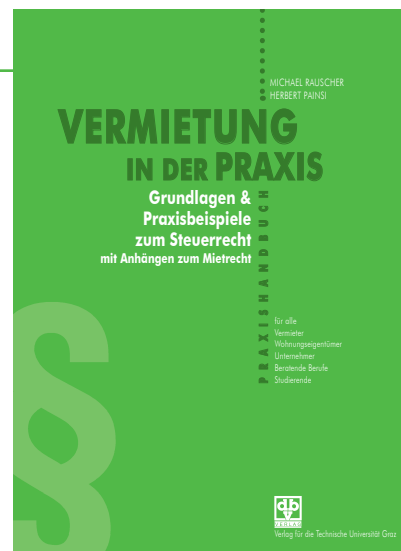



Verlag
für die
Technische
Universität
Graz



Druck-,
Beratungs- und
Verlagsges.m.b.H.
A-8010 Graz
Geidorfgürtel 20
Tel. 0316/38 30 33
Fax 0316/38 30 43



**NACHSCHLAGWERK FÜR BERATENDE BERUFE, IMMOBILIENTREUHÄNDER,
VERMIETER, WOHNUNGSEIGENTÜMER, UNTERNEHMER**

 **»Vermietung in der Praxis«**

Graz, im April 2008

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die steuerrechtliche Behandlung von Vermietung und Verpachtung stellt eine komplexe Materie dar, die auch für den Fachmann in der täglichen Praxis eine Vielzahl von Fragestellungen aufwirft. Das vorliegende Praxishandbuch soll helfen, rasch gesicherte Antworten auf alle steuerrechtlichen Problemstellungen in diesem Bereich zu finden.

Das Werk stützt sich dabei auf die Informationen aus Rechtsprechung sowie Steuerrichtlinien und verwendet zur Veranschaulichung des Themenkreises zahlreiche Beispiele und Übersichten.

Dieses Praxishandbuch ist für alle Vermieter, Steuerberater, Rechtsanwälte, Immobilientreuhänder und andere interessierten Personen ein wertvoller Wegweiser zur richtigen Handhabung aller Steuerfragen rund um die Vermietung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen.

Sichern Sie sich Ihr Wissen zu diesem aktuellen Thema noch heute mit Ihrer Bestellung – per E-Mail, Fax, Post oder Online – und Sie sind umgehend informiert.

Mit den besten Empfehlungen

Mag. Beatrice Erker
dbv-Verlag für die Technische Universität Graz

PS: Ergänzen Sie Ihr Wissen mit dem Folder
„Die Umsatzsteuer in Vermietung und Verpachtung“!

Aus dem Inhalt:

- ◆ Steuerliche Abgrenzung Vermietung – Gewerbebetrieb
- ◆ Vergebührung von Mietverträgen
- ◆ Erhaltung und Herstellung von Mietobjekten
- ◆ Umsatz- und Einkommensteuer
- ◆ Miteigentumsgemeinschaften und Wohnungseigentum
- ◆ Liebhaberei
- ◆ Mietrecht

Vermietung und Verpachtung

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 Erwerb von Mietobjekten

1,1	Gebühren und Verkehrsteuern bei Erwerb
1,1.1	Grunderwerbsteuer bei entgeltlichem Erwerb
1,1.2	Erbschafts- und Schenkungssteuer bei unentgeltlichem Erwerb
1,1.3	Gebühr für Grundbuchseintragung
1,1.4	Gebühren für Darlehens- und Kreditverträge
1,2	Umsatzsteuer und Vorsteuerabzug bei Erwerb

Kapitel 2 Abschluss von Mietverträgen (Mietvertragsgebühr)

