

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------|---|
| Vorwort | 3 |
|---------------|---|

| | | |
|--------------|-------------------------|----------|
| Kap 1 | Einführung | 9 |
|--------------|-------------------------|----------|

| | |
|--------------|-------------------------------|
| Kap 2 | Wichtige Grundbegriffe |
|--------------|-------------------------------|

| | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Der Grundstücksbegriff | 10 |
| 2.2 | Leistungsort und Lieferort | 11 |
| 2.3 | Echte und unechte Steuerbefreiung | 11 |

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| Kap 3 | Der Vermieter als Unternehmer |
|--------------|--------------------------------------|

| | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Wer ist Unternehmer? | 13 |
| 3.2 | Beginn/Ende der Unternehmereigenschaft | 14 |
| 3.3 | Liebhabelei | 14 |
| 3.4 | Kleinunternehmer | 15 |
| 3.5 | Ausländische Vermieter | 20 |

| | |
|--------------|--------------------------------|
| Kap 4 | Die laufende Vermietung |
|--------------|--------------------------------|

| | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Übersicht und Allgemeines | 22 |
| 4.2 | Steuerbefreiungen | 24 |
| 4.3 | Option zur Steuerpflicht | 26 |
| 4.4 | Steuersätze | 30 |
| 4.5 | Soll/Istbesteuerung | 32 |
| 4.6 | Bemessungsgrundlage | 34 |
| 4.7 | Steuerschuldner und Reverse Charge | 36 |
| 4.8 | Vorsteuerabzug | 37 |
| 4.9 | Vorsteuerberichtigung | 38 |

| | |
|--------------|--|
| Kap 5 | Kauf/Verkauf eines Mietobjektes |
|--------------|--|

| | | |
|-----|--|----|
| 5.1 | Steuerbefreiung und Option zur Steuerpflicht | 44 |
| 5.2 | Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung | 46 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| Kap 6 | Schenkung/Erbschaft eines Mietobjektes | 49 |
|--------------|---|-----------|

| | | |
|---------------|--|----|
| Kap 7 | Die Rechnung | |
| 7.1 | Die Bedeutung der Rechnung | 51 |
| 7.2 | Rechnungsmerkmale | 52 |
| 7.3 | Dauerrechnungen | 54 |
| 7.4 | Anzahlungs- und Schlussrechnungen | 55 |
| 7.5 | Elektronische Rechnungen | 56 |
| Kap 8 | Erklärung und Entrichtung | |
| 8.1 | Umsatzsteuervoranmeldung | 57 |
| 8.2 | Entrichtung der Umsatzsteuer | 57 |
| 8.3 | Überrechnung der Umsatzsteuer | 58 |
| 8.4 | Jahreserklärung | 59 |
| Kap 9 | Sonstige Pflichten | |
| 9.1 | Meldepflichten | 60 |
| 9.2 | Aufzeichnungspflichten | 60 |
| 9.3 | Aufbewahrung | 61 |
| Kap 10 | Das Finanzamt prüft | 62 |
| Kap 11 | Eigentümergeinschaft | 63 |
| Kap 12 | Sonstige Fragen | |
| 12.1 | Bau- und Reinigungsleistungen | 68 |
| 12.2 | Bauherrenmodelle – Vorsorgewohnungen | 69 |
| 12.3 | Mietenpool | 70 |
| Kap 13 | Anhang | |
| 13.1 | Musterrechnung bei Immobilienverkauf mit Option zur Steuerpflicht | 72 |
| 13.2 | Musterrechnung bei unentgeltlicher Immobilienübertragung mit Umsatzsteuererklärung | 73 |
| 13.3 | Muster Dauerrechnung | 74 |
| 13.4 | Checkliste Rechnungsmerkmale und Rechnungsmuster allgemein | 75 |

| | | |
|------|--|----|
| 13.5 | Musterrechnung | 77 |
| 13.6 | Antrag Sollversteuerung | 78 |
| 13.7 | Übersicht Bauleistungs-Reverse Charge .. | 79 |
| 13.8 | Übersicht Formulare Finanzamt | 80 |
| 13.9 | Musterklausel gem § 6 Abs 2 UStG | 81 |



Zusätzlich stehen Ihnen die Muster und Übersichten im Anhang als Download unter www.dbv.at/downloads/ im Menüpunkt „Ergänzungen zu dbv-Werken“ zur Verfügung.

Passwort: 0837