

Handbuch der Besteuerung von Grundstücks- und Liegenschaftstransaktionen

- Ertrag-/Umsatzsteuer alte und neue Rechtslage
- Gebühren, Grunderwerb- und Verkehrssteuern
- AbgÄG 2012 NEU

von

Sabine Studera
Roman Thunshirn

Linde

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	31
1. Einleitung und Transaktionsformen	37
1.1. Wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien	37
1.2. Transaktionsformen	39
2. Der Immobilienbegriff (inländische Immobilien)	41
2.1. Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff	41
2.1.1. Grundstücke und Immobilien	41
2.1.2. Grundstückszugehör	42
2.1.2.1. Grundstücksbestandteile	42
2.1.2.2. Grundstückszubehör (Zugehör ieS)	43
2.1.3. Grundstücksgleiche Rechte	45
2.1.4. Superädifikate/Gebäude auf fremdem Grund	45
2.1.5. Gesamtsachen/Unternehmenskauf	46
2.2. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff	46
2.2.1. Grundstücksbegriff im Grunderwerbsteuerrecht	46
2.2.1.1. Allgemeines	46
2.2.1.2. Bestandteile des Grundstücks (Zugehör)	47
2.2.1.3. Keine Grundstückseigenschaft für Maschinen und Betriebsvorrichtungen einer Betriebsanlage	49
2.2.1.4. Befreiung für Gewinnungsbewilligungen (BergG) und Apothekengerechtigkeiten	52
2.2.1.5. Gebäude auf fremdem Grund und Boden	52
2.2.2. Grundstücksbegriff im Ertragsteuerrecht (EStG, KStG)	53
2.2.2.1. Systematische Einordnung des Grundstücks- begriffs	53
2.2.2.2. Ertragsteuerliche Begriffsdefinition im Einzelnen	54
2.2.2.3. Ertragsteuerliche Folgen der Unterscheidung zwischen Grund und Boden vs Bauwerk	58
2.2.2.4. Bestandteile und Zubehör	59
2.2.2.5. Anlagen, Betriebsvorrichtungen und Einrich- tungsgegenstände	60
2.2.3. Grundstücksbegriff im Umsatzsteuerrecht	60
3. Asset Deal (Direktverkäufe)	63
3.1. Begriffserläuterungen	63

3.2. Grunderwerbsteuer	63
3.2.1. Grundlagen (GrEStG)	63
3.2.2. Erwerbsvorgänge im Sinne des GrEStG	64
3.2.3. Strukturierung der Erwerbstypen aus grunderwerb- steuerlicher Sicht	64
3.2.3.1. Zuordnung von Vertragstypen	64
3.2.3.2. Vorvertrag, Punktation, Rahmenvertrag und deren Abgrenzungsschwierigkeiten	68
3.2.3.2.1. Was ist ein Vorvertrag?	68
3.2.3.2.2. Was ist eine Punktation?	68
3.2.3.2.3. Abgrenzung Vorvertrag generell ...	69
3.2.3.2.4. Abgrenzung Vorvertrag vs Punktation oder Hauptvertrag	70
3.2.3.2.5. Abgrenzung „aufschiebend bedingter Hauptvertrag“ vs Vorvertrag	71
3.2.3.2.6. Abgrenzung Vorvertrag vs Option	71
3.2.3.2.7. Abgrenzung Vorvertrag vs Anwartschaftsvertrag	73
3.2.3.2.8. Abgrenzung Vorvertrag vs Vorkaufsrecht	73
3.2.3.2.9. Rahmenvertrag	73
3.2.4. Bedingter Vertrag	74
3.2.5. Vertragsbeitritt	75
3.2.6. Vertragsübernahme	75
3.2.7. Beurkundung	76
3.2.8. Vertragsmängel und wirtschaftliche Betrachtungs- weise	77
3.2.9. Schein- und Umgehungsgeschäfte, Missbrauch	78
3.2.10. Zum Grundstücksbegriff: Welche Sachen unterliegen der GrESt?	79
3.2.11. Bemessungsgrundlage	80
3.2.12. Bewertungsgrundsätze	81
3.2.13. Keine Zu- oder Abrechnung der Grunderwerbsteuer	85
3.2.14. Anrechnung einer bereits erhobenen GrESt auf die GrESt	85
3.2.15. Vertragsaufhebung und Rückerstattung der GrESt	86
3.2.16. Vertragstypen	88
3.2.16.1. Kaufvertrag	88
3.2.16.2. Kaufvertrag mit Übernahme von Lasten	91

3.2.16.3.	Kaufvertrag mit Kaufpreisstundung oder Ratenvereinbarung	92
3.2.16.4.	Kaufvertrag mit gleichzeitigem Kauf des Inventars	93
3.2.16.5.	Kaufvertrag mit Einräumung einer Rente/ eines Wohnungsrechtes als Gegenleistung	93
3.2.16.6.	Anwartschaftsvertrag	94
3.2.16.7.	Übergabevertrag	94
3.2.16.8.	Tauschvertrag, Realteilungsvertrag	95
3.2.16.9.	Kaufvertrag über ein Superädifikat	96
3.2.16.10.	Einräumung und Kauf eines Baurechtes	96
3.2.16.11.	Unternehmenskaufvertrag	96
3.2.16.12.	Übertragungsverträge aufgrund gesellschaftsrechtlicher Vorgänge	98
3.2.16.13.	Grundstücksbeschaffungsauftrag und Erwerbstreuhandschaft	98
3.2.16.14.	Optionsvertrag	99
3.2.16.15.	Bauherrenmodelle	99
3.2.16.16.	Bauträgervertrag	99
3.2.16.17.	Kauf unter Eigentumsvorbehalt	99
3.2.16.18.	Leasingvertrag	99
3.2.16.19.	Sale-and-lease-back-Vertrag	102
3.2.16.20.	Mietkauf	104
3.2.16.21.	Erwerb durch Zwangsversteigerung	104
3.3.	Umsatzsteuer bei Kaufvertrag und (Zwangs-)Versteigerung	104
3.3.1.	Überblick	104
3.3.2.	Grundstücksumsätze allgemein	104
3.3.3.	Lieferung eines Gebäudes (Anschaffung) oder Werklieferung (Herstellung) eines Gebäudes	105
3.3.4.	Vermietungsumsätze	105
3.3.5.	Sonderformen des Grundstücksumsatzes (Unternehmenskaufvertrag, Zwangsversteigerung, Verlosung)	106
3.3.5.1.	Unternehmensveräußerung	106
3.3.5.2.	Unentgeltliche Unternehmensübertragung	107
3.3.5.3.	Zwangsversteigerung	107
3.3.5.4.	Verlosung	107
3.3.6.	Der Begriff des Grundstücks iSd UStG	107
3.3.7.	Umsatzsteuerbefreiung und Option zur USt-Pflicht	108
3.3.7.1.	Allgemeines	108
3.3.7.2.	Käufer ist kein Unternehmer iSd UStG oder nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt	109

