



Recht

CENTER OF LEGAL COMPETENCE
Verein zur Förderung der rechtlichen Ostkompetenz Österreichs

Band 15

**Immobilien-
besteuerung
nach dem
EU-Beitritt**

Slowakei, Tschechien, Ungarn

Zoltán Gálffy

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	9
Abkürzungsverzeichnis	21

Zoltán Gálffy

Allgemeiner Teil	23
I Einleitung.....	23
II Aufbau der Darstellung und Rechtsstand	24
III Wesentliche Einzelfragen der Immobilienbesteuerung.....	24
A Ertragsteuern (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer).....	25
1 Prinzipien der Einkommensbesteuerung.....	25
2 Kapitalgesellschaften	26
3 Personengesellschaften und -gemeinschaften.....	26
4 Verlustverwertung (Verlustausgleich und Verlustvortrag).....	27
5 Anschaffungs- und Herstellungskosten	27
6 Abschreibungen	28
7 Fremdfinanzierung – Unterkapitalisierungsregeln	28
8 Veräußerung privater Immobilien – Spekulationsfristen	28
9 Private Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften.....	29
B Umsatzsteuer.....	29
1 Umsatzsteuersätze.....	29
2 Wahlrechte der 6. MWSt-Richtlinie.....	29
3 Privatpersonen als Umsatzsteuersubjekte	30
4 Beginn der Unternehmereigenschaft – Registrierung als Umsatzsteuersubjekt bzw Umsatzsteuerzahler.....	30
5 Vorsteuerabzug – Erstattung von Vorsteuern	31
C Grunderwerbsteuer	32
1 Qualifikation der Abgabe	32
2 Höhe der Abgabenbelastung.....	32
3 Anteile an Immobilienbesitzgesellschaften (Anteilsvereinigung, Anteilsübertragung)	32
D Lokale Steuern.....	33
E Immobilieninvestitionen aus dem Ausland	33
IV Rechtsunsicherheit.....	33
V Resümee der Untersuchung und Handlungsbedarf.....	34

Erika Kroupová/Branislav Kováč

Slowakei	37
I Allgemeine Einführung zum Steuerrecht	37
A Einkommensteuer	37
1 Persönliche Steuerpflicht.....	37
2 Sachliche Steuerpflicht.....	38
a Natürliche Personen	38
b Juristische Personen	39
3 Einkunftsermittlung.....	39
4 Steuertarife.....	40
5 Verlustvortrag und Verlustrücktrag.....	40
B Umsatzsteuer.....	41
C Lokale Steuer – Immobiliensteuer.....	42
II Rechtsformen der Immobilieninvestition.....	43
A Eigentum.....	43
B Liegenschaftseigentum und -vermietung	43
C Rechtsformen der Immobilieninvestition	44
1 Immobilieneigentum von Privatpersonen	44
a Inländische Privatpersonen	44
b Spezialform: Wohnungseigentumsgemeinschaft.....	45
c Ausländische Privatpersonen	46
2 Immobilieneigentum von Unternehmen.....	47
a Einzelunternehmer.....	47
b Gesellschaften.....	47
c Sonstige Organisationen: Genossenschaft.....	50
III Immobilienerwerb	50
A Direkterwerb einer Liegenschaft	50
1 Liegenschaften im Privatvermögen	51
a Einkommensteuer.....	51
b Umsatzsteuer	51
c Grunderwerbsteuer.....	52
2 Liegenschaften im Betriebsvermögen	54
a Einkommensteuer.....	54
b Bewertung der Liegenschaften bei deren Einlage in das Einzelunternehmen.....	55
c Umsatzsteuer	55
d Grunderwerbsteuer.....	57
B Erwerb von Anteilen an einer Liegenschaftsbesitzgesellschaft (Kapitalgesellschaft).....	57
1 Privatperson	57
a Einkommensteuer.....	57
b Umsatzsteuer	57
2 Unternehmen	57
a Einkommensteuer.....	57

