

Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen
für Österreich von EY

Real Estate Tax Update

Inhalt

- 01 Überblick ATAD 3
- 02 BFG: Entfall der
Gebührenpflicht durch
die nachträgliche
Aufhebung eines
Bestandvertrages
- 03 VwGH: Option in die
Umsatzsteuerpflicht der
Vermietung nach Kauf
eines Geschäfts-
gebäudes
- 04 BFG: Bauherren-
eigenschaft bei Erwerb
eines Grundstücks und
anschließender
Bebauung durch die
Verkäuferin
- 05 BFG: Steuerneutrale
Realteilung oder
steuerpflichtiger
Grundstückstausch
- 06 VwGH: Vermietung von
Luxusimmobilien

ATAD 3: Die „Unshell-Richtlinie“ zur Bekämpfung der missbräuchlichen Nutzung von Briefkastenfirmen innerhalb der EU

Die Europäische Kommission Ende 2021 einen Richtlinienentwurf zur Verhinderung der missbräuchlichen Nutzung von Briefkastenfirmen („shell entities“) für steuerliche Zwecke vorgelegt.

Die vorgeschlagene Richtlinie legt Mindest-Substanzanforderungen für diese Unternehmen fest und sieht Sanktionen, wie insbesondere die Verweigerung von Steuervorteilen aus Doppelbesteuerungsabkommen oder Entlastungen aus EU-Richtlinien (z.B. der Mutter-Tochter-RL), gegen jene Unternehmen vor, welche diese Mindestanforderungen nicht erfüllen.

Anwendungsbereich

Die RL stellt auf Unternehmen („undertakings“) ab, die ungeachtet ihrer Rechtsform, in einem EU-Mitgliedsstaat unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Kriterien zur Identifikation von Briefkastenfirma („Gateways“) und Berichtspflichten

Bei kumulativer Erfüllung der folgenden drei Kriterien („Gateways“) sollen solche Unternehmen gegenüber Steuerbehörden einer zusätzlichen Berichtspflicht unterliegen:

1. Mehr als 75 % der Einnahmen der letzten beiden Steuerjahre sind Einnahmen aus grds. „passiver“ Tätigkeit

2. Grenzüberschreitende Tätigkeit des Unternehmens (mehr als 60 % des Vermögens außerhalb des Ansässigkeitsstaates oder mehr als 60 % der Einnahmen stammen aus grenzüberschreitenden Transaktionen).
3. Sowohl die Tagesgeschäfte als die Entscheidungen hinsichtlich wesentlicher Funktionen des Unternehmens werden an (dritte) Dienstleister ausgelagert.

Damit würden bspw Holdings mit Beteiligungen in anderen Jurisdiktionen, die sowohl die laufende Verwaltung als auch die Entscheidungsfindungen in Bezug auf wesentliche Funktionen der Gesellschaft auslagern, berichtspflichtig werden.

Explizit ausgenommen wären aber u.a. börsennotierte Unternehmen, Unternehmen mit mindestens fünf Vollzeit-MitarbeiterInnen, regulierte Finanzunternehmen wie beispielsweise AIFs und Holdinggesellschaften, deren Haupttätigkeit das Halten von operativ tätige Tochtergesellschaften im selben Mitgliedstaat ist und deren wirtschaftliche Eigentümer im selben Mitgliedsstaat ansässig sind.

Welche Mindest-Substanzanforderungen und Berichtspflichten bestehen?

Unternehmen, die die oben genannten Kriterien erfüllen, sollen dazu verpflichtet werden, jährlich folgende substanzbezogene Informationen den Steuerbehörden offenzulegen: Das Unternehmen verfügt

1. über eigene Räumlichkeiten oder Räumlichkeiten zur ausschließlichen Nutzung im Ansässigkeitsstaat,
2. mindestens ein aktiv genutztes Bankkonto innerhalb der EU, und
- 3.(i) mindestens einen fachlich qualifizierten und entscheidungsberechtigten Geschäftsführer, der selbst im EU-Mitgliedstaat des Unternehmens ansässig ist, **und** der weder Arbeitnehmer noch Geschäftsführer bei dritten, nicht verbundenen Unternehmen oder

(ii) die Mehrheit der als Vollzeitäquivalente beschäftigten Arbeitnehmer des Unternehmens ist steuerlich im Mitgliedstaat des Unternehmens ansässig und ist ausreichend qualifiziert, die Tätigkeiten, die relevante Einkünfte für das Unternehmen generieren, auszuüben.