3.3.7.3.	Käufer ist Unternehmer iSd UStG und zum Vorsteuerabzug berechtigt	110
3.3.7.4.	Vorteilsvergleich Vorsteuerberichtigung vs Grunderwerbsteuer	111
3.3.8.	Option zur Umsatzsteuer im Zwangsversteigerungsverfahren	113
3.3.9.	Vorsteuerkorrektur und Vorsteuerberichtigung beim Verkäufer	113
3.3.9.1.	Allgemeines	113
3.3.9.2.	Vorsteuerberichtigung für Grundstücke des Anlagevermögens	114
3.3.9.3.	Vorsteuerberichtigung für Grundstücke des Umlaufvermögens	116
3.3.10.	Verlängerung der Vorsteuerberichtigungsfrist auf 20 Jahre	116
3.3.10.1.	Allgemeines	116
3.3.10.2.	Übergangsbestimmung bei Gebäuden, die für Wohnzwecke vermietet werden	117
3.3.11.	Vorsteuerabzug beim Käufer	121
3.3.11.1.	Allgemeines	121
3.3.11.2.	Differenzierung des Vorsteuerabzuges nach Art der Verwendung	122
3.3.11.3.	Vorsteuerabzug beim Käufer im Einzelnen	124
3.3.12.	Kleinunternehmerbefreiung	126
3.3.13.	Änderungen bei der Vermietung von Geschäftsräumen durch das StabG 2012	127
3.3.13.1.	Vermietung für andere Zwecke als für Wohnzwecke	127
3.3.13.2.	Auslegungsregel	129
3.3.13.3.	Risiko für den Vermieter	129
3.3.13.4.	Teilweise Inanspruchnahme der Option	131
3.3.13.5.	Leistungen von Personengesellschaften und WE-Gemeinschaften	132
3.3.13.6.	Übergangsbestimmungen	132
3.3.14.	Vorsteuerabzug des Käufers bei (geplanter) Weiterveräußerung	134
3.3.15.	Strategien für den Vorsteuerabzug bei (geplanter) Weiterveräußerung	135
3.3.16.	Kein Vorsteuerabzug bei Liebhaberei	135
3.3.17.	Vorsteuerabzug bei fehlender Bauherrnereignenschaft	137
3.3.18.	Vorsteuerabzug bei Erwerb durch eine Wohnungseigentumsgemeinschaft	138

3.3.19. Vorsteuerabzug bei Erwerb durch eine „schlichte“ Miteigentumsgemeinschaft	139
3.3.20. Andere Vertragstypen	141
3.3.20.1. Grundstückstausch	141
3.3.20.2. Unternehmenskauf	142
3.3.20.3. Bauherrenmodelle	143
3.3.20.4. Rahmenvertrag	144
3.3.20.5. Optionsvertrag	144
3.3.20.6. Vorvertrag	144
3.3.20.7. Anwartschaftsvertrag	144
3.3.20.8. Ratenkauf	145
3.3.20.9. Kauf gegen Rente	145
3.3.20.10. Übergabsvertrag	145
3.3.20.11. Kauf mit Wohnrechtsfruchtgenuss	146
3.3.20.12. Bauträgervertrag	146
3.3.20.13. Kauf mit Eigentumsvorbehalt	146
3.3.20.14. Leasingvertrag	147
3.3.20.15. Sale and Lease Back	147
3.4. Einkommensteuer	147
3.4.1. Überblick	147
3.4.2. Betriebsvermögen vs Privatvermögen als Grundlage für die Steuerfolgen	148
3.4.2.1. Abgrenzung	148
3.4.2.2. Notwendiges – gewillkürtes Betriebs- vermögen	149
3.4.2.3. Abgrenzungskriterien	150
3.4.2.4. Folgen der Zuordnung und Berücksichtigung von Privatanteilen	150
3.4.3. Besteuerung der Veräußerung aus dem Betriebsver- mögen ab 1.1.2007 bis 31.3.2012	153
3.4.3.1. Abhängigkeit von der steuerlichen Einord- nung bzw den Gewinnermittlungsarten	153
3.4.3.2. Gewinnermittlungsarten	154
3.4.3.3. Auswirkung der Art der Gewinnermittlung auf die Veräußerung von Grund und Boden bis 31.3.2012	155
3.4.3.4. Verschiebung durch steuerfreie Rücklage; von §-4-Abs-1/3- auf §-5-Ermittler – Rechtslage bis 31.3.2012	158
3.4.4. Verschiebung der Besteuerung durch Übertragung stiller Reserven	159
3.4.4.1. Allgemeines	159

