer als im behandelten Beispiel? Nachstehend wurde das Rechenbeispiel um andere Investitionssummen erworben, die Miete wird auf die vorherige Rendite (von ca. 3% p.a.), der Verkaufserlös wird ebenfalls mit dem vorher angenommenen Wertzuwachs (ca. 3% p.a.) hochgerechnet. Die bisher angenommenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Herstellungs- sowie Buchführungskosten bleiben dabei gleich hoch, da dies im prozentuellen Vergleich nur einen geringen Einfluss hat.

Investment	Barwert Jahr 0 privat	Barwert Jahr 0 GmbH intern (KÖSt)	Barwert Jahr 0 GmbH Aus- schüttung	Gewinn Privat zu in GmbH	Gewinn Privat zu Ausschüt- tung
€ 250 000	€ 98 603	€ 76 382	€ 47 017	29%	110%
€ 500 000	€ 251 531	€ 262 361	€ 156 004	-4%	61%
€ 1 000 000	€ 557 389	€ 634 317	€ 373 978	-12%	49%
€ 5 000 000	€ 3 004 247	€ 3 609 969	€ 2 117 769	-17%	42%
€ 20 000 000	€ 12 179 965	€ 14 768 665	€ 8 656 985	-18%	41%
€ 50 000 000	€ 30 531 400	€ 37 086 057	€ 21 735 417	-18%	40%

Andere Kostenfaktoren wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, etc. wurden angepasst. Letztendlich wurde der Barwert der jährlichen Einnahmen addiert und zum Jahr 0 berechnet. Wie aus den vergangenen Berechnungen ersichtlich handelt es sich beim Endergebnis immer um den Barwert aus Vermietung und Verpachtung plus Barwert aus Verkauf. Die ursprünglichen Ergebnisse der Beispielrechnung wurden in den Tabellen grau hinterlegt.

An vorheriger Tabelle ist zu erkennen, dass das Privatinvestment in unserem Beispiel immer ertragreicher ist als das Investment über eine ausschüttende GmbH. Wird das Kapital allerdings sinnvoll in der GmbH verwendet, so ist ab einer Summe von ca. € 500.000.- die GmbH im Vorteil gegenüber der Privatinvestition, der Unterschied ist hierbei allerdings geringer als im Vergleich Privat zu Ausschüttung.

Vergleicht man nun die Haltedauer der Investition, mit der des vorliegenden Beispiels und einer Berechnung, die eine doppelt so lange Haltedauer aufweist, so kommt folgendes Ergebnis zu Stande:

Haltedauer Jahre	Barwert Jahr 0 Privat	Barwert Jahr 0 GmbH intern (KÖSt)	Barwert Jahr 0 GmbH Aus- schüttung	Gewinn Privat zu in GmbH	Gewinn Privat zu Ausschüt- tung
21	€ 557 389	€ 634 317	€ 373 978	-12%	49%
41	€ 724 938	€ 835 227	€ 469 157	-13%	55%

In dieser Berechnung wurde wie in unserer ursprünglichen Berechnung wieder ein Investitionsvolumen von € 1. Mio. angenommen, die Beispielberechnung wurde dann, ohne weitere Investitionen zu tätigen, um weitere 20 Jahre weiter berechnet. Die Abschreibungshöhen blieben unverändert, bzw. wurden je nach Abschreibungsdauer abgeschrieben.

Hier ist zu erkennen, dass eine längere Haltedauer, im vorliegenden Fall eine um weitere 20 Jahre, ein geringfügiger Nachteil für die Privatinvestition, verglichen mit dem Gewinn in der GmbH, aufweist, der Vorteil der Privatinvestition zu einer Ausschüttung der GmbH, aber bei einer längerfristigen Investition stetig zunimmt. Die Haltedauer nimmt im Vergleich zum Investitionsvolumen also weniger Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Investments.

8 Fazit

Abschließend zu dieser Masterthese kann also zusammengefasst werden, dass aus rein steuerlicher Sicht kein Grund besteht ein Objekt mittels einer GmbH zu erwerben. Dies begründen unter anderem mehrere Punkte:

- Die „doppelte Buchführung“ schmälert den Gewinn einer Kapitalgesellschaft.
- Bei der Besteuerung einer Kapitalgesellschaft ist der effektive Steuersatz von KÖSt und KESt sehr hoch, die Besteuerung eines Privaten fällt teilweise geringer aus, durch das progressive Steuersystem. Ebenfalls ein wesentlicher Vorteil ist die geringere Versteuerung durch die Immo-ESt, bei einem Verkauf. Diese ist bei einer Kapitalgesellschaft nicht gegeben, hier werden Gewinne normal mittels KÖSt und KESt versteuert.
- Gewinne einer GmbH können nicht gänzlich ausgeschüttet werden, Kapital muss in der Kapitalgesellschaft bleiben und kann somit nicht frei verwendet werden.
- Bei der Gewinnausschüttung einer GmbH steigt der Investor immer schlechter aus, bleibt das gewonnene Kapital in der GmbH, so kommt die Gewinnhöhe allmählich an die des Privatinvestments heran, allerdings nicht komplett. Die Höhe des Anfangsinvestments kann den Gap verkleinern, diesen aber nicht schließen.
- Die Halteperiode hat keine bzw. nur sehr geringe Auswirkungen auf den Gewinn, dies sowohl beim Asset- als auch beim Share Deal.
- Bei der GmbH ist eine Mindest-Körperschaftsteuer fällig, diese kann zwar mit späteren Einnahmen ausgeglichen werden, allerdings wird der Gewinn dadurch anfangs reduziert.
- Der Verkauf einer SPV kann für einen Käufer unattraktiv sein, da die Abschreibungsbemessungsgrundlage fortgeführt werden muss und eine Wertsteigerung bei der AfA nicht berücksichtigt werden kann. Weiters sollte das Gebäude wieder mittels Share Deal verkauft werden, da dann nur die tatsächliche Wertsteigerung aber nicht die stillen Reserven, versteuert werden müssen. Dies ist der Fall sollte nachträglich doch ein Asset Deal gewählt werden,

hierbei ist die KÖSt des ursprünglichen Anschaffungswertes in die GmbH mit dem aktuellen Wert der Liegenschaft zu berechnen.

