

Immobilienbesteuerung nach dem 1. Stabilitätsgesetz 2012

1. Ein Hotelier lässt eine Gästeparkfläche in der Nähe seines Hotels pflastern. Bis jetzt war der Platz nicht befestigt. Beurteilen Sie die Konsequenzen im Falle eines späteren Verkaufs des Hotels mitsamt der Parkfläche.
2. Ein Stöpl errichtet sich ein Einfamilienhaus im Grünen. Da das Haus sehr abgelegen liegt, fallen hohe Erschließungskosten (Wasser, Kanal, Zufahrt, Gasanschluss etc) an. Beurteilen Sie die Konsequenzen im Falle eines späteren Verkaufs des Hauses (Annahme: § 30 Abs 2 EStG greift nicht).
3. Anschaffung eines unbebauten Grundstücks um € 100.000. Für die Anschaffung wird ein Kredit aufgenommen, die daraus anfallenden jährlichen Fremdfinanzierungskosten betragen € 5.000.
Nach 5 Jahren wird das Grundstück verkauft, seit der Anschaffung wurde es
 - a. als betrieblicher Lagerplatz genützt
 - b. verpachtet
 - c. im Privatvermögen gehalten, aber nicht weiter genützt.

Variante: Was müssten Sie bei einem bebauten Grundstück zusätzlich beachten?

4. Mit Kaufvertrag vom 1.9.2009 erwarb der Steuerpflichtige einen Baugrund um € 1.000.000 und lässt darauf durch einen Bauunternehmer ein Gebäude errichten. Die Herstellungskosten für den Bau betragen € 3.000.000.
Zu Beginn des Jahres 2013 ist er aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen. Er erzielt einen Verkaufspreis von € 4.500.000.
Welche einkommensteuerlichen Konsequenzen ergeben sich aus dieser Vorgehensweise,
 - a. falls das Gebäude als Hauptwohnsitz dient?
 - b. falls das Haus nicht zum Wohnsitz wird?
5. Anschaffung eines Gebäudes im Jänner 2012. Im Anschluss an die Anschaffung wird der Hauptwohnsitz im Gebäude begründet. Der Hauptwohnsitz bleibt bis Mai 2016 bestehen, danach wird das Gebäude vermietet. Im Jänner 2020 erfolgt der Verkauf der Liegenschaft.
6. Errichtung eines Gebäudes im Jahr 2012 (Anschaffungskosten Grund & Boden € 100.000, Herstellungskosten € 300.000). Vermietung von 25 % des Gebäudes (Einlegerwohnung). Der restliche Teil des Gebäudes wird als Zweitwohnsitz genutzt. Im Jahr 2020 wird die Liegenschaft um € 440.000 verkauft.

7. Anschaffung eines Grundstücks
 - a. im Jahr 2000
 - b. im Jahr 2006

Das Grundstück wird betrieblich genutzt. Im Jahr 2012 soll das Grundstück verkauft werden. Der Käufer drängt auf einen Verkaufsabschluss noch vor dem 31.3.2012. Ist diese Vorgehensweise empfehlenswert?

8. Anschaffung eines Grundstücks im Juni 2005 um € 100.000. Verkauf des Grundstücks im Mai 2016 um € 150.000. Ermitteln Sie die einkommensteuerliche Bemessungsgrundlage.