b	Umsatzsteuer	59
C	Errichtung von Bauten und Umbauten	59
1	Einkommensteuer	59
2	Umsatzsteuer	61
3	Grunderwerbsteuer	62
IV	Laufende Bewirtschaftung einer Liegenschaft	62
A	Privatpersonen	62
1	Einkommensteuer: Natürliche Personen, die nicht Unternehmer sind bzw keine Vermietungseinkünfte beziehen	62
2	Einkommensteuer: Vermietungseinkünfte von natürlichen Personen	62
B	Unternehmen	64
1	Einkommensteuer	64
a	Abschreibung	65
b	Subventionen	67
c	Steuerbegünstigungen	67
d	Abwertung	68
e	Verluste	68
f	Gewinnausschüttungen	68
g	Absetzbarkeit von Zinsen, die bei Darlehen und Krediten für die Anschaffung von Liegenschaften auftreten	68
h	Absetzbarkeit der Immobilien- und der Grund- erwerbsteuer	69
2	Umsatzsteuer	69
a	Vorsteuerberichtigungsregeln beim Sachanlage- vermögen	70
b	Vorsteuerabzug in erster Periode nach Erteilung der Umsatzsteuernummer	71
c	Abfuhr der Umsatzsteuer bei Aufhebung der Umsatzsteuernummer	71
d	Mietvorauszahlungen und die Umsatzsteuer	71
e	Miete und Zeitpunkt der steuerbaren Leistung	72
f	Weiterverrechnung von Energie und sonstigen mit der Miete verbundenen Betriebskosten	72
V	Veräußerung	73
A	Verkauf durch inländische Gesellschaft	73
1	Einkommensteuer	73
2	Umsatzsteuer	73
B	Verkauf durch ausländische Gesellschaft	73
1	Einkommensteuer	73
2	Umsatzsteuer	74
C	Verkauf durch inländische natürliche Person	74
1	Einkommensteuer	74

2	Umsatzsteuer	76
D	Verkauf durch ausländische natürliche Person	76
1	Einkommensteuer	76
2	Umsatzsteuer	77
E	Anteilsveräußerung einer inländischen Liegenschafts- gesellschaft (Kapitalgesellschaft).....	77
1	Einkommensteuer	77
a	Natürliche Person	77
b	Juristische Person	78
2	Umsatzsteuer	79
F	Einbringung einer Liegenschaft in eine Gesellschaft (Sacheinlage).....	79
1	Einkommensteuer	80
a	Natürliche Person	80
b	Juristische Personen	81
2	Umsatzsteuer	81
3	Grunderwerbsteuer	82
G	Verkauf eines Unternehmens oder eines Unternehmensteils, dessen Bestandteil eine Liegenschaft ist	82
1	Einkommensteuer	82
2	Umsatzsteuer	82
3	Grunderwerbsteuer	83
VI	Rechtsquellen.....	83
VII	Begriffsdefinitionen im Zusammenhang mit Immobilien	83
A	Einkommensteuergesetz	83
B	Rechnungslegungsgesetz.....	85
C	Umsatzsteuergesetz	85
D	Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer und Grunderwerbsteuer	86
E	Immobiliensteuergesetz	87

Andrea Tocháčková

Tschechien	89	
I	Rechtsformen der Immobilieninvestition	89
A	Liegenschaftseigentum	89
B	Immobilieigentum von Privatpersonen	89
1	Inländische Privatpersonen	89
2	Gemeinschaft der Eigentümer der Wohnungseinheiten	90
3	Ausländische Privatpersonen	90
C	Immobilieigentum von Unternehmen	91
1	Einzelunternehmer	91
a	Inländische Einzelunternehmer	91

b	Ausländische Einzelunternehmer	92
2	Gesellschaften.....	92
a	Inländische Gesellschaften.....	92
b	Ausländische Gesellschaften.....	94
II	Allgemeine Einführung ins Steuerrecht	96
A	Einkommensteuer	96
1	Persönliche Steuerpflicht.....	96
a	Einkommensteuer (natürliche Personen).....	96
b	Körperschaftsteuer (juristische Personen).....	96
2	Sachliche Steuerpflicht.....	96
a	Einkommensteuer (natürliche Personen).....	96
b	Körperschaftsteuer (juristische Personen).....	98
3	Ermittlung des Einkommens bei natürlichen und juristischen Personen.....	98
a	Pauschalbeträge für Werbungskosten bei natürlichen Personen	98
b	Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	98
4	Verlustvortrag und Verlustrücktrag	99
5	Steuersätze	100
a	Einkommensteuersatz – natürliche Personen (§ 13 EStG).....	100
b	Körperschaftsteuersatz (juristische Personen)	100
B	Umsatzsteuer.....	100
1	Steuerpflicht und Steuergegenstand	101
2	Steuersatz	101
3	Entstehung der Steuerpflicht	102
4	Vorsteueranspruch	102
5	Nutzungsänderung	103
6	Besteuerungszeitraum, Steuererklärung	104
C	Grundsteuer.....	104
D	Grunderwerbsteuer	105
III	Immobilienwerb	105
A	Liegenschaften im Privatvermögen.....	105
1	Einkommensteuer	105
2	Umsatzsteuer	105
3	Grunderwerbsteuer	106
B	Liegenschaften im Betriebsvermögen.....	106
1	Einkommensteuer	106
2	Umsatzsteuer	107
C	Grunderwerbsteuer	108
IV	Errichtung von Bauten und Umbauten.....	108
A	Errichtung von Bauten und Umbauten auf eigenem Grundstück/Gebäude.....	109
1	Einkommensteuer	109
a	Anschaffungskosten und Bestandteile eines Gebäudes..	110