3.4.4.2.	Behaltefrist	160
3.4.4.3.	Einheitlicher Fristenlauf für Grund und Gebäude	161
3.4.4.4.	Ersatzwirtschaftsgut	162
3.4.4.5.	Übertragungsrücklage und steuerfreier Betrag	163
3.4.5.	Besteuerung der betrieblichen Immobilie bei Betriebsaufgabe	164
3.4.5.1.	Systematische Einordnung	164
3.4.5.2.	Gebäudebegünstigung gem § 24 Abs 6 EStG	167
3.4.6.	Besteuerung der Veräußerung eines Grundstücks aus dem Betriebsvermögen nach dem 31.3.2012	168
3.4.6.1.	Umfang der Besteuerung	168
3.4.6.1.1.	Gesetzliche Grundlage	168
3.4.6.1.2.	Veräußerungsgewinn	171
3.4.6.1.3.	Veräußerung und gleichgestellte Tatbestände	175
3.4.6.1.4.	Befreiungen im betrieblichen Bereich	176
3.4.6.1.5.	Grundstücksbegriff iSd § 30 EStG	177
3.4.6.1.6.	Nicht dem besonderen Steuersatz unterliegende Grundstücke	180
3.4.6.2.	Inkrafttreten der §§ 30 ff EStG	183
3.4.6.3.	Betriebsausgaben iZm dem Verkauf/ Realisierung	184
3.4.6.4.	Auswirkungen und Fälle des fehlenden Betriebsausgabenabzugs	186
3.4.6.5.	Ermittlung des Veräußerungsgewinnes	189
3.4.6.6.	Nachträgliche Einkünfte iSd § 30a EStG	191
3.4.6.7.	Entnahmen „aus“ und Einlagen „in das“ Betriebsvermögen	192
3.4.6.7.1.	Einlagen	192
3.4.6.7.2.	Entnahmen	194
3.4.6.8.	Verlustausgleich bei betrieblichen Veräußerungen	195
3.4.6.9.	Veräußerung durch eine Mitunternehmer-schaft	196
3.4.6.10.	Veräußerung von Mitunternehmeranteilen	196
3.4.6.11.	Altbestand, Pauschalbesteuerung und Übergangsbestimmungen	196
3.4.6.12.	Steuersatz	198
3.4.6.13.	Veranlagungsmöglichkeit bzw -pflicht, Vorauszahlungs- und Steuerabzugspflicht	200

3.4.6.14.	Grundstücke des Umlaufvermögens für §-4-Abs-3-Ermittler	202
3.4.7.	Besteuerung der Veräußerung aus dem Privatvermögen bis 31.3.2012	204
3.4.7.1.	Spekulationsgeschäfte (bis 31.3.2012)	204
3.4.7.2.	Anschaffung und Veräußerung	205
3.4.7.3.	Spekulationsfrist (Rechtslage bis 31.3.2012)	207
3.4.7.4.	Befreiungen (Ausnahmen) von der Besteuerung als Spekulationsgeschäft (Rechtslage bis 31.3.2012)	208
3.4.7.4.1.	Hauptwohnsitzbefreiung (Rechtslage bis 31.3.2012)	208
3.4.7.4.2.	Selbst hergestellte Gebäude (Rechtslage bis 31.3.2012)	210
3.4.7.4.3.	Weitere Befreiungen (Rechtslage bis 31.3.2012)	211
3.4.7.5.	Ermittlung der Spekulationseinkünfte (Rechtslage bis 31.3.2012)	211
3.4.7.6.	Anrechnung von Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer (Rechtslage bis 31.3.2012)	215
3.4.7.7.	Sonstige Rechtsfolgen bei Veräußerung (Rechtslage bis 31.3.2012)	215
3.4.7.7.1.	Herstellungsaufwand (§ 28 Abs 3 EStG)	215
3.4.7.7.2.	Erhaltungsaufwand (§ 28 Abs 2 EStG)	217
3.4.8.	Besteuerung der Veräußerung aus dem Privatvermögen ab dem 1.4.2012	218
3.4.8.1.	Regelungssystematik	218
3.4.8.2.	Geltung für beschränkt Steuerpflichtige (§ 98 EStG)	220
3.4.8.3.	Ausnahmen von der Besteuerung als private Grundstücksveräußerung (Rechtslage ab 1.4.2012)	220
3.4.8.3.1.	Hauptwohnsitzbefreiung (Rechtslage ab 1.4.2012)	220
3.4.8.3.2.	Selbst hergestellte Gebäude (Rechtslage ab 1.4.2012)	222
3.4.8.3.3.	Ausscheiden wegen höherer Gewalt	223
3.4.8.3.4.	Bestimmte Tauschvorgänge	223

3.4.8.4.	Ausnahmen von der Besteuerung außerhalb des § 30 EStG bzw außerhalb des EStG	224
3.4.8.5.	Ermittlung der Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung	224
3.4.8.5.1.	Berechnungsmethode und Steuersatz	224
3.4.8.5.2.	Sonderfälle	229
3.4.8.5.3.	Schätzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	230
3.4.8.5.4.	Pauschale Vereinfachungsbestimmung für Verkauf durch WE-Gemeinschaften (§ 30b Abs 6 seit dem AbgÄG 2012)	231
3.4.8.5.5.	Ausschluss vom Werbungskostenabzug (§ 20 Abs 2 EStG)	231
3.4.8.5.6.	Nachversteuerung gem § 28 Abs 7 EStG idF vor dem AbgÄG 2012	232
3.4.8.5.7.	Inflationsabschlag	232
3.4.8.5.8.	Verlustausgleich	233
3.4.8.6.	Anrechnung der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer	234
3.4.8.7.	Nachträgliche Einkünfte gem § 30 EStG	234
3.4.8.8.	Altbestand und Pauschalbesteuerung	234
3.4.8.9.	Besonderer Steuersatz, Immobilienertragsteuer und Regelbesteuerungsoption	235
3.4.8.10.	Vorauszahlungs- und Meldepflicht, Selbstberechnungserklärung, Veranlagungsoption ...	237
3.4.8.10.1.	Allgemeines	237
3.4.8.10.2.	Bemessungsgrundlage	238
3.4.8.10.3.	Die Meldepflichten der Parteienvertreter (§ 30c Abs 1 und 2 EStG) ..	239
3.4.8.10.4.	Vorauszahlungspflicht durch den Verkäufer oder Selbstberechnung durch den Parteienvertreter?	243
3.4.8.10.5.	Vorauszahlung und Meldepflichten bei Personengesellschaften als Verkäufer	251
3.4.8.10.6.	Abgeltungswirkung und Veranlagungsoption	255
3.4.8.10.7.	Finanzstrafrechtliche Folgen	256
3.4.8.10.8.	Haftung der Parteienvertreter	256
3.4.8.10.9.	Übersicht	259

