

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Herausgeber:in/Autor:innen	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX

I. Die Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz seit 2014

Barbara Zorman

1. Einleitung	1
2. Rechtslage seit 1.1.2016	3
2.1. Die Systematik der Grunderwerbsteuer	3
2.1.1. Allgemeine Bemessungsgrundlage	4
2.1.1.1. Grundregel	4
2.1.1.2. Ermittlung des Grundstückswertes	7
2.1.1.2.1. Pauschalwertmodell	8
2.1.1.2.2. Immobilienpreisspiegel	14
2.1.1.2.3. Nachweis des geringeren gemeinen Wertes	15
2.1.1.2.4. Exkurs Baurecht	16
2.1.2. Bemessungsgrundlage Land- und Forstwirtschaft ...	17
2.1.3. Bemessungsgrundlage Immobiliengesellschaften	18
2.1.4. Tarifbestimmungen	20
2.1.4.1. Stufentarif	20
2.1.4.2. Betriebsfreibetrag	24
2.1.4.3. Anteilsübertragungen/Änderungen des Gesellschafterbestandes/Umgründungen	25
2.1.4.4. Land- und forstwirtschaftliche Erwerbe innerhalb der Familie	25
2.1.4.5. Privatstiftungen	26
2.1.4.6. Antrag auf Ratenzahlung	26
2.2. Sonstige Änderungen durch das StRefG 2015/2016, das AbgÄG 2015, das GG 2015, das JStG 2018, das BBG 2025 sowie das AbgÄG 2025	26
2.2.1. Definition des Familienverbandes	26
2.2.2. Betriebsfreibetrag	30
2.2.3. Anteilsvereinigung	31
2.2.4. Änderung des Gesellschafterbestandes	37
2.2.5. Änderungen bei Befreiungsbestimmungen	41
2.2.6. Abgabenerklärung und Selbstberechnung	42
3. Inkrafttreten – Übergangsbestimmungen	44
4. Schlussbemerkungen	46

**II. Umgründungen und Immobilien –
GrESt, Grundbucheintragungsgebühr, ImmoESt**
Herbert Kovar/Sabine Berger

1. Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr	48
1.1. Allgemeines zur Grunderwerbsteuer bei Umgründungen mit Immobilienvermögen	48
1.2. Allgemeines zur Grundbucheintragungsgebühr	51
1.3. Umgründungen mit Immobilien im Detail	52
1.3.1. Umgründungen iSd UmgrStG	54
1.3.2. Umgründungen außerhalb des UmgrStG	64
1.3.3. Spezialthema: Anwachsung	67
2. Immobilienertragsteuer	69
2.1. Die gesetzlichen Regelungen – ein Überblick	69
2.2. Umgründungen mit Immobilien	71
2.2.1. Einbringung	71
2.2.2. Zusammenschluss	76
2.2.3. Realteilung	79
3. Conclusio	82

**III. Immobilienübertragungen an und
durch Privatstiftungen im Lichte der Grunderwerbsteuer**
Christian Wilplinger/Paul Felix Fuchs

1. Einleitung	85
2. Immobilienübertragungen an Privatstiftungen	86
2.1. Übertragungsvarianten – Grunderwerbsteuerbemessungs- grundlage	86
2.2. Unentgeltliche Übertragung (Widmung)	87
2.3. „Gemischte“ Schenkung/Teilentgeltlichkeit	91
2.4. Entgeltliche Übertragung	93
2.5. Anteile an grundstücksbesitzenden Gesellschaften	93
2.6. Immobilienwidmung unter Fruchtgenussvorbehalt	95
3. Zuwendung von Immobilien durch Privatstiftungen an Begünstigte	99
3.1. Ertragsteuerliches Besteuerungskonzept von Zuwendungen	99
3.2. Grunderwerbsteuer	100
3.3. Sonderfall: Exit durch Widerruf	101
4. Resümee	102