b	Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter	111
c	Technische Aufwertung	112
2	Umsatzsteuer	113
3	Grunderwerbsteuer	113
4	Grundsteuer	114
B	Errichtung von Bauten und Umbauten auf gemieteten Grundstücken/in gemieteten Gebäuden	114
1	Einkommensteuer	114
a	Abschreibungen	114
b	Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter	115
c	Beendigung des Mietverhältnisses	116
2	Umsatzsteuer	118
3	Grundsteuer	118
V	Nutzung von Immobilien	118
A	Einkommensteuer	118
1	Abschreibungen	118
2	Wertminderungen	118
3	Verluste	118
4	Gewinnausschüttung	118
5	Unterkapitalisierung	119
B	Umsatzsteuer	119
1	Vermietung von Immobilien	119
2	Umsatzsteuererstattung	120
3	Mietvorauszahlungen	121
4	Weiterverrechnung von Nebenkosten	121
C	Grundsteuer	121
VI	Verkauf von Immobilien	122
A	Verkauf von Immobilien	122
1	Einkommensteuer	122
a	Privatvermögen	122
b	Betriebsvermögen	122
2	Umsatzsteuer	122
3	Grunderwerbsteuer	122
B	Veräußerung von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft	123
1	Einkommensteuer	123
a	Privatvermögen	123
b	Betriebsvermögen	123
2	Umsatzsteuer	123
3	Grunderwerbsteuer	123
VII	Exkurs – Abgabenordnung/Bussgelder	123
A	Auskunft vom Finanzamt/Finanzministerium	124
B	Strafen, Verzugszinsen, Säumniszuschläge	124
VIII	Begriffsdefinitionen im Zusammenhang mit Immobilien	125
A	Einkommensteuergesetz	125

B Umsatzsteuergesetz	126
C Handelsgesetzbuch und Bürgerliches Gesetzbuch.....	127

Márta Siklós/Márta Zanyty

Ungarn 129

I Allgemeine Einführung zum Steuerrecht	129
A Einkommensteuer – Einkunftsarten	129
1 Einkünfte der „zusammengefassten Steuerbemessungsgrundlage“	129
2 Gesondert zu versteuernde Einkünfte	130
a Unternehmerische Einkommensteuer.....	130
b Einkünfte aus Vermögensübertragungen	130
c Kapitaleinkünfte	131
d Sachbezüge.....	132
e Sonstige Einkünfte.....	132
B Körperschaftsteuer.....	133
C Umsatzsteuer.....	133
1 Allgemeines.....	133
2 Vorsteuerabzug.....	134
3 Vorsteuerüberhang.....	135
4 Strafsanktion für fehlerhafte Rückerstattungsanträge	136
D Lokale Steuern.....	137
E Grunderwerbsgebühr	138
F Erbschafts- und Schenkungsgebühr	138
II Rechtsformen der Immobilieninvestition.....	138
A Immobilieneigentum von Privatpersonen	138
1 Inländische Privatpersonen	138
2 Ausländische Privatpersonen	139
3 Miteigentumshausgemeinschaft.....	140
B Immobilieneigentum von Unternehmen	141
1 Einzelunternehmer	141
a Inländische Einzelunternehmer	141
b Ausländische Einzelunternehmer	141
2 Gesellschaften.....	141
a Inländische Gesellschaften.....	141
b Ausländische Gesellschaften.....	143
c Immobilieneigentum von sonstigen Organisationen	146
III Immobilienerwerb	146
A Immobilienkauf.....	146
1 Allgemeines.....	146
2 Grunderwerbsgebühr (Vermögensübertragungsgebühr).....	146
a Allgemeiner Gebührensatz	147