3.4.8.11.	Sonstige Fragen, Auseinanderfallen von Veräußerer und zivilrechtlichem Verkäufer, Veranlagungsoption für Gesellschafter einer PersonenGes	260
3.4.9.	Unternehmensverkauf	262
3.4.10.	Tausch	262
3.4.11.	Ablösen für Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, Ablöse einer Servitut	264
3.4.12.	Veräußerung von Industrieanlagen, Betriebsvorrichtungen	264
3.4.13.	Sondervertragstypen	264
3.4.13.1.	Bauherrenmodelle	264
3.4.13.2.	Baurechtseinräumung	264
3.4.13.3.	Rahmenvertrag	264
3.4.13.4.	Optionsvertrag	264
3.4.13.5.	Vorvertrag	264
3.4.13.6.	Anwartschaftsvertrag	265
3.4.13.7.	Ratenkauf	265
3.4.13.8.	Kauf gegen Rente	265
3.4.13.9.	Übergabsvertrag	265
3.4.13.10.	Kauf mit Wohnrechtsfruchtgenuss	265
3.4.13.11.	Leasingvertrag	265
3.4.13.12.	Sale and Lease Back	265
3.4.13.13.	Vertragsübernahme	266
3.5.	Körperschaftsteuer	267
3.5.1.	Allgemeines	267
3.5.1.1.	Überblick über die Rechtsformen	267
3.5.1.2.	Gewinnermittlung und Qualifikation der Einkünfte	267
3.5.2.	Körperschaften, welche unter § 7 Abs 3 KStG fallen (insb Kapitalgesellschaften und bestimmte BgA) ..	269
3.5.2.1.	Allgemeines	269
3.5.2.2.	Umfang des Betriebsvermögens einer §-7-Abs-3-Körperschaft	270
3.5.2.3.	Veräußerung aus dem Betriebsvermögen einer §-7-Abs-3-Körperschaft (insb KapGes und bestimmte BgA)	272
3.5.2.3.1.	Allgemeines	272
3.5.2.3.2.	Veräußerung nach dem 1.4.2012 ...	273
3.5.3.	Verkauf durch andere dem KStG unterliegende Rechtsträger	276
3.5.3.1.	Allgemeines	276

3.5.3.2.	Verkauf durch eine Privatstiftung	276
3.5.3.3.	Verkauf durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts	277
3.5.3.4.	Verkauf durch andere Körperschaften	277
4.	Bauherrenmodelle	279
4.1.	Allgemeines	279
4.2.	Kleine Bauherreneigenschaft	280
4.3.	Große Bauherreneigenschaft	285
4.4.	Personengesellschaften und Gemeinschaften als Bauherr	288
4.5.	Grunderwerbsteuer	289
4.6.	Umsatzsteuer	291
4.7.	Einkommensteuer	293
4.7.1.	Systematische Stellung im Ertragsteuerrecht	293
4.7.2.	Rechtsfolgen der kleinen Bauherreneigenschaft	294
4.7.3.	Rechtsfolgen der großen Bauherreneigenschaft	295
5.	Grundstückstransaktionen durch Share Deal „Kapital- gesellschaften“	297
5.1.	Erscheinungsformen und Motivation	297
5.2.	Grunderwerbsteuer	299
5.2.1.	Grundlagen, Begriff der Gesellschaft und Rege- lungssystematik (GrEStG)	299
5.2.2.	Bemessungsgrundlage	304
5.2.3.	Der (vereinigende) Erwerber	304
5.2.3.1.	Fallgruppe 1: Erwerber = ein einzelner Rechtsträger	304
5.2.3.2.	Fallgruppe 2: Erwerb im Rahmen einer Umsatzsteuerorganschaft	306
5.2.4.	Typisierung der Erwerbstypen aus grunderwerb- steuerlicher Sicht	311
5.2.4.1.	Direkter Anteilsverkauf unter Fremden	311
5.2.4.2.	Direkter Anteilsverkauf im Konzern	312
5.2.4.3.	Mittelbarer Anteilsverkauf unter Fremden	312
5.2.4.4.	Mittelbarer Anteilsverkauf im Konzern	312
5.2.4.5.	Übertragung/Ausübung von Optionen	312
5.2.4.6.	Transaktionen iZm gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen	313
5.2.4.7.	Kombinierte Transaktionen	313
5.2.4.8.	Einzelne typische Transaktionsvarianten	313
5.2.4.8.1.	Abtretung von 100 % an einer Ges in einem Abtretungsvorgang ..	313
5.2.4.8.2.	Abtretung von 100 % an Käufer und seinen Treuhänder	313

5.2.4.8.3.	Abtretungen innerhalb des Konzerns	314
5.2.4.8.4.	Abtretung von weniger als 100 % der Anteile	316
5.2.4.9.	Mittelbarer Anteilserwerb	317
5.2.4.9.1.	Kapitalmaßnahmen	317
5.2.4.9.2.	Sacheinlage	317
5.3.	Umsatzsteuer	318
5.4.	Einkommensteuer	319
5.4.1.	Allgemeines	319
5.4.2.	Share Deal aus der Sicht des Verkäufers	319
5.4.2.1.	Veräußerung von Beteiligungen aus dem Privatvermögen	319
5.4.3.	Veräußerung von Beteiligungen aus dem Betriebsvermögen	323
5.4.4.	Share Deal aus der Sicht des Käufers	325
5.4.4.1.	Anschaffungskosten	325
5.4.4.2.	Fremdfinanzierung	325
5.4.4.3.	Zinsen für die Anschaffung der Beteiligung als Betriebsausgaben	326
5.4.4.4.	Zinsen für die Anschaffung der Beteiligung als Werbungskosten	327
5.5.	Körperschaftsteuer	328
5.5.1.	Überblick	328
5.5.2.	Share Deal aus der Sicht des Verkäufers	328
5.5.2.1.	Ermittlung des Veräußerungsgewinns	328
5.5.2.2.	Schachtelbegünstigung	328
5.5.3.	Share Deal aus der Sicht des Käufers	329
5.5.3.1.	Anschaffungskosten	329
5.5.3.2.	Firmenwert	329
5.5.3.3.	Fremdfinanzierung	329
5.5.3.3.1.	Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs	330
5.5.3.3.2.	Fremdfinanzierung der Grundbesitzgesellschaft	330
5.5.4.	Firmenwertabschreibung und Gruppenbesteuerung	331
5.5.5.	Veräußerungsgewinnermittlung bei Firmenwertabschreibung	335
6.	Grundstückstransaktionen durch Share Deal „Personengesellschaft“	337
6.1.	Begriffsbestimmung der Personengesellschaft	337
6.1.1.	Handelsgesellschaften	337

