Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort 3

Kapitel 1 Einführung in die Immobilienbesteuerung

1.1 Sachliche Abgrenzung ... 9
1.2 Begriffsabgrenzung ... 10

Kapitel 2 Die Altregelung bis 2012 im Überblick

2.1 Private Grundstücksveräußerungen ... 11
2.2 Betriebliche Grundstücksveräußerungen ... 11

Kapitel 3 Die ImmoESt-Regelung

3.1 Steuerpflichtige Tatbestände ... 13
3.1.1 Allgemeines ... 13
3.1.2 Der Grundstücksbegriff ... 14
3.1.2.1 Grund und Boden und Gebäude ... 14
3.1.2.2 Grundstücksgleiche Rechte ... 16
3.1.2.3 Beteiligungen ... 18
3.1.3 Der Begriff der Veräußerung ... 18
3.1.3.1 Allgemeines ... 18
3.1.3.2 Tausch ... 22
3.1.3.3 Übergabeverträge und Nachlassaufteilung ... 22
3.1.3.4 Aufteilung bei Trennung und Scheidung ... 24
3.1.3.5 Wohnungseigentum ... 25
3.1.3.6 Real- und Zivilteilungen bei Miteigentum ... 25
3.1.3.7 Grundstücksverlosung ... 27
3.1.3.8 Auflösung, Rückabwicklung und Rückkauf ... 27
3.1.4 Auslandsimmobilien ... 28
3.1.5 Beschränkte Steuerpflicht ... 29
3.2 Zeitpunkt der Veräußerung ... 29

© dbv-Verlag, Graz

Seite

3.3 Befreiungstatbestände 30
3.3.1 Übersicht 30
3.3.2 Behördliche Eingriffe und Verfahren 31
3.3.2.1 Behördliche Eingriffe 31
3.3.2.2 Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung 33
3.3.2.3 Entschädigungen für Wertminderungen 34
3.3.3 Hauptwohnsitzbefreiung 35
3.3.3.1 Allgemeines 35
3.3.3.2 Die Begriffe „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ 35
3.3.3.3 Hauptwohnsitzfristen 38
3.3.3.4 Begriff „Hauptwohnsitz“ 46
3.3.3.5 Umfang der Befreiung 47
3.3.4 Herstellerbefreiung 49
3.3.4.1 Allgemeines 49
3.3.4.2 Begriff „selbst hergestellt“ 49
3.3.4.3 Umfang der Befreiung 51
3.4 Steuersatz und Progression 52
3.5 Optionsmöglichkeiten 53
3.5.1 Veranlagungsoption 53
3.5.2 Option zur Regelbesteuerung 54
3.6 Verlustverwertung 56
3.7 Entlastung aufgrund anderer Steuern 57

Kapitel 4 Die Berechnung

4.1 Alt- oder Neuvermögen 58
4.1.1 Allgemeines 58
4.1.2 Begriff der „Umwidmung“ 60
4.2 Bemessungsgrundlage 63
4.2.1 Allgemeines 63
4.2.2 Neuvermögen 63
4.2.2.1 Veräußerungserlös 63
4.2.2.2 Anschaffungskosten 66
4.2.2.3 Werbungskosten bzw Betriebsausgaben 68
4.2.2.4 Inflationsabschlag (bis 31.12.2015) 69
4.2.2.5 Berechnungsschema 70

© dbv-Verlag, Graz

Seite

4.2.3 Altvermögen 71
4.2.3.1 Veräußerungserlös 71
4.2.3.2 Anschaffungskosten 71
4.2.3.3 Zu- und Abschläge 71
4.2.3.4 Berechnungsschema 72
4.2.3.5 Option zur Regeleinkünfteermittlung 72
4.3 Berechnungsbeispiele 73
4.4 Sonderfälle 76
4.4.1 Land- und forstwirtschaftliche Pauschalierung 76
4.4.2 Tausch 78
4.4.3 Fiktive Anschaffungskosten 79
4.4.4 Besonderheiten bei Miteigentum und Wohnungseigentum 80
4.4.5 Übernahme der ImmoESt durch den Erwerber 80

Kapitel 5 Einhebung und Abfuhr – Die Verpflichtungen der Parteienvertreter

5.1 Allgemeines 82
5.2 Mitteilung nach § 30c EStG 83
5.2.1 Allgemeines 83
5.2.2 Inhalt 84
5.2.3 Vorgehensweise 84
5.3 Selbstberechnung 85
5.3.1 Ablauf des Verfahrens 85
5.3.2 Datenerhebung und Vollständigkeitserklärung 86
5.3.3 Vorgehensweise bei der Selbstberechnung 89
5.3.4 Entrichtung der ImmoESt 91
5.3.4.1 Allgemeines 91
5.3.4.2 Zeitpunkt des Zuflusses 92
5.3.4.3 Entfall der Abfuhrverpflichtung 94
5.4 Keine Selbstberechnung 96
5.4.1 Ablauf des Verfahrens 96
5.4.2 Datenerhebung und Vorauszahlungsberechnung 96
5.4.3 Vorgehensweise bei der Meldung 97
5.5 Besondere Vorauszahlung 99

© dbv-Verlag, Graz

Seite

5.6 Folgen 100
5.6.1 Folgen für den Steuerpflichtigen 100
5.6.2 Haftung durch den Parteienvertreter 102
5.6.2.1 Haftung bei Selbstberechnung 102
5.6.2.2 Haftung bei Abgabenerklärung 103
5.6.2.3 Beispiele zur Haftung 103
5.6.3 Weitere Folgen für den Parteienvertreter 105
5.7 Vorgehensweise bei Spezialfällen 106
5.7.1 ImmoESt bei der Verlassenschaft 106
5.7.2 ImmoESt in der Insolvenz und im Zwangsversteigerungsverfahren 107
5.7.3 ImmoESt bei Personengesellschaften mit Körperschaften als Gesellschafter 108
5.7.4 Veräußerung von zu treuen Handen übereigneten Grundstücken 109

Anhang Gesetzestexte

6.1 EStG 1988 in der Fassung vom 1.9.2022 – Bestimmungen für Privatvermögen 110
6.2 EStG 1988 in der Fassung vom 1.9.2022 – Bestimmungen für Betriebsvermögen 115
6.3 EStG 1988 in der Fassung vom 1.9.2022 – Bestimmungen für alle Einkunftsarten 117
6.4 EStG 1988 in der Fassung vom 1.9.2022 – Bestimmungen für beschränkt Steuerpflichtige 117
6.5 KStG 1988 in der Fassung vom 1.9.2022 – Bestimmungen für Körperschaften 118

Anhang

Beispielverzeichnis 121
Paragrafenverzeichnis 123
Stichwortverzeichnis 125

© dbv-Verlag, Graz