- Der Gesetzgeber hat die Möglichkeiten der Umgehung der Grunderwerbsteuer durch einen Share Deal drastisch reduziert.

Dass das Ergebnis trotz des pauschal hohen Steuersatzes des Privatinvestments, von 50%, und der reduzierten KÖSt, von 23% (ab 2024), dennoch nicht rentabel erscheint, ist beachtlich. Dennoch kann es andere Gründe haben, welche in dieser Arbeit nicht genauer untersucht wurden, mittels einer Kapitalgesellschaft eine Immobilie zu kaufen. Dafür könnte beispielsweise die Haftungsthematik sprechen, die bei einer GmbH sehr eingeschränkt ist, auch der Verlustvortrag ist von Vorteil, da ein Verlust auch Jahre danach in die Gewinnermittlung miteinbezogen werden kann, hierbei ist der Privatinvestor benachteiligt. Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass ein Investment immer situationsabhängig genauestens geprüft werden muss. Eine pauschale Antwort kann nicht gegeben werden, da beispielsweise bei einem sehr risikohaltigen Investment die beschränkte Haftung einer GmbH sicher den steuerlichen Vorteil überwiegt.

9 Literaturverzeichnis

Aumayr in *Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold*, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021)

Berger in *Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold*, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021)

Bienert, Immobilien Due Dilligence in *Bienert/Funk (Hrsg)*, Immobilienbewertung Österreich (2014)

Denk/Fuhrmann/Gutmann/Klinger/Kothbauer/Kosic/Lang/Wagner in *Hofer/Klinger (Hrsg)*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis³ (2022)

Fischer/Foerster in *Teufelsdorfer*, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015)

Flener, Bauträgerprojekte umsetzen und verstehen³ (2021)

Fuhrmann/Hiesböck in *Braunisch/Fuhrmann/Ledl (Hrsg)*, Handbuch Immobilienbewirtschaftung³

Fuhrmann/Holubiczka in *Artner/Kohlmaier (Hrsg)*, Praxishandbuch Immobilienrecht³ (2020)

Inzinger/Reinold in *Kohler/Wakounig/Berger/Aumayr/Reinold*, Steuerleitfaden zur Vermietung¹⁰ (2021)

Kovar/Eichinger *Die Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden* in *Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg)*, Immobilienbesteuerung⁵ (2021)

Kumer/Behrendt-Krüglstein, Abgrenzung außerbetrieblicher und betrieblicher Nutzung von Immobilien in *Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg)*, Immobilienbesteuerung⁵ (2021)

Perl, Steuerrecht für die Praxis⁵, (2022)

Portele/Portele, Das 1 × 1 der Steuern bei Immobilien⁴ (2021)

Portele/Portele in *Klinger et al*, Praktische Immobilienbuchhaltung² (2020)

TPA Steuerberatung GmbH, Das 1x1 der Immobilienbesteuerung 2021

Tumpel, Steuern kompakt 2022 (2022)

Wagner, Die Veräußerung von privaten und betrieblichen Immobilien seit dem 1.4.2012, in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021)

Wehinger-Malang in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵

Wiedermann in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021)

10 Rechtsquellenverzeichnis

1. Stabilitätsgesetz 2012 – 1. StabG 2012, BGBl I 2012/22

Abgabenänderungsgesetz 2012 - AbgÄG 2012, BGBl I 2012/112

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie JGS 1811/946 idF I 2021/86

Einkommensteuerrichtlinien 2000; BMF-010203/0233-VI/6/2015

Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (**Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988**), BGBl 1988/400 idF I 2021/134

Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 (**GrundanteilV 2016**), BGBl II 2016/99

Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (**Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987**), BGBl. Nr. 1987/309 idF I 2019/104

Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer (**Grundsteuergesetz 1955 – GrStG 1955**), BGBl 1955/149 idF I 2019/104

Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften (**Körperschaftsteuergesetz** 1988 – KStG 1988), BGBl 1988/401 idF I 2022/108

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (**Liegenschaftsbewertungsgesetz** – LBG) BGBl 1992/150

Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder. RGBl. 1867/142 idF 1988/684

Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (**Umsatzsteuergesetz** 1994 – UStG 1994), BGBl. 1994/663 idF I 2022/10

Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (**Unternehmensgesetzbuch** – UGB), dRGBl. S 1897/219 idF I 2021/86

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (**Wohnungseigentumsgesetz** 2002 – WEG 2002) BGBl I 2002/70 idF I 2020/81

11 Judikaturverzeichnis

VwGH 18.12.2001, 99/15/0155

VwGH 24.06.2010, 2007/15/0033

VwGH 28.06.2012, 2009/15/0113

BFG 20.07.2020, RV/5101340/2016