6.1.2.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	337
6.1.3.	Stille Gesellschaft	339
6.1.4.	EWIV	339
6.1.5.	Miteigentümergeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft	340
6.2.	Grunderwerbsteuer und Gesellschaftsteuer	340
6.2.1.	Anwendung der Grundsätze der Besteuerung von Kapitalgesellschaften	340
6.2.2.	Transaktionsvarianten	342
6.2.3.	Gesellschaftsteuer	343
6.3.	Umsatzsteuer	343
6.4.	Einkommensteuer beim Personengesellschaften-Share Deal	344
6.4.1.	Allgemeine Einordnung	344
6.4.2.	Folge der Unterscheidung (betriebliche vs vermögensverwaltende PersonenGes)	347
6.4.3.	Die betriebliche Personengesellschaft	347
6.4.4.	Die vermögensverwaltende außerbetriebliche Personengesellschaft	349
6.4.4.1.	Definition	349
6.4.4.2.	Einkunftsermittlung der vermögensverwaltenden PersonenGes	350
6.4.4.2.1.	Allgemeines	350
6.4.4.2.2.	Haftungsbeschränkungen	352
6.4.4.2.3.	Rechtsformänderung/Vermögenseinlagen	353
6.4.4.2.4.	Vermögensveräußerung der Gesellschaft und §§ 30a ff EStG Selbstberechnungspflicht	353
6.4.5.	Abgrenzungsprobleme gewerbliche vs vermögensverwaltende Gesellschaft	357
6.4.5.1.	Allgemeines	357
6.4.6.	Grundstücksveräußerungen, gewerblicher Grundstückshandel	361
6.4.6.1.	Gewerblicher Grundstückshandel	361
6.4.7.	§ 30a bei betrieblichen Personengesellschaften	363
6.4.8.	Veräußerung von Anteilen an einer Personengesellschaft	364
6.4.8.1.	Veräußerung von Anteilen an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft	364
6.4.8.2.	Veräußerung von Anteilen an einer betrieblichen Gesellschaft	364
6.4.8.2.1.	Allgemeines und Begriffsumfang ..	364

6.4.8.2.2.	Ermittlung des Veräußerungsgewinnes	365
6.4.8.2.3.	Veräußerung bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnung der MU	367
6.4.8.2.4.	Berücksichtigung von GuB bis 31.3.2012	367
6.4.8.2.5.	Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Veräußerungsgewinnes	367
6.4.8.2.6.	Kaufpreisfindung aus außerbetrieblichen Gründen	368
6.4.8.3.	Die Anwendung des § 30a EStG auf die Veräußerung von Anteilen an einer betrieblichen Personengesellschaften	368
6.4.9.	Behandlung des Käufers bei Erwerb eines Anteils an einer Personengesellschaft	369
6.4.9.1.	Kauf von Anteilen an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft durch eines dem EStG unterliegende Person	369
6.4.9.2.	Kauf von Anteilen an einer gewerblichen Gesellschaft durch eine dem EStG unterliegende Person	369
6.4.10.	Übertragung von Anteilen eines Grundstücks OG/KG an einen dem KStG unterliegenden Rechtsträger	371
6.4.11.	Sonderfälle	371
6.4.11.1.	Übertragung sämtlicher Anteile an den letzten verbleibenden Gesellschafter (Anwachsung)	371
6.4.11.2.	Übertragung von Treuhandanteilen	371
6.5.	Körperschaftsteuer	371
7.	Sacheinlage von Grundstücken/Grundstücksgesellschaften außerhalb des UmgrStG	373
7.1.	Einleitung	373
7.2.	Sacheinlage von Grundstücken	374
7.2.1.	Gesellschaftsteuer	374
7.2.1.1.	Parallelität GrESt und Gesellschaftsteuer	374
7.2.1.2.	Tatbestände des KVG	375
7.2.1.3.	Gesellschaftsrechte iSd KVG	376
7.2.1.4.	Treuhandschaft und KVG	378
7.2.1.5.	Großmutterzuschüsse	379
7.2.1.6.	Bemessungsgrundlage	380
7.2.1.7.	Befreiungen von der GesSt	383
7.2.2.	Grunderwerbsteuer	383

7.2.2.1.	Qualifikation einer Sacheinlage nach dem GrEStG	383
7.2.2.2.	Bemessungsbasis für die GrESt	384
	7.2.2.2.1. Sacheinlage im Konzern	384
	7.2.2.2.2. Sacheinlage außerhalb des Konzerns	385
7.2.2.3.	Befreiungen und Begünstigungen	386
7.2.3.	Umsatzsteuer	386
	7.2.3.1. Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft	386
	7.2.3.2. Befreiungen und Begünstigungen	387
7.2.4.	Einkommensteuer	387
	7.2.4.1. Einlagen in Kapitalgesellschaften	387
	7.2.4.1.1. Begriff der Einlagen in Kapitalgesellschaften	387
	7.2.4.1.2. Besteuerung des Einbringenden bei Einlage in eine Kapitalgesellschaft	389
	7.2.4.1.3. Bewertung bei der übernehmenden Kapitalgesellschaft	390
	7.2.4.1.4. Gemeiner Wert vs Teilwert	391
	7.2.4.2. Einlagen in Personengesellschaften mit betrieblichen Einkünften	391
	7.2.4.2.1. Begriff der Personengesellschaft ...	391
	7.2.4.2.2. Begriff und Anwendungsfälle der Einlage	392
	7.2.4.2.3. Besteuerung des die Einlage Leistenden	394
	7.2.4.2.4. Bewertung bei der übernehmenden Gesellschaft	395
	7.2.4.3. Einlagen in vermögensverwaltende Personengesellschaften	395
	7.2.4.3.1. Begriff der vermögensverwaltenden Personengesellschaft	395
	7.2.4.3.2. Ertragsteuerliche (EStG) Behandlung beim Gesellschafter	395
	7.2.4.3.3. Bewertung bei der übernehmenden vermögensverwaltenden Personengesellschaft	397
7.2.5.	Körperschaftsteuer	397
	7.2.5.1. Einlage einer Kapitalgesellschaft in eine andere Kapitalgesellschaft	397

