

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV

Teil 1 – Steuern

1. Einkommensteuer	1
1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	1
1.2. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	5
1.2.1. Gebäudeabschreibung	5
1.2.2. Werbungskosten	7
1.3. Besondere Bestimmungen für Einnahmen-Ausgaben-Rechner ...	8
1.4. Gewerblicher Grundstückshandel	8
1.5. Ermittlung des Einkommens	9
1.6. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	9
1.7. Anschaffungskosten	9
1.8. Herstellungskosten	11
1.9. Erhaltungsaufwand	14
1.9.1. Instandhaltungsaufwendungen	15
1.9.2. Instandsetzungsaufwendungen	16
1.9.3. Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung ...	19
1.9.4. Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	19
1.10. Steuerliche Folgen für die Fünftelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung	19
1.10.1. Übertragung	19
1.10.2. Aufgabe der Vermietung	20
1.11. Nutzungseinlagen	21
1.12. Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	21
1.13. Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) ...	21
1.14. Miteigentumsgemeinschaft	22
1.15. Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken	23
1.15.1. Private Grundstücksveräußerung	23
1.15.2. Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	25

1.15.3.	Befreiungen	27
1.15.3.1.	Hauptwohnsitzbefreiung	27
1.15.3.2.	Herstellerebefreiung (Errichterbefreiung)	30
1.15.3.3.	Behördlicher Eingriff	30
1.15.3.4.	Flurbereinigungsverfahren	31
1.15.3.5.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken	31
1.15.4.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken	31
1.15.4.1.	Besonderer Steuersatz von 30 %	31
1.15.4.2.	Altgrundstücke – Neugrundstücke	32
1.15.4.3.	Berücksichtigung der Erlöse und der Kosten	33
1.15.4.4.	Regeleinkünfteermittlung	33
1.15.4.5.	Pauschale Einkünfteermittlung bei Altgrundstücken	34
1.15.4.6.	Veranlagungsoption	35
1.15.4.7.	Regelbesteuerungsoption	35
1.15.4.8.	Verlustrausgleich	36
1.15.5.	Entnahme und Einlage von Grund und Boden	37
1.15.6.	Veräußerung von Grundstücken des Betriebs- vermögens	37
1.15.7.	Selbstberechnung	38
1.15.8.	Inflationsabschlag	39
1.16.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	39
2.	Umsatzsteuer	39
2.1.	Unternehmer – umsatzsteuerbare Umsätze	39
2.2.	Steuerbefreite Umsätze	41
2.2.1.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken	41
2.2.1.1.	Kleinunternehmer	41
2.2.1.2.	Veräußerung von Grundstücken	41
2.2.1.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	43
2.3.	Steuerpflichtige Umsätze – Tarif	47
2.4.	Grundstücksleistungen	48
2.5.	Miteigentumsgemeinschaft	49
2.6.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) ...	49
2.6.1.	Umsatzsteuerliche Besonderheit bei Eigentümer- gemeinschaften	49
2.6.2.	Vermietungsgemeinschaft	51
2.7.	Gemischt genutztes Gebäude	52
2.8.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	52
2.8.1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	52

2.8.2. Vorsteuerberichtigung	53
2.9. Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	55

Teil 2 – Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus

1. Auftrag und Vollmacht	57
1.1. Bestellung eines Verwalters	57
1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	58
1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	58
2. Anlage	58
2.1. Notwendige Unterlagen	58
2.2. Grundbuch	59
2.3. Vorschreibungs- und Zinsliste	62
2.4. Abrechnungskreise Vollaussnahme/Teilaussnahme Mietrechtsgesetz	67
2.4.1. Hauptmietzinse	69
2.4.2. Pauschalmietzinse	69
2.4.3. Bewirtschaftungskosten	69
2.5. Abrechnungskreise Vollanwendung Mietrechtsgesetz	70
2.5.1. Hauptmietzinse für Verträge nach dem 1.3.1994	70
2.5.1.1. Richtwertmietzins	70
2.5.1.2. Angemessener Hauptmietzins	71
2.5.1.3. Kat-D-Hauptmietzins	72
2.5.2. Hauptmietzinse für Verträge vor 1.3.1994	72
2.5.2.1. § 45 MRG – Wertbeständigkeit des Mietzinses (bzw Erhaltungsbeitrag)	72
2.5.2.2. Kategoriemietzins	72
2.5.3. §§-18-ff-MRG-Hauptmietzinse	74
2.5.4. Betriebskosten	74
2.5.4.1. § 21 Abs 1 Z 1 MRG – Wasser	74
2.5.4.2. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrer	75
2.5.4.3. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalräumung	76
2.5.4.4. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr	76
2.5.4.5. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung	76
2.5.4.6. § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Beleuchtung	77
2.5.4.7. § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG – Versicherung	77
2.5.4.8. § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungskosten gem § 22 MRG	78
2.5.4.9. § 21 Abs 1 Z 8 MRG – Hausbetreuungskosten gem § 23 MRG	78

