

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII

Teil 1 – Steuern

Karl Portele/Martina Portele

1. Einkommensteuer	1
1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	1
1.2. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	5
1.2.1. Betriebsausgaben	6
1.2.2. Werbungskosten	6
1.3. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude	7
1.3.1. Anpassung des Aufteilungsverhältnisses	9
1.4. Gebäudeabschreibung	10
1.4.1. Gebäudeabschreibung bei gemischt genutzten Gebäuden	12
1.5. Besondere Bestimmungen für Einnahmen-Ausgaben-Rechner ...	13
1.6. Gewerblicher Grundstückshandel	14
1.7. Ermittlung des Einkommens	15
1.8. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	15
1.9. Anschaffungskosten	15
1.10. Herstellungskosten	18
1.11. Erhaltungsaufwand	21
1.11.1. Instandhaltungsaufwendungen	22
1.11.2. Instandsetzungsaufwendungen	23
1.11.3. Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	26
1.11.4. Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen ..	27
1.12. Steuerliche Folgen für die Fünftehtelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung	27
1.12.1. Übertragung	27
1.12.2. Aufgabe der Vermietung	28

1.13.	Nutzungseinlagen	28
1.14.	Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	29
1.15.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	29
1.16.	Miteigentumsgemeinschaft	30
1.17.	Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken	31
1.17.1.	Private Grundstücksveräußerung	31
1.17.2.	Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	33
1.17.3.	Befreiungen	35
1.17.3.1.	Hauptwohnsitzbefreiung	35
1.17.3.2.	Herstellerebefreiung (Errichterbefreiung)	38
1.17.3.3.	Behördlicher Eingriff	39
1.17.3.4.	Flurbereinigungsverfahren	39
1.17.3.5.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken	40
1.17.4.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken	40
1.17.4.1.	Besonderer Steuersatz von 30 %	40
1.17.4.2.	Altgrundstücke – Neugrundstücke	41
1.17.4.3.	Berücksichtigung der Erlöse und der Kosten	42
1.17.4.4.	Regelinkünfteermittlung für Neuvermögen	43
1.17.4.5.	Pauschale Einkünfteermittlung bei Altvermögen	43
1.17.4.6.	Veranlagungsoption	45
1.17.4.7.	Regelbesteuerungsoption	45
1.17.4.8.	Verlustausgleich	46
1.17.5.	Entnahme und Einlage von Grund und Boden	47
1.17.6.	Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	47
1.17.7.	Selbstberechnung	48
1.18.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	49
2.	Umsatzsteuer	50
2.1.	Unternehmer – umsatzsteuerbare Umsätze	50
2.2.	Steuerbefreite Umsätze	52
2.3.	Neuer Grundstücksbegriff im Umsatzsteuergesetz	52
2.4.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken	53
2.4.1.	Kleinunternehmer	53
2.4.2.	Veräußerung von Grundstücken	54
2.4.3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	56
2.5.	Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	61
2.5.1.	Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecke	61

2.5.2.	Lieferung von Wärme als Nebenleistung bei der Wohnungsvermietung	62
2.5.3.	Die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen als Art (Betriebs- vorrichtungen)	62
2.5.4.	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen	63
2.5.5.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Garagen und Abstellplätzen für Fahrzeuge	63
2.5.6.	Kurzfristige Vermietung	64
2.5.7.	Leistungen an ausländische Vertretungsbehörden ...	65
2.6.	Grundstücksleistungen	65
2.7.	Miteigentumsgemeinschaft	67
2.8.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) ...	67
2.8.1.	Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool)	70
2.9.	Gemischt genutztes Gebäude	70
2.10.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	70
2.10.1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	70
2.10.2.	Vorsteuerberichtigung	72
2.10.3.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei der Veräußerung oder Entnahme	74
2.10.4.	Vorsteuerberichtigung bei unterjähriger Änderung der Verhältnisse bei im Unternehmen verbleibenden Gegenständen	74
2.10.5.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Geschäftszwecken nach dem 31.3.2012	75
2.10.6.	Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Wohnzwecken nach dem 31.3.2012	75
2.11.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	76
Teil 2 –Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus		
<i>Michael Klinger/Stefan Szatecsny</i>		
3.	Auftrag und Vollmacht	77
1.1.	Bestellung eines Verwalters	77
1.2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	78
1.3.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	78
4.	Anlage	79
2.1.	Notwendige Unterlagen	79
2.2.	Grundbuch	80
2.3.	Vorschreibungs- und Zinsliste	82