7.2.5.2.	Einlage einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft	398
7.2.5.3.	Einlage eines anderen unter das KStG fallenden Rechtsträgers	399
7.3.	Sacheinlage von Grundstücksgesellschaften	399
7.3.1.	Gesellschaftsteuer	399
7.3.1.1.	Bewertung von Anteilen an PersonenGes	399
7.3.1.2.	Bewertung von Anteilen an KapitalGes	400
7.3.2.	Grunderwerbsteuer	401
7.3.3.	Umsatzsteuer	401
7.3.4.	Einkommensteuer	401
7.3.5.	Körperschaftsteuer	401
8.	Grundstücks- und Portfoliotransaktionen in Form von Umgründungen	403
8.1.	Problemstellung	403
8.1.1.	Grundstücke im Umgründungssteuerrecht	404
8.2.	Grundzüge des UmgrStG	405
8.3.	Vorliegen von Missbrauch	408
8.4.	Verschmelzungen	409
8.4.1.	Tatbestände des Art I UmgrStG	409
8.4.2.	Rechtsfolgen einer Inlandsverschmelzung auf Gesellschaftsebene	412
8.4.3.	Verlustabzug	415
8.4.4.	Auswirkungen für die übernehmende Gesellschaft	416
8.4.5.	Rechtsfolgen einer Inlandsverschmelzung auf Gesellschafterebene	418
8.4.6.	Umsatzsteuer	422
8.4.7.	Kapitalverkehrsteuer	423
8.4.8.	Grunderwerbsteuer	424
8.4.8.1.	Umfang der Begünstigung	424
8.4.8.2.	Bemessungsgrundlage	425
8.4.8.3.	Keine Begünstigung für verschmelzungsbedingte Anteilsvereinigung	425
8.4.8.4.	Mehrfach GrESt bei Mehrfachzügen und Anrechnungsmöglichkeit	426
8.4.8.5.	GrESt-Rückerstattung und Rückerwerb	427
8.5.	Umwandlung	428
8.5.1.	Anwendungsbereich	428
8.5.1.1.	Allgemeines	428
8.5.1.2.	Errichtende Umwandlung	429
8.5.1.3.	Verschmelzende Umwandlungen nach dem UmwG	431

8.5.2.	Steuerliche Voraussetzungen	431
8.5.2.1.	Allgemeines	431
8.5.2.2.	Umwandlungsstichtag, Umwandlungsbilanz	432
8.5.2.3.	Weitere ertragsteuerliche Rechtsfolgen der Umwandlung	433
8.5.2.4.	Folgen beim Nachfolgeunternehmen	433
8.5.3.	Verlustabzug (§ 10 UmgrStG)	437
8.5.3.1.	Verluste der übertragenden Gesellschaft	437
8.5.3.2.	Vortragsfähige eigene Verluste des RNF	439
8.5.4.	Behandlung abfindungsberechtigter Gesellschafter	440
8.5.5.	Umsatzsteuerliche Folgen	440
8.5.6.	Gesellschaftsteuerliche Folgen	440
8.5.7.	Grunderwerbsteuer	441
8.5.8.	Sonstige Rechtsfolgen der Umwandlung	442
8.6.	Einbringungen nach Art III UmgrStG	442
8.6.1.	Allgemeines	442
8.6.2.	Anwendungsvoraussetzungen	445
8.6.2.1.	Allgemeines	445
8.6.2.2.	Einbringungsbilanz und Erfordernisse an den Einbringungsvertrag	445
8.6.2.3.	Positiver Verkehrswert	447
8.6.2.4.	Einbringungsfähiges Vermögen	448
8.6.2.5.	Erfordernis der tatsächlichen Vermögens- übertragung	454
8.6.2.6.	Zurechnung des Einbringungsvermögens zum Einbringungsstichtag/Abschluss des Einbringungsvertrages	455
8.6.3.	Gegenleistung (§ 19 UmgrStG)	455
8.6.4.	Erfordernisse bei der übernehmenden Körperschaft	456
8.6.5.	Übernehmende Körperschaft	456
8.6.6.	Einbringungsstichtag	456
8.6.7.	Rückwirkungsfiktion	457
8.6.8.	Steuerliche Bewertung des eingebrachten Vermögens	457
8.6.9.	Bewertung der (neuen) Anteile an der übernehmenden Körperschaft	457
8.6.10.	Rückwirkende Korrekturen des Einbringungsver- mögens	458
8.6.10.1.	Allgemeines	458
8.6.10.2.	Anwendungsbereich	459
8.6.10.3.	Zurückbehalten von Wirtschaftsgütern	460
8.6.10.4.	Zurückbehalten von Fremdkapital/Verbind- lichkeiten	461