2.5.4.10. § 21 Abs 2 MRG – öffentliche Abgaben	79
2.5.4.11. § 24 MRG – besondere Aufwendungen	79
3. Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus im Jahresverlauf	80
3.1. Allgemeines	80
3.2. Regelmäßige und laufende Agenden	80
3.2.1. Ausgangsrechnungen	80
3.2.2. Eingangsrechnungen	82
3.2.3. Kautions	82
3.2.4. Vergebührung von Bestandverträgen	82
3.2.5. Kassabuch/Bankkonto verbuchen und abstimmen	83
3.2.6. Zahlungsplan	84
3.2.7. Ablage	84
3.3. Monatliche Agenden	84
3.3.1. Vorschreibungs- bzw Zinslisten verbuchen	84
3.3.2. SEPA-Lastschriften durchführen	84
3.3.3. Umsatzsteuerverrechnung	85
3.3.4. Kontrolle der Buchungsmittelungen vom Finanzamt ...	87
3.3.5. Mahnwesen	87
3.3.6. Weitere Aufgaben	87
3.4. Quartalsweise Agenden	88
3.5. Jährliche Agenden	88
4. Abrechnungserstellung	88
4.1. Hauseigentümerabrechnung	88
4.2. Betriebskostenabrechnung	92
4.2.1. Verteilungsschlüssel und Fälligkeit	92
4.2.2. Jahrespauschalverrechnung	92
4.2.3. Langfassung	92
4.2.4. Einzelverrechnung	95
4.2.5. Betriebskostenkalkulation	97
4.3. Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen	97
4.4. Abrechnung von Errichtungsanlagen	98
4.5. Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG	98
4.5.1. Einnahmen gemäß § 20 MRG	99
4.5.2. Ausgaben gemäß § 20 MRG	99
4.6. Steuerbeiblätter	100

Teil 3 – Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum

1. Auftrag und Vollmacht	101
1.1. Bestellung eines Verwalters	101
1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	101
1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	102

2. Anlage	102
2.1. Notwendige Unterlagen	102
2.2. Grundbuch	103
2.2.1. Wohnungseigentum	103
2.2.2. Wohnungseigentum in Vorbereitung	104
2.2.3. Vorläufiges Wohnungseigentum	105
2.2.4. Baurechtswohnungseigentum	106
2.3. Verschreibungsliste im Wohnungseigentum	106
2.4. Abrechnungskreise	107
2.4.1. Bewirtschaftungskosten – Aufwendungen für die Liegenschaft	107
2.4.1.1. Aufteilung	108
2.4.1.2. Abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten	108
2.4.1.3. Verbrauchsabhängige Aufwendungen	108
2.4.1.4. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	109
2.4.2. Fälligkeit	111
2.4.3. Rücklagendotierung	111
2.4.3.1. Bildung	111
2.4.3.2. Zweckbindung	111
2.4.3.3. Aufteilung	112
2.4.3.4. Veranlagung der Rücklage	112
2.4.3.5. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	112
2.4.3.6. Fälligkeit	112
2.4.4. Heiz- und Warmwasserkosten	113
2.4.4.1. Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG)	113
2.4.4.2. Trennung und Aufteilung der Heiz- und Warmwasser- kosten gemäß HeizKG	113
2.4.4.3. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	114
2.4.5. Darlehen	114
2.4.5.1. Errichtungsdarlehen	114
2.4.5.2. Sanierungsdarlehen	115
2.5. Praxisbeispiel – Anlage eines Verwaltungsobjektes	115
3. Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum im Jahresverlauf ...	117
3.1. Allgemeines	117
3.2. Regelmäßige und laufende Agenden	117
3.2.1. Eingangrechnungen	117
3.2.1.1. Rechnungsmerkmale	118
3.2.1.2. Umsatzsteueridentifikations-Nummer (UID-Nummer) ...	120
3.2.1.3. Prüfungsablauf und Verbuchen von Eingangs- rechnungen	121

3.2.1.4.	Aufbewahrungspflichten	121
3.2.2.	Verbuchen einer Eingangsrechnung – Praxisbeispiel	121
3.2.2.1.	Verbuchung Eingangsrechnung – Bewirtschaftungs- kosten	122
3.2.2.2.	Verbuchung Eingangsrechnung – Rücklage	122
3.2.3.	Abstimmung der Konten	123
3.3.	Monatliche Agenden	123
3.3.1.	Verbuchen der Vorschreibungs- bzw Wohnbeitragsliste ...	123
3.3.2.	Mahnungen	124
3.3.3.	Verbuchen der Verwaltungshonorare	125
3.3.4.	Lohnverrechnung	125
3.3.5.	Umsatzsteuerverrechnung	125
3.4.	Quartalsweise Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	129
3.5.	Jährliche Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	129
3.5.1.	Abrechnungen	129
3.5.1.1.	Bewirtschaftungskostenabrechnung	132
3.5.1.2.	Rücklagenabrechnung	136
3.5.1.3.	Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung gemäß HeizKG	137
3.5.2.	Umsatzsteuererklärung	139
3.5.3.	Vorausschau	143
Anhang 1: Einkommensteuergesetz 1988 (Auszug)		145
Anhang 2: Umsatzsteuergesetz 1994 (Auszug)		233
Anhang 3: Umsatzsteuer bei WE-Vorschreibung und Abrechnung im Überblick		269
Stichwortverzeichnis		273