Werden dabei alle drei folgenden Kriterien erfüllt, gelten die Mindestsubstanzanforderungen als erfüllt und es soll keine Briefkastenfirma vorliegen: **Widerlegung der Vermutung der Substanzlosigkeit**

Es besteht die Möglichkeit diese Annahme zu widerlegen, wenn nachgewiesen werden kann, dass entsprechende wirtschaftliche oder außersteuerliche Gründe für dieses Unternehmen vorliegen. Dieser Nachweis kann beispielsweise durch folgende Nachweise erreicht werden:

- Unterlagen, aus denen die wirtschaftlichen Gründe für die Gründung des Unternehmens hervorgehen;
- Erfahrungsstands, ihrer Entscheidungsbefugnis in der Gesamtorganisation, ihrer Rolle und Position im Organigramm, der Art ihres Arbeitsvertrags, ihrer Qualifikationen und der Dauer der Beschäftigung;

- Unterlagen aus denen hervorgeht, dass die Entscheidungsfindung betreffend die Tätigkeit, die die relevanten Einkünfte des Unternehmens generiert, im Mitgliedstaat des Unternehmens stattfindet.

Konsequenzen für identifizierte Briefkastenfirma

Wird ein Unternehmen Briefkastenfirma eingestuft, sollen die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet sein, ihr nationales Steuerrecht so anzuwenden als wären Einnahmen und das Vermögen des Unternehmens so versteuern, als ob sie den Anteilseignern unmittelbar zuzurechnen wären. Doppelbesteuerungsabkommen sowie Entlastungen aus EU-Richtlinien (z.B. der Mutter-Tochter-RL) sollen nicht angewendet werden. Weiters soll es ein automatischer Informationsaustausch zwischen den Finanzbehörden der EU-Mitgliedsstaaten implementiert werden.

Auswirkungen

Nachdem es sich gegenwärtig um einen Richtlinienentwurf handelt, bleiben die weiteren Entwicklungen jedenfalls abzuwarten. Es ist allerdings zu beachten, dass der zumindest gegenwärtige Richtlinienentwurf eine Rückwirkungskomponente enthält, da im Rahmen der Substanzprüfung jeweils auf die beiden vorangehenden Jahre abgestellt werden soll. Eine laufende Beobachtung der Entwicklung ist daher empfohlen.

BFG: Entfall der Gebührenpflicht durch die nachträgliche Aufhebung eines Bestandvertrages

BFG 5.11.2021, RV/7101708/2017

Der BFG entschied zu der Frage, ob die Gebührenpflicht rückwirkend entfällt, wenn der Bestandvertrag einvernehmlich aufgehoben wird.

Sachverhalt

Im April 2006 wurde ein Bestandvertrag über Geschäftsflächen in einem bisher noch nicht errichteten Einkaufszentrum unterzeichnet und die entsprechende Rechtsgeschäftsgebühr festgesetzt. Aufgrund des Entfalls der Baubewilligung entschied sich die Verpächterin gegen die Errichtung und Verpachtung dieses Gebäudes und stellte einen Antrag auf Aufhebung des Gebührenbescheides gem. § 295a BAO, welcher in weiterer Folge abgelehnt wurde.

Rechtliche Situation

Für Rechtsgeschäfte entsteht eine Gebührenpflicht nach § 15 Abs 1 iVm § 16 Abs 1 Z 1 lit a GebG, wenn ein Rechtsgeschäft gültig zustande kommt und darüber eine Urkunde errichtet wird, die von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird.