8.6.10.5.	Verschieben von Wirtschaftsgütern	461
8.6.10.6.	Beziehung von Ausschüttungen, Einlagen- rückzahlungen und Gesellschaftereinlagen	463
8.6.11.	Verlustabzug und Übergang der Verluste	463
8.6.12.	Umsatzsteuer	463
8.6.13.	Gebühren nach dem GebG	463
8.6.14.	Kapitalverkehrsteuer	463
8.6.14.1.	Befreiung gem § 22 Abs 4 UmgrStG	464
8.6.14.2.	Befreiung nach § 6 Abs 1 Z 3 KVG	465
8.6.15.	Grunderwerbsteuer	467
8.6.16.	Sonstige Rechtsfolgen	468
8.7.	Zusammenschluss	468
8.7.1.	Allgemeines	468
8.7.2.	Ertragsteuerliche Folgen und Voraussetzungen eines Zusammenschlusses	470
8.7.3.	Verlustabzug und Übergang von Verlusten	471
8.7.4.	Umsatzsteuer	471
8.7.5.	Gebühren nach dem GebG	471
8.7.6.	Kapitalverkehrssteuern	471
8.7.7.	Grunderwerbsteuer	472
8.7.8.	Realteilung	472
8.8.	Spaltung	472
9.	Steuerlich strukturierte Immobilientransaktionen (Fallbeispiele)	475
9.1.	Fallbeispiel 1: Neustrukturierung bzw. Umstrukturierung eines Immobilienportfolios einer Kapitalgesellschaft aus familiären Gründen mit Kombination Asset Deal und Share Deal	475
9.1.1.	Ausgangslage und Ziel	475
9.1.1.1.	Ausgangslage	475
9.1.1.2.	Ziel	476
9.1.2.	Analyse	477
9.1.3.	Maßnahmen und Ergebnis	477
9.1.3.1.	Phase 1 (Vorbereitung)	477
9.1.3.2.	Phase 2 (Trennung operativer Bereich von Immobilienbereich)	480
9.2.	Fallbeispiel 2: Trennung der Liegenschaften vom operativen Betrieb	484
9.2.1.	Ausgangslage und Ziel	484
9.2.2.	Analyse	484
9.2.3.	Maßnahmen und Ergebnis	485
9.3.	Fallbeispiel 3: Umstrukturierung und Verkauf von Immobilien ..	485
9.3.1.	Ausgangslage und Ziel	485

11.3. Gebührengesetz	507
11.4. Umsatzsteuer	507
11.5. Ertragsteuern	508
11.5.1. Grundeigentümer	508
11.5.2. Gebäudeeigentümer	508
11.5.2.1. Investitionen des Superädifikateigentümers ...	508
11.5.3. Vereinigung von Grund und Gebäude	510
11.5.4. Übertragung des Gebäudes und Zusammenfallen des Superädifikats mit dem Grundeigentum	511
11.5.5. Beendigung des Grundnutzungsverhältnisses	513
11.6. Verträge zwischen nahen Angehörigen	514
12. Einräumung und Übertragung von Fruchtgenussrechten	517
12.1. Einleitung	517
12.2. Grunderwerbsteuer	517
12.3. Gebührenrecht	517
12.4. Umsatzsteuer	518
12.5. Einkommensteuer	519
12.5.1. Zurechnung der Wirtschaftsgüter (wirtschaftliches Eigentum)	519
12.5.2. Zurechnung der Einkünfte	520
12.5.3. Fruchtgenuss zwischen nahen Angehörigen	522
12.5.4. Abschreibung	522
12.5.5. Unentgeltliche Einräumung von Fruchtgenussrechten	523
12.5.6. Entgeltliche Einräumung und Veräußerung von Fruchtgenussrechten	523
12.6. Körperschaftsteuer	525
12.6.1. Zurechnung der Wirtschaftsgüter (wirtschaftliches Eigentum)	525
12.6.2. Zurechnung der Einkünfte	525
12.6.3. Abschreibung	525
12.6.4. Unentgeltliche Einräumung und Veräußerung von Fruchtgenussrechten	526
12.6.5. Entgeltliche Einräumung und Veräußerung von Fruchtgenussrechten	526
12.7. Gestaltung von Fruchtgenussvereinbarungen	526
13. Grundstücksoptionen und Leasingverträge	529
13.1. Einleitung	529
13.2. Grunderwerbsteuer	529
13.2.1. Wann liegt eine grunderwerbsteuerlich relevante Option vor?	529
13.2.2. Wann tritt bei einer Option Grunderwerbsteuerpflicht ein? .	532
13.2.3. Optionen beim Leasing	532

13.3. Gebührenrecht	534
13.4. Umsatzsteuer	536
13.4.1. Allgemeines	536
13.4.2. Fallkonstellationen	536
13.4.3. Übertragung der Option	537
13.5. Leasingvertrag: Einkommen- und Körperschaftsteuer	537
13.5.1. Allgemeines zum Leasing	537
13.5.2. Zurechnung des Leasinggutes	538
13.5.3. Ertragsteuerliche Rechtsfolgen bei Kauf des Leasinggutes	541
13.5.3.1. Ertragsteuern	541
13.6. Grundstücksoptionen	542
13.6.1. Grunderwerbsteuer	542
13.6.2. Umsatzsteuer	542
13.6.3. Ertragsteuern	542
14. Liegenschaftstransaktion gegen Renten	547
14.1. Begriffsbestimmungen	547
14.2. Grunderwerbsteuer	548
14.2.1. Grunderwerbsteuertatbestände iZm einer Rente	548
14.2.2. Bewertung der Rente	549
14.2.3. Herausrechnung des Grundstückswertes bei Übertragung von Gesamtsachen	551
14.3. Gebührengesetz	552
14.4. Umsatzsteuer	552
14.5. Einkommensteuer	553
14.5.1. Nicht betriebliche Liegenschaften	554
14.5.2. Liegenschaftstransfer im Rahmen der Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben und Mitunternehmer- anteilen gegen Rente	557
14.5.2.1. Kaufpreis(Gegenleistungs)rente	557
14.5.2.2. Versorgungsrente	558
14.5.2.3. Unterhaltsrente	560
14.5.3. Berechnung des Rentenbarwertes	560
14.5.4. Übersicht und Zusammenfassung aus Sicht des EStG	560
14.5.5. Veräußerung von Liegenschaften des Betriebsver- mögens gegen Rente	563
15. Ausgliederungen und Grundstücksverkäufe durch Gebietskörperschaften	565
15.1. Allgemeines	565
15.2. Veräußerung von Immobilien	565
15.2.1. Grunderwerbsteuer	565