IV. Grundbucheintragungsgebühr – saniert und doch eine Baustelle?*Philip Vondrak*

1. Einleitung	105
2. Unterschiede zwischen der Bemessungsgrundlage nach GGG und GrEStG	105
2.1. Allgemeines zur Bemessungsgrundlage	105
2.1.1. Bemessungsgrundlage nach GrEStG	105
2.1.2. Bemessungsgrundlage nach GGG	106
2.1.3. Systematischer Unterschied zwischen GGG und GrEStG idF StRefG 2015/2016	107
2.1.3.1. Grundstückswert und Wert des einzutragenden Rechts unterscheiden sich	107
2.1.3.2. Anwendungsfälle	107
2.1.3.2.1. Widmung eines Grundstücks an eine Privatstiftung	107
2.1.3.2.2. Tausch	108
2.1.3.2.3. Gemischte Schenkungen außerhalb des Familienkreises nach § 26a GGG	108
2.2. Sonderfälle mit abweichender Bemessungsgrundlage	108
2.2.1. Umgründungen	108
2.2.1.1. GrEStG: Rechtslage bis 31.12.2015	108
2.2.1.2. GrEStG: Rechtslage von 1.1.2016 bis 30.6.2025	109
2.2.1.3. GrEStG: Rechtslage seit 1.7.2025	109
2.2.1.4. Rechtslage im GGG	109
2.2.2. Erwerb im Familienkreis	111
2.2.3. Zwangsversteigerung	112
2.2.4. Vergleich	112
2.2.5. Erwerb nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG	112
2.2.6. Immobilieninvestmentfonds	113
2.2.7. Keine Abweichung bei Erwerb gegen wiederkehrende Leistungen	113
2.3. Exkurs: Befristete Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis	114
3. Verfahrensrecht	114
3.1. Selbstberechnung	114
3.2. Grundbuchgesuch	115
4. Schlussfolgerung	116

V. Die Herstellerbefreiung – eine ertragsteuerliche Analyse*Georg Lenhardt*

1. Allgemeines	117
2. Begriff des selbst hergestellten Gebäudes	117
2.1. Bauherrenrisiko	117
2.2. Errichtung eines Gebäudes	119
2.3. Schädliche Einkünfteerzielung	120

3. Umfang der Befreiung	122
4. Herstellerbefreiung bei unentgeltlichem Erwerb	123
5. Ende der Einheitstheorie	125
6. Körperschaften öffentlichen Rechts und Vereine	126
7. Zusammenfassung	128

VI. Die Option nach § 6 Abs 2 UStG – Umsetzung in der Praxis

Christian Bürgler/Christina Stifter

1. Einleitung – Hintergrund und Ziele der Regelung	129
2. Ausschluss der Optionsmöglichkeit	132
2.1. Gesetzestext	132
2.2. Grundstück	132
2.3. Baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstücks	132
2.4. Nahezu ausschließliche Verwendung	136
2.5. Zeitraum für die Berechnung der 95-%-Grenze	139
2.6. Nachweispflicht und mögliche Konsequenzen bei nach- träglicher Feststellung der fehlenden Optionsberechtigung	139
2.7. Vorsteuerabzug im Hinblick auf eine künftige Option	141
2.8. Leistungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften	143
2.9. Übergangsregelung	144
2.9.1. Allgemeines	144
2.9.2. Beginn der Errichtung	144
2.9.3. Sanierungsmaßnahmen nach dem 31.8.2012	145
2.9.4. Mieter- oder Vermieterwechsel	145
3. Begleitende Gesetzesänderung: Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraums auf 20 Jahre	147
4. Sonderfall: Kurzfristige Vermietung bis zu 14 Tagen	148
5. Rechtsvergleich mit Deutschland	150

VII. Vermietung im Spannungsfeld zwischen Umsatzsteuer und Mieterschutz

Ronald Wahrlich/Andreas Schwaighofer

1. Einleitung	153
2. Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken aus umsatzsteuerlicher Sicht	154
2.1. Vermietung und Verpachtung von Grundstücken – Allgemeines	154
2.2. Steuerpflichtige – steuerfreie Vermietung und Verpachtung	155
2.3. Option zur Umsatzsteuerpflicht	158
2.3.1. Grundsätzliches	158