Bei einem Bestandvertrag kommt das Rechtsgeschäft spätestens mit Unterzeichnung des Vertrages zustande, wodurch in diesem Zeitpunkt die Gebührenpflicht ausgelöst wird. Eine spätere Vertragsaufhebung fällt nach stRSp des VwGH unter § 17 Abs 5 GebG, wonach die Gebührenpflicht nicht durch eine spätere Aufhebung des Vertrages entfällt und somit eine bereits entstandene Gebührenpflicht unberührt bleibt. Folglich kann hierbei nicht von einem rückwirkenden Ereignis iSd § 295a BAO ausgegangen werden.

Nach § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG fällt für jene Verträge daher eine Rechtsgeschäftsgebühr iHv 1% an.

Entscheidung des BFG

Das BFG stellt in seiner Entscheidung klar, dass ein wirksamer Vertrag die Gebührenpflicht auslöst. Es ist auf das wirksame Zustandekommen des Vertrages und nicht auf die Ausführung des Rechtsgeschäftes abzustellen. Die nachträgliche Auflösung des Vertrages sei als einvernehmliche Aufhebung zu qualifizieren. Eine solche kann jedoch gem. § 17 Abs 5 GebG die Gebührenpflicht nicht aufheben.

VwGH: Keine Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht bei Übernahme von bestehenden Mietverträgen nach Kauf eines Geschäftsgebäudes

VwGH 20. 10. 2021, Ra 2019/13/0084

Der VwGH hat sich in seinem Erkenntnis zur Frage geäußert, ob im Falle der Vermietung von Geschäftsflächen die Option zur Umsatzsteuerpflicht nach § 6 Abs. 2 UStG in Anspruch genommen werden kann, wenn im Wege eines Asset Deals ein bestehender Mietvertrag kraft Gesetz übergeht.

Sachverhalt

Eine Gesellschaft erwarb im Jahr 2014 ein mit einem Bürogebäude bebautes Grundstück. Dabei wurde zur Steuerpflicht nach § 6 Abs. 2 UStG optiert und die volle Vorsteuer geltend gemacht. Im Zuge einer Außenprüfung wurde festgestellt, dass in diesem Bürogebäude 3,58 % der Gesamtflächen an Unternehmer vermietet wurden, die unecht steuerbefreite Leistungen erbringen. Das Finanzamt berücksichtigte daher die anteiligen Vorsteuerbeträge nicht.

Die Gesellschaft bringt Beschwerde gegen den Umsatzsteuerbescheid ein, da sie durch den Kauf der Liegenschaft in den bestehenden Mietvertrag eingetreten ist und es sich hierbei um Altbestand gem. § 28 Abs. 38 UStG handelt. Das Mietverhältnis habe bereits vor dem 31. August 2012 begonnen, weshalb § 6 Abs. 2 idF 1. StabG 2012 noch nicht anwendbar gewesen sei und die Optionsmöglichkeit weiterhin bestehen bleibt. Das BFG gewährte in Erledigung der Beschwerde der GmbH den vollen Vorsteuerabzug, da die GmbH mit dem Kauf des Grundstücks zwingend in die bereits bestehenden Mietverträge eingetreten ist.

Rechtliche Situation

Die gewerbliche Vermietung von Geschäftsflächen ist gem. § 6 Abs. 1 Z 16 UStG unecht steuerbefreit. Es besteht jedoch die Möglichkeit, nach § 6 Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuer zu optieren und somit die Vorsteuer geltend zu machen. Im Zuge des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 kam es zu einer wesentlichen Einschränkung, wonach die Option zur Steuerpflicht nach § 6 Abs. 2 UStG nur mehr dann möglich ist, wenn der Mieter die gemieteten Räumlichkeiten nahezu ausschließlich für zum Vorsteuerabzug berechtigende Zwecke verwendet.