Kapitel 3 Vermietung von Gebäuden und Wohnungen

3,1	Allgemeines
3,2	Umsatzsteuer bei Vermietung
3,2.1	Umsatzsteuerpflichtige Vermietung
3,2.2	Umsatzsteuerfreie Vermietung bestimmter Grundstücke
3,2.3	Umsatzsteuerfreie Vermietung durch Kleinunternehmer
3,2.4	Aufzeichnungspflicht
3,2.5	Umsatzsteuervoranmeldung und -vorauszahlung
3,2.6	Umsatzsteuererklärung
3,2.7	Aufbewahrungspflicht
3,3	Einkommensteuer bei Vermietung
3,3.1	Allgemeines
3,3.2	Einnahmen bei Vermietung
3,3.3	Ausgaben (Aufwendungen) bei Vermietung
3,3.4	Aufzeichnungspflicht
3,3.5	Einkommensteuererklärung
3,3.6	Aufbewahrungspflicht
3,4	Besonderheiten der Vermietung durch einzelne Miteigentumsgemeinschaften
3,4.1	Allgemeines
3,4.2	Umsatzsteuer bei gemeinschaftlicher Vermietung
3,4.3	Einkommensteuer bei gemeinschaftlicher Vermietung
3,5	Besonderheiten der Vermietung durch einzelne Miteigentümer
3,5.1	Allgemeines
3,5.2	Umsatzsteuer bei gesonderter Vermietung
3,5.3	Einkommensteuer bei gesonderter Vermietung
3,6	Besonderheiten der Vermietung bei Wohnungseigentum
3,6.1	Allgemeines
3,6.2	Umsatzsteuer bei Wohnungseigentum
3,6.3	Einkommensteuer bei Wohnungseigentum
3,7	Fruchtgenuss
3,8	Liebhabelei und Vermietung
3,8.1-3	♦ Allgemeines ♦ Liebhabelei bei „kleiner Vermietung“ ♦ Liebhabelei bei „großer Vermietung“

Kapitel 4 Privatnutzung und Vermietung

4,1	Allgemeines
4,2	Umsatzsteuer bei Privatnutzung
4,2.1	Allgemeines
4,2.2	Übergang von der gänzlichen Privatnutzung zur Vermietung
4,2.3	Verminderung des Anteils der Privatnutzung
4,2.4	Erhöhung des Anteils der Privatnutzung
4,2.5	Übergang von der Vermietung zur gänzlichen Privatnutzung
4,3	Einkommensteuer bei Privatnutzung

4,3.1	Allgemeines
4,3.2	Übergang von der gänzlichen Privatnutzung zur Vermietung
4,3.3	Verringerung des Anteils der Privatnutzung
4,3.4	Erhöhung des Anteils der Privatnutzung
4,3.5	Beendigung der Vermietung durch gänzliche Privatnutzung

Kapitel 5 Erhaltung und Herstellung von Mietobjekten

5,1	Aufwandsverrechnung
5,1.1	Allgemeines
5,1.2	Besonderheiten bei Miteigentumsgemeinschaften
5,1.3	Besonderheiten bei Wohnungseigentum
5,2	Aufwandsarten
5,2.1-4	◆ Instandhaltungsaufwendungen ◆ Instandsetzungsaufwendungen ◆ Herstellungsaufwand ◆ Subventionsverrechnung
5,3	Bauherrenmodelle
5,3.1-3	◆ Allgemeines ◆ Allgemeine Projektkosten ◆ Aufwendungen für Baumaßnahmen

Kapitel 6 Begründung von Wohnungseigentum

6,1	Allgemeines
6,2	Grunderwerbsteuer bei Begründung von Wohnungseigentum
6,3	Umsatzsteuer bei Begründung von Wohnungseigentum
6,3.1	Begründung von Wohnungseigentum bei Errichtung
6,3.2	Begründung von Wohnungseigentum an einem bestehenden Gebäude
6,4	Einkommensteuer bei Begründung von Wohnungseigentum

Kapitel 7 Übertragung von Mietobjekten

7,1	Allgemeines
7,2	Grunderwerbsteuer bei Übertragung
7,3	Umsatzsteuer bei Übertragung
7,3.1-4	◆ Allgemeines ◆ Entgeltliche Übertragung von Mietobjekten ◆ Unentgeltliche Übertragung von Mietobjekten ◆ Übertragung von Miteigentumsanteilen
7,4	Einkommensteuer bei Übertragung
7,4.1	Allgemeines
7,4.2	Einkommensteuer bei entgeltlicher Übertragung
7,4.3	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung

Anhang 1-3

Anhang 1	Mietrechtliche Einteilung von Objekten
Anhang 2	Mietzinsbildung, Mietzinsbeschränkung
Anhang 3	Gemischt genutzte Gebäude

Suchteil Stichwort-, Paragraphen- und Gesetzesverzeichnis

Die Autoren:

Dr. Michael Rauscher: Hauptberufliches Mitglied des Unabhängigen Finanzsenates in Graz, Mitautor der Einkommensteuerrichtlinien 2000 und der Körperschaftsteuerrichtlinien 2001, Fachbuchautor und Fachvortragender

Mag. Herbert Painsi: Richter des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz, Lehrbeauftragter der Karl-Franzens-Universität Graz für Wohnrecht, Fachvortragender