2.3.2.	Konsequenzen bei Nichtausübung der Option – Überblick	159
2.3.3.	Nahezu ausschließliche Nutzung für nicht den Vorsteuerabzug ausschließende Umsätze	160
2.3.3.1.	Unternehmer, die ausschließlich unecht steuerbefreite Umsätze tätigen	161
2.3.3.2.	Unternehmer, die neben umsatzsteuerpflichtigen/echt befreiten Umsätzen auch Umsätze tätigen, die unecht von der Umsatzsteuer befreit sind	162
2.3.3.3.	Nichtunternehmer iSd Umsatzsteuergesetzes	164
2.3.4.	Nachweispflicht des Vermieters	165
2.3.5.	Baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Grundstückes	166
2.4.	Konsequenzen bei unecht steuerfreier Vermietung und Verpachtung	168
2.4.1.	Laufende Aufwendungen	169
2.4.2.	Aufwendungen im Zusammenhang mit Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Großreparaturen bei erstmaliger Verwendung als Anlagevermögen	170
2.4.3.	Aufwendungen im Zusammenhang mit Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Großreparaturen aus Vorjahren	171
2.5.	Übergangsbestimmungen	173
2.5.1.	Grundsätze	173
2.5.2.	Spezialfälle im Zusammenhang mit der Übergangsregelung	174
2.5.2.1.	Wie lange bleibt ein permanenter Altfall ein Altfall?	174
2.5.2.2.	Wie lange bleibt ein temporärer Altfall ein Altfall?	178
2.5.2.2.1.	Veräußerung der Immobilie, Übergang aufgrund der Erbfolge	181
2.5.2.2.2.	Immobilie geht im Zuge einer Umgründung (zB Verschmelzung oder Abspaltung) auf einen neuen Rechtsträger über	182
2.5.2.2.3.	Mieter geht im Zuge einer Umgründung (zB Verschmelzung oder Abspaltung) auf einen neuen Rechtsträger über	183
2.5.2.3.	Optionsmöglichkeiten bei Altfällen	184
3.	Mietrechtlich relevante Themenstellungen – Allgemeines	184
3.1.	Mietrechtliche Problembereiche aufgrund unecht steuerfreier Vermietung	185

3.2.	Für diese Untersuchung relevante Fallkonstellationen	187
3.3.	Abgrenzung Mietvertrag – Pachtvertrag	188
3.4.	Relevante Systeme der Bestandzinsbildung	189
3.4.1.	Bestandzinsbildung: Vollaussnahme aus dem MRG bzw Nichtanwendbarkeit	191
3.4.2.	Bestandzinsbildung: Teilanwendungsbereich des MRG	192
3.4.3.	Bestandzinsbildung: Vollanwendungsbereich des MRG – Mietzinsbeschränkungen	193
3.4.4.	Untermietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG	196
3.4.5.	Unternehmensverpachtung im Vollanwendungs- bereich des MRG	199
3.4.6.	Unternehmensveräußerung im Vollanwendungs- bereich des MRG	201
3.4.7.	Ermittlung des angemessenen Mietzinses (§ 16 Abs 1 MRG)	202
3.5.	Altverträge	204
3.5.1.	Verträge ohne Anpassungsklausel	205
3.5.1.1.	Verträge im Vollanwendungsbereich des MRG	206
3.5.1.1.1.	Ausgleich der Nachteile	206
3.5.1.1.2.	Informationsbeschaffung	209
3.5.1.1.3.	Kündigungsmöglichkeit	209
3.5.1.2.	Verträge außerhalb des Vollanwendungs- bereiches des MRG	210
3.5.2.	Verträge mit (alter) Anpassungsklausel	211
3.6.	Neuverträge	212
3.6.1.	Verträge ohne Anpassungsklausel	212
3.6.2.	Verträge mit Anpassungsklausel	215
3.6.2.1.	Verträge im Vollanwendungsbereich des MRG	215
3.6.2.1.1.	Ausgleich der Nachteile	215
3.6.2.1.2.	Einschränkung des Mietzwecks	220
3.6.2.1.3.	Informationsverpflichtung	220
3.6.2.1.4.	Kündigungsrecht	220
3.6.2.2.	Verträge außerhalb des Vollanwendungsbereiches des MRG	221
3.6.2.2.1.	Ausgleich der Nachteile	221
3.6.2.2.2.	Einschränkung des Mietzwecks	222
3.6.2.2.3.	Informationsverpflichtung	222
3.6.2.2.4.	Kündigungsrecht	222
4.	Würdigung	223