Dies ist gem. § 28 Abs. 38 Z 1 UStG auf Mietverhältnisse anwendbar, die nach dem 31. August 2012 begonnen haben. Bei Inkrafttreten der Neuregelung wurde ausgeführt, dass bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse nicht unter die Neuregelung fallen. Nach dem Wortlaut der Bestimmung ist der Beginn des Mietverhältnisses entscheidend. Ein „neues“ Mietverhältnis kann gem. § 28 Abs. 38 Z 1 UStG nicht dadurch ausgeschlossen werden, dass zivilrechtlich eine andere Person in den Vertrag eintritt.

Entscheidung des VwGH

Mit diesem Erkenntnis hob der VwGH die Entscheidung des BFG jedoch auf, da nach dem Wortlaut der Übergangsregel des § 28 Abs. 38 UStG der Beginn des Miet- oder Pachtverhältnisses entscheidend ist. Dabei ist auf den zivilrechtlichen Vertragsabschluss abzustellen. Somit wird mit dem Kauf der Liegenschaft ein neues Mietverhältnis begründet, wonach es zu einer Änderung der Person des Vermieters kommt - der zwingende Eintritt in den Mietvertrag nach § 1120 ABGB ändert daran nichts.

Daher entsteht für eine vermietete Immobilie, welche im Asset Deal erworben wird, jedenfalls ein neues Mietverhältnis. Demnach ist ein Vorsteuerabzug beim Vermieter nur dann möglich, wenn der Mieter das Grundstück nahezu ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet. Dies gilt für Geschäftsgebäude, die nach dem 31. August 2012 erworben wurden.

BFG: GrEST für Baukosten eines geplanten Gebäudes bei Kauf eines unbebauten Grundstücks

BFG 12.08.2021, RV/7103807/2017

Bemessungsgrundlage für GrEST und Eintragungsgebühr für ein unbebautes Grundstück ist grundsätzlich der Kaufpreis. Übernimmt der Käufer indes bereits Verpflichtungen des Verkäufers oder andere Verpflichtungen, die kausal und untrennbar mit dem Erwerb des Grundstücks verbunden sind (zB fix ausverhandelter Vertrag über die Errichtung eines Gebäudes etc), sind diese als Bestandteil der Gegenleistung zu werten und in die Bemessungsgrundlage für die GrEST und Eintragungsgebühr miteinzubeziehen (sog „Vertragsgeflecht“).

Erwirbt der Käufer zunächst ein Grundstück und geht im Anschluss einen Errichtungsvertrag ein, sind die Baukosten für das Gebäude nur dann nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn kein solches Vertragsgeflecht besteht und der Käufer des Grundstücks als Bauherr anzusehen ist.

Bauherr ist der Käufer dann, wenn er kumulativ (i) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann („Bauherreninitiative“), (ii) das Baurisiko zu tragen hat (dh den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist) und (iii) das finanzielle Risiko tragen muss (dh dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Ausführenden Rechnungslegung zu verlangen).

Keine Bauherreneigenschaft liegt etwa vor, wenn Bauansuchen und Baubewilligung bereits durch den Verkäufer besorgt worden sind und der Erwerber nur mehr unwesentliche Planänderungen des im Zeitpunkt des Kaufvertrages bereits vorliegenden Planes vorgenommen hat.

Sachverhalt

Gegenständlich wollte sich die Bf gemeinsam mit ihrem Ehegatten den Traum eines Eigenheimes erfüllen. Dazu wurde mit der Verkäuferin ein Kaufvertrag über ein

unbebautes Grundstück und ein zweiter Vertrag über die Errichtung des Hauses nach den Vorstellungen des Käufers abgeschlossen. Die BF verpflichtete gemeinsam mit ihrem Ehegatten vor Vertragsabschluss auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und eine Finanzierungszusage sowohl für den Grundstückskauf als auch für die Baukosten einzuholen.

Nach Ansicht des Finanzamtes waren beide Verträge derart aneinandergelockt, dass auch die Baukosten für die Errichtung des Hauses in die Bemessungsgrundlage der GrESt einzubeziehen sind.