2.4.	Abrechnungskreise Vollaussnahme/Teilaussnahme Mietrechtsgesetz	87
2.4.1.	Hauptmietzinse	88
2.4.2.	Pauschalmietzinse	89
2.4.3.	Bewirtschaftungskosten	89
2.5.	Abrechnungskreise Vollanwendung Mietrechtsgesetz	90
2.5.1.	Hauptmietzinse für Verträge nach dem 1.3.1994	90
2.5.1.1.	Richtwertmietzins	90
2.5.1.2.	Angemessener Hauptmietzins	91
2.5.1.3.	Kat-D-Hauptmietzins	92
2.5.2.	Hauptmietzinse für Verträge vor 1.3.1994	92
2.5.2.1.	§ 45 MRG – Wertbeständigkeit des Mietzinses (bzw Erhaltungsbeitrag)	92
2.5.2.2.	Kategoriemietzins	92
2.5.3.	§§-18-ff-MRG-Hauptmietzinse	94
2.5.4.	Betriebskosten	95
2.5.4.1.	§ 21 Abs 1 Z 1 MRG – Wasser	95
2.5.4.2.	§ 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrer	96
2.5.4.3.	§ 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalaräumung	96
2.5.4.4.	§ 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr	97
2.5.4.5.	§ 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung	97
2.5.4.6.	§ 21 Abs 1 Z 3 MRG – Beleuchtung	97
2.5.4.7.	§ 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG – Versicherung	98
2.5.4.8.	§ 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungskosten gem § 22 MRG	99
2.5.4.9.	§ 21 Abs 1 Z 8 MRG – Hausbetreuungskosten gem § 23 MRG	99
2.5.4.10.	§ 21 Abs 2 MRG – öffentliche Abgaben	99
2.5.4.11.	§ 24 MRG – besondere Aufwendungen	99
5.	Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus im Jahresverlauf.....	101
3.1.	Allgemeines	101
3.2.	Regelmäßige und laufende Agenden	101
3.2.1.	Ausgangsrechnungen	101
3.2.2.	Eingangsrechnungen	102
3.2.3.	Kaution	103
3.2.4.	Vergebührung von Bestandverträgen	103
3.2.5.	Kassabuch/Bankkonto verbuchen und abstimmen	104
3.2.6.	Zahlungsplan	105
3.2.7.	Ablage	105
3.3.	Monatliche Agenden	105
3.3.1.	Vorschreibungs- bzw Zinslisten verbuchen	105
3.3.2.	SEPA-Lastschriften durchführen	105

3.3.3.	Umsatzsteuerverrechnung	105
3.3.4.	Kontrolle der Buchungsmitteilungen vom Finanzamt	111
3.3.5.	Mahnwesen	111
3.3.6.	Weitere Aufgaben	111
3.4.	Quartalsweise Agenden	111
3.5.	Jährliche Agenden	111
6.	Abrechnungserstellung	112
4.1.	Hauseigentümerabrechnung	112
4.2.	Betriebskostenabrechnung	115
4.2.1.	Verteilungsschlüssel und Fälligkeit	115
4.2.2.	Jahrespauschalverrechnung	116
4.2.3.	Langfassung	116
4.2.4.	Einzelverrechnung	119
4.2.5.	Betriebskostenkalkulation	121
4.3.	Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen	121
4.4.	Abrechnung von Errichtungsanlagen	122
4.5.	Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG	122
4.5.1.	Einnahmen gemäß § 20 MRG	122
4.5.2.	Ausgaben gemäß § 20 MRG	123
4.6.	Steuerbeiblätter	123