Bestellhinweise: Vermietung und Verpachtung

Inhalt	7 Kapitel, Muster, Stichwort- und Abkürzungsverzeichnis	
Umfang	ca 160 Seiten, Format 17 x 24 cm	ISBN: 978-3-7041-0410-6
Lieferung	einschließlich Verpackung, zzgl Portokosten	
Zahlungskonditionen	Zahlbar netto ohne Abzug binnen 14 Tagen	

Weitere Fachliteratur

Gebühren und Verkehrsteuern

Grundlagen und Tipps für die Praxis

GEBÜHRENVERMEIDUNG
STEUERGEGENSTAND
BEMESSUNGSGRUNDLAGE
STEUERSATZ
STEUERSCHULDNER
STEUERBEFREIUNGEN

Gebühren und Verkehrsteuern

Gebühren und Verkehrsteuern begegnen uns regelmäßig in der täglichen Praxis. Mit ihren unterschiedlichen Rechtsquellen, der individuellen Abwicklung und nicht zuletzt den aktuellen Höchstgerichtsurteilen sind sie eine ständige Herausforderung.

Im handlichen Folder finden Sie alle wichtigen Gebühren und Verkehrsteuern – die Darstellung der einzelnen Steuergesetze erfolgt jeweils nach der Systematik Steuerpflicht / Steuersatz / Bemessungsgrundlage / Befreiungen.

♦ Gebühren für: Bestandverträge, Kreditverträge, Zessionen, Ehepakte, Glücksverträge ua ♦ Erbschafts- und Schenkungssteuer ♦ Gesellschaftsteuer ♦ Normverbrauchsabgabe ♦ Grunderwerbsteuer ua

ISBN: 978-3-7041-0379-6

Mai 2007, Format 10,5 x 21 cm, 72 Seiten

DIE UMSATZSTEUER IN VERMIETUNG & VERPACHTUNG

MIETVORSCHREIBUNG
KAUF/VERKAUF/SCHENKUNG
RECHNUNGSLEGUNG
WOHNUNGSEIGENTUMSGEMEINSCHAFT
FORMULARE
TIPPS UND BEISPIELE

Die Umsatzsteuer in Vermietung und Verpachtung

Selbst für den Fachmann erweisen sich vermeintlich einfache Fragen zum Umsatzsteuerrecht bei näherer Betrachtung oft als knifflige Aufgaben. Umsatzsteuer-Sonderprüfungen stehen auch bei Vermietern immer öfter ins Haus und führen aufgrund von Formfehlern häufig zu erheblichen Kostenbelastungen.

Der vorliegende Folder soll helfen, die häufigsten Fehler zu vermeiden und sich so unangenehme Überraschungen bei einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung und erhebliche nachträgliche Kostenbelastungen zu ersparen.

Themen (jeweils mit Tipps und Beispielen zu verschiedensten Geschäftsfällen):

♦ Unternehmereigenschaft ♦ Mietvorschreibung ♦ Kauf/Verkauf/Schenkung eines Mietobjektes ♦ Rechnungslegung ♦ Finanzamtsprüfung ♦ Aufbewahrungs- und Meldepflichten ♦ Wohnungseigentumsgemeinschaft ♦ Sonderfälle wie: Bauherrenmodelle, Bauleistungen, Diplomaten, teilweise Privatnutzung ♦ Formulare

ISBN: 978-3-7041-0371-0

September 2006, Format 10,5 x 21 cm, 32 Seiten

✂ Bitte abtrennen:

Ihr Bestellformular: Fax: 0316 / 38 30 43

**ACHTUNG
Bruttopreise!**



dbv-Verlag für die
Technische Universität Graz

Geidorfgürtel 20
8010 Graz

Kunden-Nr

--	--	--	--	--

Bitte anführen

.....Stk

.....Stk

.....Stk

Vermietung in der Praxis

€ 31, ⁹⁰	€ 26, ⁹⁰
1 Stk	ab 2 Stk

Gebühren und Verkehrsteuern

€ 10, ⁸⁹	€ 7, ⁵⁹	€ 6, ⁰⁵	€ 4, ⁹⁵
1 Stk	2-10	11-100	ab 101

Die Umsatzsteuer in Vermietung und Verpachtung

€ 10, ⁸⁹	€ 7, ⁵⁹	€ 6, ⁰⁵	€ 4, ⁹⁵
1 Stk	2-10	11-100	ab 101

Preise je Stück **inkl 10% USt** zzgl Porto

Für Fax-Bestellung bitte trennen

Name/Firma:

Zu Händen:

Straße:

PLZ/Ort: A-

Telefon + Fax: Tel:

Fax:

E-Mail:

E-Mail Information erwünscht

Datum:

Bücher gemeinsam ausliefern