

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII

Teil 1 – Steuern

Karl Portele/Martina Portele

1. Einkommensteuer	1
1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	1
1.2. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen	5
1.3. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	6
1.3.1. Gewerbliche Vermietung	6
1.3.1.1. Betriebsausgaben	6
1.3.2. Außerbetriebliche Vermietung	7
1.3.2.1. Werbungskosten	7
1.4. Vermietung und Selbstnutzung	8
1.5. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude	8
1.6. Abschreibung	10
1.6.1. Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich	11
1.6.2. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich	11
1.6.3. Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich	13
1.6.4. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich	14
1.6.5. Gemischt genutzten Gebäuden	16
1.7. Gewerblicher Grundstückshandel	18
1.8. Ermittlung des Einkommens	19
1.9. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	19
1.10. Anschaffungskosten	20
1.11. Herstellungskosten	22
1.12. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten	25
1.13. Erhaltungsaufwand	25
1.13.1. Instandhaltungsaufwendungen	27
1.13.2. Instandsetzungsaufwendungen	28

1.13.2.1.	Instandsetzung bei Wohngebäuden oder zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeteile	31
1.13.2.2.	Instandsetzung, die nicht zu Wohnzwecken vermieteten Teile des Gebäudes betreffen	31
1.13.3.	Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	31
1.13.4.	Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	32
1.14.	Steuerliche Folgen für die Fünfzehntelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung	32
1.14.1.	Übertragung	32
1.14.1.1.	Entgeltliche Übertragung	32
1.14.1.2.	Unentgeltliche Übertragung	32
1.14.2.	Aufgabe der Vermietung	33
1.15.	Nutzungseinlagen	33
1.16.	Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	34
1.17.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	34
1.18.	Miteigentumsgemeinschaft	35
1.19.	Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) und unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	36
1.19.1.	Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	36
1.19.1.1.	Abgrenzung: Entgeltlichkeit – Unentgeltlichkeit	37
1.19.1.2.	Wertausgleich mit nachlass eigenen und nachlassfremden Mitteln	37
1.19.1.3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	40
1.19.1.4.	Übernahme eines Kleingartenpachtvertrages	40
1.19.1.5.	Unentgeltlicher Erwerb und Anschaffungskosten bzw Anschaffungsnebenkosten	41
1.19.2.	Entgeltliche Übertragung von Grundstücken	41
1.19.2.1.	Private Grundstücksveräußerung	41
1.19.2.2.	Anknüpfungspunkt für die Veräußerung	43
1.19.2.3.	Teil der Gegenleistung	45
1.20.	Befreiungen	48
1.20.1.	Hauptwohnsitz	48
1.20.2.	Hauptwohnsitzbefreiung	49
1.20.3.	Herstellerebefreiung (Errichterebefreiung)	52
1.20.4.	Behördlicher Eingriff	53
1.20.5.	Flurbereinigungsverfahren	53
1.20.6.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken	54

1.21.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken	54
1.21.1.	Besonderer Steuersatz von 30 %	54
1.21.2.	Unterschied: Altvermögen – Neuvermögen	55
1.21.3.	Pauschale Einkünfteermittlung	56
1.21.3.1.	Pauschale Einkünfteermittlung ab 1.1.2027	57
1.21.4.	Regeleinkünfteermittlung	57
1.21.5.	Umwidmungszuschlag	59
1.21.6.	Regelbesteuerungsoption	60
1.21.7.	Berücksichtigung der Erlöse und der Kosten	61
1.21.8.	Veranlagungsoption	62
1.21.9.	Verlustausgleich	63
1.22.	Entnahme und Einlage von Grund und Boden	64
1.23.	Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	65
1.24.	Selbstberechnung	65
1.25.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	67
2.	Umsatzsteuer	67
2.1.	Unternehmer	67
2.2.	Umsatzsteuerbare Umsätze	68
2.3.	Steuerbefreite Umsätze	69
2.4.	Grundstücksbegriff	70
2.5.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken	71
2.5.1.	Kleinunternehmer	71
2.5.2.	Veräußerung von Grundstücken	73
2.5.2.1.	Option zur Umsatzsteuerpflicht	74
2.5.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	76
2.5.3.1.	Option zur Steuerpflicht	76
2.5.3.2.	Mieter- und Vermieterwechsel	79
2.5.3.3.	Vorsteuerabzug im Hinblick auf eine zukünftige Option	80
2.6.	Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	80
2.6.1.	Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken	81
2.6.2.	Lieferung von Wärme als Nebenleistung bei der Wohnungsvermietung	82
2.6.3.	Die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen als Art (Betriebsvorrichtungen)	83
2.6.4.	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen	84