Teil 3 – Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum

Christian Krenauer/Michael Klinger

7.	Auftrag und Vollmacht	125
1.1.	Bestellung eines Verwalters	125
1.2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung	125
1.3.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	126
8.	Anlage	127
2.1.	Notwendige Unterlagen	127
2.2.	Grundbuch	127
2.2.1.	Wohnungseigentum	128
2.2.2.	Wohnungseigentum in Vorbereitung	129
2.2.3.	Vorläufiges Wohnungseigentum	130
2.2.4.	Baurechtswohnungseigentum	131
2.3.	Vorschreibungsliste im Wohnungseigentum	131
2.4.	Abrechnungskreise	132
2.4.1.	Bewirtschaftungskosten – Aufwendungen für die Liegenschaft	132
2.4.1.1.	Aufteilung	132
2.4.1.2.	Abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten	133

2.4.1.3.	Verbrauchsabhängige Aufwendungen	133
2.4.1.4.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	134
2.4.2.	Fälligkeit	135
2.4.3.	Rücklagendotierung	136
2.4.3.1.	Bildung	136
2.4.3.2.	Zweckbindung	136
2.4.3.3.	Aufteilung	137
2.4.3.4.	Veranlagung der Rücklage	137
2.4.3.5.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	137
2.4.3.6.	Fälligkeit	137
2.4.4.	Heiz- und Warmwasserkosten	137
2.4.4.1.	Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG)	137
2.4.4.2.	Trennung und Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß HeizKG	138
2.4.4.3.	Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen	139
2.4.5.	Darlehen	139
2.4.5.1.	Errichtungsdarlehen	139
2.4.5.2.	Sanierungsdarlehen	139
2.5.	Praxisbeispiel –Anlage eines Verwaltungsobjektes	140
9.	Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum im Jahresverlauf	142
3.1.	Allgemeines	142
3.2.	Regelmäßige und laufende Agenden	142
3.2.1.	Eingangsrechnungen	142
3.2.1.1.	Rechnungsmerkmale	143
3.2.1.2.	Umsatzsteueridentifikations-Nummer (UID-Nummer)	145
3.2.1.3.	Prüfungsablauf und Verbuchen von Eingangsrechnungen	146
3.2.1.4.	Aufbewahrungspflichten	146
3.2.2.	Verbuchen einer Eingangsrechnung – Praxisbeispiel	147
3.2.2.1.	Verbuchung Eingangsrechnung – Bewirtschaftungskosten	147
3.2.2.2.	Verbuchung Eingangsrechnung – Rücklage	147
3.2.3.	Abstimmung der Konten	148
3.3.	Monatliche Agenden	148
3.3.1.	Verbuchen der Verschreibungs- bzw Wohnbeitragsliste	149
3.3.2.	Mahnungen	150
3.3.3.	Verbuchen der Verwaltungshonorare	150
3.3.4.	Lohnverrechnung	150
3.3.5.	Umsatzsteuerverrechnung	150

3.4.	Quartalsweise Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	156
3.5.	Jährliche Agenden der Buchhaltung im Wohnungseigentum	156
3.5.1.	Abrechnungen	156
3.5.1.1.	Bewirtschaftungskostenabrechnung	159
3.5.1.2.	Rücklagenabrechnung	163
3.5.1.3.	Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung gemäß HeizKG	164
3.5.2.	Umsatzsteuererklärung	166
3.5.3.	Vorausschau	170
Anhang 1	Umsatzsteuergesetz 1994 idF BGBl 2019/104 (Auszug).....	171
Anhang 2	Einkommensteuergesetz 1988 idF BGBl 2019/104 (Auszug)	213
Anhang 3	Umsatzsteuer bei WE-Vorschreibung und Abrechnung im Überblick	321
	Stichwortverzeichnis	323