VIII. Umsatzsteuer, Verkehrsteuern und Gebühren bei Immobilientransaktionen von KöR und NPO

Florian Raab/René Wind

1. Einleitung	225
2. Umsatzsteuer bei Immobilientransaktionen	225
2.1. Vorbemerkung	225
2.2. Immobilientransaktionen von Körperschaften öffentlichen Rechts (KöR)	226
2.2.1. KöR in der Umsatzsteuer – Sondersteuerregime und Umfang der Unternehmereigenschaft	226
2.2.1.1. Nationales Recht (§ 2 Abs 3 UStG)	226
2.2.1.2. Vorgaben des EU-Mehrwertsteuerrechts	228
2.2.1.3. Herausforderungen für die Praxis	229
2.2.1.4. USt-Liebhaberei bei KöR	231
2.2.1.5. Abgrenzung wirtschaftliche (unternehmerische), nichtwirtschaftliche und unternehmensfremde Tätigkeiten	232
2.2.2. Kauf und Verkauf von Immobilien durch KöR	234
2.2.2.1. Der Grundstücksbegriff im UStG	234
2.2.2.2. Vorsteuerabzug beim Kauf von Immobilien durch KöR	236
2.2.2.2.1. Allgemein	236
2.2.2.2.2. Vorsteuerabzug bei gemischt wirtschaftlicher und hoheitlicher Verwendung – Aufteilung allgemein	237
2.2.2.2.3. Vorsteuerschlüssel bei Gebäuden	238
2.2.2.2.4. Nachträgliche Vorsteuerberichtigung	239
2.2.2.2.4.1. Allgemeines – § 12 Abs 10 und 11 UStG	239
2.2.2.2.4.2. Vorsteuerberichtigung bei KöR	239
2.2.2.3. Verkauf von Immobilien durch KöR	242
2.2.2.3.1. Allgemein: USt-Befreiung gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG	242
2.2.2.3.2. Verkauf eines Grundstücks durch KöR	243
2.3. Immobilientransaktionen von Non-Profit-Organisationen (NPO)	244
2.3.1. Kreis abgabenrechtlich begünstigter Körperschaften gem §§ 34 ff BAO	244
2.3.2. NPO in der Umsatzsteuer	246
2.3.2.1. Umfang der Unternehmereigenschaft von NPO – Allgemein	246
2.3.2.2. Besondere USt-Liebhabereivermutung bei NPO	250
2.3.3. Verkauf und Kauf von Immobilien durch NPO in der Umsatzsteuer	251

2.3.3.1.	Verkauf von Immobilien durch NPO – Einschlägigkeit der Befreiung gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG	251
2.3.3.2.	Vorsteuerabzug beim Kauf von Immobilien durch NPO	252
3.	Grunderwerbsteuer bei Immobilientransaktionen	254
3.1.	Grundlagen der Grunderwerbsteuer im Überblick	254
3.1.1.	Vorbemerkungen	254
3.1.2.	Steuergegenstand und Begriff des Grundstücks (§ 1 und § 2 GrEStG)	255
3.1.3.	Befreiungen (§ 3 GrEStG)	257
3.1.4.	Bemessungsgrundlage (§ 4 bis § 6 GrEStG)	257
3.1.5.	Steuersatz (§ 7 GrEStG)	258
3.1.6.	Steuerschuld (§ 8 GrEStG), Steuerschuldner (§ 9 GrEStG)	259
3.1.7.	Abgabenerklärung (§ 10 GrEStG) und Selbstberechnung (§§ 11 ff GrEStG)	260
3.2.	Besondere Befreiungen für KÖR und NPO	260
3.2.1.	Allgemeine Aspekte	260
3.2.2.	Unentgeltliche Erwerbe für gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke (§ 3 Abs 1 Z 3 GrEStG)	261
3.2.3.	Behördliche Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland (§ 3 Abs 1 Z 5 GrEStG)	262
3.2.4.	Erwerb eines Grundstücks infolge eines behördlichen Eingriffs (§ 3 Abs 1 Z 8 GrEStG)	263
3.2.5.	Zuwendungen von KÖR (§ 3 Abs 1 Z 9 GrEStG)	264
4.	Gebühren bei Immobilientransaktionen	265
4.1.	Grundlegende Feststellungen	265
4.2.	Gebührenbefreiungen für KÖR und NPO	265
4.2.1.	Befreiungen im Gebührengesetz (GebG)	265
4.2.2.	Gebührenbefreiungen nach dem Gerichts- gebührengesetz (GGG)	266
5.	Aus- und Rückgliederung bei KÖR – Sonderbestimmung des Art 34 BBG 2001	267
5.1.	Vorbemerkungen	267
5.2.	Ausgliederungen nach Art 34 BBG 2001	268
5.3.	Rückgliederungen nach Art 34 BBG 2001	272
6.	Immobilientransaktionen im Rahmen von Umgründungen nach dem UmgrStG	274
	Stichwortverzeichnis	275