

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	3
Kapitel 1 Überblick über die ImmoESt und die aktuellen Änderungen	
1.1 System der Besteuerung	9
1.2 Wichtige Stichtage	10
1.2.1 Zeitleiste	11
Kapitel 2 Ich verkaufe meine Immobilie	
2.1 Alt- oder Neuvermögen – seit wann gehört mir die Immobilie?	12
2.1.1 Sonderfall unentgeltlicher Erwerb	15
2.2 Welcher Steuersatz ist für meinen Verkauf maßgeblich?	16
2.2.1 30% Sondersteuersatz	16
2.2.2 Inflationsabschlag	17
2.2.3 4,2% und 18% Pauschalsteuersatz	18
2.2.4 Tarifbesteuerung und Verlustverrechnung	19
2.2.4.1 Tarifbesteuerung	19
2.2.4.2 Verlustausgleichsmöglichkeit	20
2.3 Komme ich in den Genuss einer Steuerbefreiung?	22
2.3.1 Hauptwohnsitzbefreiung	23
2.3.1.1 2-Jahres Befreiung	24
2.3.1.2 5-Jahres-Befreiung	25
2.3.2 Befreiung für selbst hergestellte Gebäude	27
2.3.3 Befreiung im Rahmen von Ehescheidungen	29
2.4 Wie berechnet sich meine Steuer und wie hoch ist diese?	29
2.5 Wann muss ich meine Steuer zahlen und wer macht das für mich?	30
2.5.1 Selbstberechnung und Abfuhr durch Parteienvertreter	31
2.5.2 Freiwillige Vorauszahlung	32
2.5.3 Entrichtung bei Ratenzahlung	33
2.5.4 Fristen zur Entrichtung der Steuer	34
2.5.5 Welches Finanzamt ist für mich zuständig und wie erfolgt die Meldung? ..	34

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2.6 Welche Informationen benötigt der Vertragserrichter von Ihnen?	35
2.7 Welche Verträge brauche ich und was muss darin unbedingt enthalten sein?	36
2.8 Mit welchen Klauseln muss ich rechnen?	39

Kapitel 3 Ich kaufe/erwerbe eine Immobilie

3.1 Grunderwerbsteuer neu 2016	41
3.1.1 Tarif	41
3.1.2 Grundstückswert	42
3.1.2.1 Pauschalwertmodell	42
3.1.2.2 Immobilienspiegel	45
3.1.2.3 Gutachten	46
3.1.3 Erwerbsarten	47
3.1.4 Familienverband	48
3.1.5 Zusammenrechnung	48
3.2 Was will ich mit der Immobilie tun und welche steuerlichen Auswirkungen hat das für mich?	49
3.3 Steuerliche Auswirkungen des Kaufpreises	49
3.4 Steuerliche Zusammenfassung	51
3.5 Welche Informationen benötigen Sie vom Verkäufer?	51
3.6 Worauf müssen Sie bei der Kaufpreisverhandlung achten?	54
3.7 Welche Verträge brauchen Sie und was muss darin enthalten sein?	56
3.8 Auf welche Klauseln sollten Sie im Vertrag bestehen?	57

Kapitel 4 Ich habe eine Immobilie und möchte diese vermieten

4.1 Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich für Sie und welche Steuerfallen gibt es?	59
4.1.1 Steuerliche Liebhabereibeurteilung	60
4.2 Einkommensteuer	62
4.2.1 Abschreibung	63
4.2.2 Instandsetzung	64
4.2.3 Verlustverrechnung	65
4.3 Umsatzsteuer	66
4.3.1 Kleinunternehmerregelung	66

	Seite
4.3.2 Anzuwendende Steuersätze	67
4.3.2.1 Betriebskosten	68
4.3.2.2 Musterrechnungen	68
4.4 Umsatzsteuerliche Besonderheiten bei der Vermietung und Verpachtung	69
4.4.1 Verlängerung des Beobachtungszeitraums zur Umsatzsteuerkorrektur	69
4.4.2 Einschränkung der Option auf steuerpflichtige Vermietung von Geschäftsräumen	73
4.5 Welche Verträge benötigen Sie als Vermieter?	78
4.6 Welche Bestimmungen sind für Sie als Vermieter unerlässlich?	80
4.7 Welche Informationen muss Ihnen der Mieter unbedingt zur Verfügung stellen?	81
4.8 Was müssen Sie laufend tun, um Ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen?	83

Kapitel 5 Ich möchte eine Immobilie mieten

5.1 Welche Auswirkungen hat die ImmoEST auf mich als Mieter?	85
5.1.1 Miete zu Wohnzwecken	85
5.1.2 Miete zu Geschäftszwecken	85
5.1.2.1 Einkommen- oder Körperschaftsteuer	86
5.1.2.2 Umsatzsteuer	86
5.2 Mietvertragsgebühr	88
5.3 Welche Verpflichtungen ergeben sich für Sie als Mieter?	90
5.4 Welche Verträge benötigen Sie und worauf müssen Sie dabei achten?	91
5.5 Welche Informationen wird der Vermieter von Ihnen benötigen?	93
5.5.1 Welche Unterlagen müssen sie laufend zur Verfügung stellen? Womit müssen Sie rechnen?	93
5.6 Welche Fallen gibt es für Sie als Mieter?	94

Anhang

Anlage 1 – Zeitleiste	96
Anlage 2 – Entscheidungsbaum	98
Anlage 3 – Musterabrechnungen Vermietung	99
Anlage 4 – Grundstückswertverordnung	105
Stichwortverzeichnis	109



Zusätzlich stehen Käufern die Anhänge, die mit diesem Symbol gekennzeichnet sind, unter www.dbv.at/downloads/ im Menüpunkt „Ergänzungen zu dbv-Werken“ zur Verfügung.