17. Stiftung von Liegenschaften an Privatstiftungen	589
17.1. Begriffsbestimmungen	589
17.1.1. Der Begriff der Privatstiftung	589
17.1.2. Unentgeltliche oder entgeltliche Übertragung?	590
17.2. Stiftungseingangssteuer	594
17.3. Grunderwerbsteuer	597
17.4. Umsatzsteuer	600
17.4.1. Allgemeines	600
17.4.2. Zuwendung einer unternehmerisch genutzten Liegenschaft	600
17.4.3. Zuwendung einer nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaft	600
17.5. Ertragsteuerliche Behandlung einer Zuwendung an eine nicht betriebliche Privatstiftung (Normalfall)	601
17.5.1. Allgemeines	601
17.5.2. Stiftung der Liegenschaft aus dem Privatvermögen des Stifters	601
17.6. Die Zuwendungsfiktion des § 27 Abs 1 Z 7 EStG	605
17.6.1. Stiftung der Liegenschaft aus dem Betriebsvermögen des Stifters	605
17.6.2. Spätere Veräußerung der gestifteten Liegenschaft durch die Privatstiftung	606
17.6.3. Erwerb gegen Rente/Sonderausgaben	607
17.6.4. Beurteilung von rechtsgeschäftliche Beziehungen zur Privatstiftung iZm Liegenschaftstransaktionen	607
18. Schenken und Vererben von Immobilien	609
18.1. Begriffsbestimmung	609
18.1.1. Schenkung und Vererbung	609
18.1.2. Gemischte Schenkung	610
18.2. Erbschafts- und Schenkungssteuer, Schenkungsmeldegesetz	612
18.3. Grunderwerbsteuer bei Schenken und Vererben von Liegenschaften	614
18.3.1. Allgemeines	614
18.3.2. Bemessungsgrundlage	614
18.4. Umsatzsteuer bei Schenken und Vererben	616
18.5. Einkommensteuer	617
18.5.1. Allgemeines	617
18.5.2. Unentgeltliche Übertragung von Privatvermögen	618
18.5.3. Unentgeltliche Übertragung von Betriebsvermögen	619
18.5.4. Überführung von Immobilien aus dem Betriebsver- mögen in das Privatvermögen	619

19. Offene und verdeckte Gewinnausschüttung von Immobilien	621
19.1. Allgemeines	621
19.1.1. Verdeckte Gewinnausschüttung	622
19.1.2. Grundstücke als Gegenstand einer offenen oder verdeckten Gewinnausschüttung	624
19.2. Strafrecht	625
19.3. Körperschaftsteuer: Ausschüttung aus Sicht der Gesellschaft	626
19.3.1. Allgemeines	626
19.3.2. Fallbeispiele vGA im Zusammenhang mit Immobilien	627
19.3.3. Verdeckte Ausschüttung an der Wurzel	629
19.4. Einkommensteuer: Aus Sicht des Empfängers	632
19.5. Grunderwerbsteuer	633
19.5.1. Allgemeines und Zweifelfragen	633
19.5.2. GrESt-Erscheinungsformen iZm einer vGA	635
20. Steuerliche Behandlung von Grundstücksnebenleistungen (Makler, Vermittler)	637
20.1. Grunderwerbsteuer	637
20.1.1. Grunderwerbsteuerliche Behandlung der Makler- provision	637
20.1.2. Alleinvermittlungsaufträge und Erwerb einer Verwertungsbefugnis	638
20.1.2.1. Allgemeines	638
20.1.2.2. Einräumung einer Verwertungsbefugnis	639
20.1.2.3. Alleinvermittlungsaufträge und Spezial- vollmachten	640
20.1.2.4. Weitere Fälle	640
20.2. Umsatzsteuer	640
20.2.1. Vorsteuerabzug für vom Werbungskosten-/Betriebs- ausgabenabzug ausgeschlossene Maklerleistungen	642
20.3. Einkommensteuer	642
20.3.1. Der Verkäufer trägt die Maklerprovision	642
20.3.2. Der Käufer trägt die Maklerprovision	643
20.4. Körperschaftsteuer	643
20.4.1. Der Verkäufer trägt die Maklerprovision	643
20.4.2. Der Käufer trägt die Maklerprovision	643
21. Steuerliche Aspekte bei der Finanzierung von Grundstückstransaktionen	645
21.1. Gesellschaftsteuer	645
21.2. Gebührengesetz	645
21.3. Ertragsteuern Asset Deal	645
21.3.1. Einkommensteuer	645
21.3.2. Verteilungsregel des Finanzierungsaufwands	648

21.3.3. Einkommensteuer bei VuV	649
21.3.4. Körperschaftsteuer	650
21.4. Ertragsteuern Share Deal Kapitalgesellschaft	650
21.4.1. Einkommensteuer	650
21.4.1.1. Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs	650
21.4.1.2. Fremdfinanzierung der Grundbesitz- gesellschaft	650
21.4.2. Körperschaftsteuer	651
21.4.2.1. Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs	651
21.4.2.2. Fremdfinanzierung der Grundbesitz- gesellschaft	651
21.5. Ertragsteuern Share Deal Personengesellschaft	652
22. Grunderwerbsteuerbefreiungen und -begünstigungen	653
22.1. Befreiungen nach dem Grunderwerbsteuergesetz	653
22.1.1. § 3 Abs 1 Z 1 GrEStG	653
22.1.2. § 3 Abs 1 Z 2 GrEStG	653
22.1.2.1. Persönliche Voraussetzungen	653
22.1.2.2. Gegenstand der Zuwendung	653
22.1.2.3. Nacherhebung der Steuer	657
22.1.3. § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG	657
22.1.4. § 3 Abs 1 Z 5 GrEStG	657
22.1.5. § 3 Abs 1 Z 6 GrEStG	657
22.1.6. § 3 Abs 1 Z 7 GrEStG	658
22.1.7. § 3 Abs 1 Z 9 GrEStG	659
22.1.8. § 3 Abs 2 GrEStG	659
22.2. Befreiungen nach dem NeuFöG	660
22.3. Befreiungen nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG)	662
22.4. Befreiung nach Art 34 BBG 2001: Ausgliederungen von Aufgaben der Körperschaften des öffentlichen Rechts	662
22.5. Grunderwerbsteuerbegünstigungen nach dem UmgrStG	662
23. Eintragungsgebühr für die Eintragung in das Grundbuch	663
Literaturverzeichnis	667
Stichwortverzeichnis	673