Entscheidung des BFG

Das BFG folgte der Ansicht des Finanzamtes und hielt fest, dass es nicht darauf ankommt, ob über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (VwGH 10.04.2008, 2007/16/0223; VwGH 17.03.2005, 2004/16/0246), sondern dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer „finalen Verknüpfung“ steht.

Das BFG unterstellte von vornherein das mit dem Grundstückskauf auch die Errichtung eines Gebäudes verbunden war. Durch den Erwerb eines vom Verkäufer vorgegebenen Konzeptes (Kataloghaus bzw Planungshaus), liegt eine finale Verknüpfung (= Vertragsgeflecht) vor und die Initiative für den Bau liegt beim Verkäufer.

Änderungen an der Gestaltung der Innenräume reichen nach ständiger VwGH Judikatur nicht aus, um eine Bauherreneigenschaft zu begründen (zB Versetzen der Wände, Änderungen der Fußbodenbeläge, der Baustoffe, der Fensterstöcke, an den Loggien und Balkonen etc). Ein weiteres Indiz liegt auch in der verpflichtend einzuholenden Finanzierungszusage. Demnach wurden die kumulativen Voraussetzungen für die Bauherreneigenschaft nicht erfüllt und die - um die Baukosten erhöhte - GrESt richtig festgesetzt.

Die Entscheidung steht im Einklang mit der bisherigen Rsp des VwGH zur Bauherreneigenschaft (vgl Ressler/Arnold in Arnold/Bodis, Grunderwerbsteuergesetz 16 [2018] § 5 GrEStG Rz 80a) wonach bei einer finalen Verknüpfung - wie vorliegend - auch die Baukosten in die GrESt-Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen sind.

BFG: Steuerneutrale Realteilung oder steuerpflichtiger Grundstückstausch

BFG 20.10.2021, RV/5101160/2017

Das BFG hat hinsichtlich der steuerlichen Behandlung des Grundstückstauschs zwischen zwei Erben, die zwei Liegenschaften zur gemeinsamen Nutzung (=Miteigentum) übertragen bekommen haben, entschieden. Die Frage, ob es sich hierbei um eine steuerneutrale Realteilung oder um einen steuerpflichtigen Grundstückstausch handelt, ist strittig.

Sachverhalt

Im Rahmen der Verlassenschaftsabhandlung wurden die Liegenschaften des verstorbenen Vaters, welche einander angrenzen sowie gemeinsam genutzt werden, an die Töchter je zur Hälfte übertragen. Die beiden Schwestern beschlossen im Anschluss daran die Aufhebung des Miteigentums durch einen Grundstückstausch. Entgegen differierender Verkehrswerte wurde keine Ausgleichszahlung vereinbart. Demzufolge kann aus dem steuerlichen Standpunkt von einer steuerneutralen Realteilung ausgegangen werden. Von einer Realteilung spricht man, wenn eine Teilung von Wirtschaftsgütern, die im Miteigentum von mehreren Personen ist, vorgenommen wird, so dass es nach der Realteilung nur mehr Alleineigentümer an je einem Wirtschaftsgut gibt.

Die in weiterer Folge veranlasste Liegenschaftsveräußerung an einen fremden Dritten, sei aufgrund dessen ein steuerverfangendes Altgrundstück, wodurch eine Einkünfteermittlung nach § 30 Abs 4 Z 2 EStG vorzunehmen ist. Das Finanzamt hingegen qualifizierte diesen Vorgang aufgrund fehlender Bildung einer bewertungsrechtlichen wirtschaftlichen Einheit zwischen den Liegenschaften, als steuerpflichtigen Grundstückstausch iSd § 30 Abs 1 letzter Satz, woraufhin gegen den erlassenen Bescheid Beschwerde erhoben wurde.