2.6.5.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Garagen und Abstellplätzen für Fahrzeuge	84
2.6.6.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Campingzwecke	85
2.6.7.	Kurzfristige Vermietung	85
2.6.8.	Leistungen an ausländische Vertretungsbehörden	88
2.7.	Baurecht	88
2.8.	Grundstücksleistungen	88
2.9.	Miteigentumsgemeinschaft	92
2.10.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	92
2.10.1.	Vermietung zu Wohnzwecken	94
2.10.2.	Lieferung von Wärme	95
2.10.3.	Erhaltung, Verwaltung und Betrieb der Wohnungseigentumsgemeinschaft	95
2.10.3.1.	Erhaltung	96
2.10.3.2.	Verwaltung	97
2.10.3.3.	Betriebskosten	97
2.10.4.	Vermietung zu Geschäftszwecken	98
2.11.	Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool)	99
2.12.	Gemischt genutztes Gebäude	99
2.13.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	100
2.13.1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	100
2.13.2.	Vorsteuerberichtigung	101
2.13.2.1.	Vorsteuerberichtigung bei beweglichen Gegenständen	102
2.13.2.2.	Vorsteuerberichtigung bei Grundstücken und Gebäuden	103
2.13.2.3.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei der Veräußerung oder Entnahme	104
2.13.2.4.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei im Unternehmen verbleibenden Gegenständen	105
2.13.3.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Geschäftszwecken	105
2.13.4.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Wohnzwecken	106
2.14.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	106

Teil 2 – Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus*Michael Klinger/Stefan Sztatecsny*

1. Auftrag und Vollmacht	109
1.1. Bestellung eines Verwalters	109
1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	109
1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	110
2. Anlage	110
2.1. Notwendige Unterlagen	110
2.2. Grundbuch	111
2.3. Vorschreibungs- und Zinsliste	115
2.4. Abrechnungskreise Vollaussnahme/Teilaussnahme	
Mietrechtsgesetz	119
2.4.1. Hauptmietzinse	120
2.4.2. Pauschalmietzinse	120
2.4.3. Bewirtschaftungskosten	121
2.5. Abrechnungskreise Vollanwendung Mietrechtsgesetz	121
2.5.1. Hauptmietzinse für Verträge nach dem 1.3.1994	121
2.5.1.1. Richtwertmietzins	121
2.5.1.2. Angemessener Hauptmietzins	123
2.5.1.3. Kat-D-Hauptmietzins	124
2.5.2. Hauptmietzinse für Verträge vor 1.3.1994	124
2.5.2.1. § 45 MRG – Wertbeständigkeit des Mietzinses (früher Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)	124
2.5.2.2. Kategoriemietzins	124
2.5.3. §§-18-ff-MRG-Hauptmietzinse	125
2.5.4. Betriebskosten	126
2.5.4.1. § 21 Abs 1 Z 1 MRG – Wasser	126
2.5.4.2. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrer	127
2.5.4.3. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalräumung	128
2.5.4.4. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr	128
2.5.4.5. § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung	128
2.5.4.6. § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Beleuchtung	129
2.5.4.7. § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG – Versicherung	129
2.5.4.8. § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungskosten gem § 22 MRG	130
2.5.4.9. § 21 Abs 1 Z 8 MRG – Hausbetreuungskosten gem § 23 MRG	131
2.5.4.10. § 21 Abs 2 MRG – öffentliche Abgaben	131
2.5.4.11. § 24 MRG – besondere Aufwendungen	131
2.6. Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)	133

3. Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus im Jahresverlauf	134
3.1. Allgemeines	134
3.2. Regelmäßige und laufende Agenden	134
3.2.1. Ausgangsrechnungen	134
3.2.2. Eingangsrechnungen	135
3.2.3. Kautions	136
3.2.4. Vergebührung von Bestandverträgen	136
3.2.5. Kassabuch/Bankkonto verbuchen und abstimmen	137
3.2.6. Zahlungsplan	138
3.2.7. Ablage	138
3.3. Monatliche Agenden	138
3.3.1. Vorschreibungs- bzw Zinslisten verbuchen	138
3.3.2. SEPA-Lastschriften durchführen	138
3.3.3. Umsatzsteuerverrechnung	139
3.3.4. Kontrolle der Buchungsmittelungen vom Finanzamt ...	144
3.3.5. Mahnwesen	144
3.3.6. Weitere Aufgaben	144
3.4. Quartalsweise Agenden	144
3.5. Jährliche Agenden	144
4. Abrechnungserstellung	145
4.1. Hauseigentümerabrechnung	145
4.2. Betriebskostenabrechnung	152
4.2.1. Verteilungsschlüssel und Fälligkeit	152
4.2.2. Jahrespauschalverrechnung	152
4.2.3. Langfassung	152
4.2.4. Einzelverrechnung	156
4.2.5. Betriebskostenkalkulation	159
4.3. Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen	159
4.4. Abrechnung von Errichtungsanlagen	159
4.5. Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG	160
4.5.1. Einnahmen gemäß § 20 MRG	160
4.5.2. Ausgaben gemäß § 20 MRG	161
4.6. Steuerbeiblätter	161