b	Erwerb von Wohnungseigentum.....	147
c	Grundstückshandel.....	148
d	Kreditinstitute und Leasinggesellschaften.....	148
e	Befreiungen und Begünstigungen.....	148
3	Einkommensteuer	149
a	Begünstigung der Tilgung von Wohnungskrediten	149
b	Nicht zurückzahlbarer Arbeitgeber-Zuschuss für Wohnungszwecke.....	150
c	Zinsfreies Darlehen des Arbeitgebers.....	150
4	Körperschaftsteuer	151
a	Investitionsbegünstigung für Mikro- und Kleinunternehmen	151
b	Entwicklungsrücklage	151
5	Umsatzsteuer	152
a	Umsatzsteuer für Grund und Boden	152
b	Umsatzsteuerliche Aspekte von Wohnimmobilien	152
c	Rechnung beim Immobilienkauf (Fakturierung)	154
B	Immobilienerrichtung durch Bau	155
1	Einkommensteuer	155
2	Körperschaftsteuer	155
3	Umsatzsteuer	156
4	Lokale Gewerbesteuer	156
IV	Bewirtschaftung von Immobilien.....	157
A	Privatpersonen.....	157
1	Einkommensteuer	157
a	Verpachtung von landwirtschaftlich gewidmetem Grund und Boden	158
b	Vermietung von sonstigen Immobilien	158
2	Umsatzsteuer	159
B	Miteigentumshausgemeinschaften.....	160
1	Umsatzsteuer	160
2	Einkommensteuer	160
C	Unternehmen	161
1	Eigene Nutzung.....	161
2	Vermietung.....	161
D	Vermietung ungarischer Immobilien durch Ausländer.....	163
V	Veräußerung von Immobilien.....	163
A	Immobilienveräußerung von Privatpersonen	163
1	Inländische Privatperson oder Miteigentumsgemeinschaft ...	163
2	Ausländische Privatperson.....	164
B	Immobilienveräußerung durch Unternehmen.....	165
1	Umsatzsteuer	165
a	Leistungszeitpunkt und Fakturierung	165
b	Vermittlungsleistungen im Zusammenhang mit Immobilien	165

c	Vorsteuerberichtigung.....	165
2	Körperschaftsteuer	166
C	Besondere Fälle von Veräußerungen	166
1	Sacheinlagen	166
a	Umsatzsteuer	166
b	Körperschaftsteuer	167
c	Gebühren.....	167
2	Geschäftsanteilsveräußerung	167
a	Umsatzsteuer	167
b	Körperschaftsteuer	168
c	Einkommensteuer.....	168
VI	Rechtsquellen.....	168
VII	Begriffsdefinitionen im Zusammenhang mit Immobilien	169
A	Einkommensteuergesetz	169
B	Gesetz über die Körperschaft- und Dividendensteuer	170
C	Umsatzsteuergesetz	170
D	Gebührengesetz	171
E	Rechnungslegungsgesetz.....	172

**Band 15:
Immobilienbesteuerung nach dem
EU-Beitritt
Slowakei, Tschechien, Ungarn (2005)**

Diese aus einem INTERREG IIIA ko-finanzierten Projekt entstandene Studie untersucht die Situation der Immobilienbesteuerung in den drei Ländern Slowakei, Tschechien und Ungarn. Besonderen Schwerpunkt bildeten die Fragen, wie sich – in weitgehender Absenz gemeinschaftsrechtlicher Regelungen – die Steuerpolitik der Slowakei, Tschechiens und Ungarns in Bezug auf Grund und Boden gestaltet, inwieweit die steuerpolitischen Maßnahmen dazu geeignet sind, die Effizienz des nationalen Immobilienmarktes zu erhöhen und welche Auswirkungen dies auf Investitionen aus dem Ausland zeigt. Wenngleich in den drei Ländern weitgehend marktwirtschaftlich orientierte Besteuerungsregeln gelten, so blieben auch nach dem EU-Beitritt zahlreiche Problembereiche ungelöst. Für den Praktiker wurden diese Rechtsfragen im Überblick dargestellt und wesentliche Unterschiede zwischen den drei Rechtsordnungen herausgearbeitet.