Teil 3 – Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum

Christian Krenauer/Michael Klinger

1. Auftrag und Vollmacht	165
1.1. Bestellung eines Verwalters	165
1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	165
1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	166

2. Anlage	166
2.1. Notwendige Unterlagen	166
2.2. Grundbuch	167
2.2.1. Wohnungseigentum	167
2.2.2. Wohnungseigentum in Vorbereitung	168
2.2.3. Vorläufiges Wohnungseigentum	169
2.2.4. Baurechtswohnungseigentum	170
2.3. Vorschreibungsliste im Wohnungseigentum	170
2.4. Abrechnungskreise	171
2.4.1. Bewirtschaftungskosten – Aufwendungen für die Liegenschaft	171
2.4.1.1. Aufteilung	172
2.4.1.2. Abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten	172
2.4.1.3. Verbrauchsabhängige Aufwendungen	172
2.4.1.4. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	173
2.4.2. Fälligkeit	175
2.4.3. Rücklagendotierung	175
2.4.3.1. Bildung	175
2.4.3.2. Zweckbindung	176
2.4.3.3. Aufteilung	177
2.4.3.4. Veranlagung der Rücklage	177
2.4.3.5. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	177
2.4.4. Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten	177
2.4.4.1. Geltungsbereich des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG)	177
2.4.4.2. Trennung und Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß HeizKG	178
2.4.4.3. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	179
2.4.5. Darlehen	179
2.4.5.1. Errichtungsdarlehen	179
2.4.5.2. Sanierungsdarlehen	179
2.5. Praxisbeispiel – Anlage eines Verwaltungsobjektes	180
3. Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum im Jahresverlauf	181
3.1. Allgemeines	181
3.2. Regelmäßige und laufende Agenden	181
3.2.1. Eingangsrechnungen	182
3.2.1.1. Rechnungsmerkmale	182
3.2.1.2. Umsatzsteueridentifikations-Nummer (UID-Nummer)	185
3.2.1.3. Prüfungsablauf und Verbuchen von Eingangsrechnungen	185

Inhaltsverzeichnis

3.2.1.4.	Aufbewahrungspflichten	186
3.2.2.	Verbuchen einer Eingangsrechnung – Praxisbeispiel	186
3.2.2.1.	Verbuchung Eingangsrechnung – Bewirtschaftungskosten	186
3.2.2.2.	Verbuchung Eingangsrechnung – Rücklage – Umsatzsteuer vom Aufwand	186
3.2.3.	Abstimmung der Konten	188
3.3.	Monatliche Agenden	188
3.3.1.	Verbuchen der Vorschreibungs- bzw Wohnbeitragsliste	188
3.3.2.	Mahnungen	189
3.3.3.	Verbuchen der Verwaltungshonorare	190
3.3.4.	Lohnverrechnung	190
3.3.5.	Umsatzsteuerverrechnung	190
3.4.	Quartalsweise Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	196
3.5.	Jährliche Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	196
3.5.1.	Abrechnungen	196
3.5.1.1.	Bewirtschaftungskostenabrechnung	199
3.5.1.2.	Rücklagenabrechnung	203
3.5.1.3.	Heiz-, Warmwasser- und Kältekostenabrechnung gemäß HeizKG	204
3.5.2.	Umsatzsteuererklärung	206
3.5.3.	Vorausschau	210
Anhang 1	Umsatzsteuergesetz 1994 idF BGBl I 2026/43 (Auszug)	211
Anhang 2	Einkommensteuergesetz 1988 idF BGBl I 2026/43 (Auszug)...	251
Anhang 3	Umsatzsteuer bei WE-Vorschreibung und Abrechnung im Überblick	355
	Stichwortverzeichnis	357