Rechtliche Situation

Ein Realteilungsvertrag iSd § 841 ABGB ist grundsätzlich als Veräußerungsgeschäft anzusehen und unterliegt der Tauschbetrag nach § 6 Z 14 lit a EStG der Steuerpflicht. Allerdings gilt für Realteilungen eine Ausnahme: Wird ein Grundstück, welches im Besitz von mehreren Personen ist, so aufgeteilt, dass nach der Teilung jedes Teilgrundstück einen Alleineigentümer hat, so ist dieser Vorgang nicht als steuerpflichtiger Tausch zu werten (VwGH 28.11.2002, 200/13/0155).

Damit eine steuerneutrale Realteilung erfolgen kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- ▶ Das Grundstück ist so zu teilen, dass die Miteigentümer statt einer Quote einen Teil des Grundstückes im Alleineigentum besitzen.
- ▶ Es handelt sich beim real zu teilenden Grundstück um eine bewertungsrechtliche Einheit.
- ▶ Es dürfen keine Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Ausschlaggebend ist folglich, ob die beiden Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit gem. § 2 Abs 1 BewG bilden. Diese Gegebenheit wird auf Basis des BewG vom Finanzamt beurteilt und wird mittels Einheitswertbescheids bindend festgestellt (VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403). Die Einheitsbewertung zum letzten dem Erwerb vorangegangenen Feststellungszeitpunkt ist dabei maßgebend.

Entscheidung des BFG und Revision

Aufgrund des Vorliegens von zwei unterschiedlichen Einheitswertbescheiden, ist keine wirtschaftliche Einheit iSd § 2 Abs 1 BewG gegeben, wodurch keine steuerneutrale Realteilung erfolgen kann. Demnach wurde die Beschwerde abgewiesen. Daraus ist abzuleiten, dass das BFG bloß von einer wirtschaftlichen Einheit ausgeht, wenn lediglich ein einziger Einheitswertbescheid vorliegt. Jedoch ist die Verkehrsauffassung laut bisheriger Rechtsprechung ebenfalls ein wesentlicher Aspekt für die Beurteilung dieses Sachverhalts (VwGH 25.2.1991/89/15/0064). Das BFG hat diesem Aspekt wenig Relevanz beigemessen. Grund dafür ist, dass laut dem BFG die Verkehrsauffassung auf die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke abzielen ist. Es wird hervorgebracht, dass nach der Verkehrsauffassung ein potenzieller Käufer im gegenständlichen Fall zwei Grundstücke, welche als Bauland gewidmet sind, mit jeweils eigener Einlagezahl und jeweils eigenem Einheitswertbescheid wahrnimmt und diese auch unabhängig voneinander genutzt werden können.

Dementgegen wurde eine Revision zugelassen, da bisher noch keine Rechtsfrage iZm einer Realteilung einer wirtschaftlichen Einheit iVm § 30 Abs 1 EStG zur Frage stand. Folglich wird der VwGH in seiner Beantwortung Aufschluss über die Handhabung eines solchen Sachverhalts geben, sofern die ordentliche Revision erhoben wird.

VwGH: Vermietung von Luxusimmobilien

VwGH 20. 10. 2021, Ra 2019/13/0041

Sachverhalt

Der revisionswerbende GmbH wurde im Jahr 2006 von Herrn K (49% beteiligt) und seinem Schwiegersohn P (51% beteiligt) gegründet. Auf einem 2006 erworbenen Grundstück sollten zwei Gebäude (mit Gesamtbaukosten von EUR 4.200.000) erreicht und anschließend vermietet werden. Da die Fertigstellung länger als geplant dauerte und die Übergabefristen nicht erfüllt wurden, traten mehrere potenzielle Mieter vom bereits abgeschlossenen Mietvertrag zurück. 2013 schloss die Revisionswerberin mit ihrem Minderheitsgesellschafter K einen Mietvertrag über beide Luxusimmobilienobjekte ab. Eines der beiden Häuser wurde von der Familie des Gesellschafters P und das andere von der Tochter von Herrn K bewohnt, eine Abgrenzung der beiden Immobilien (durch beispielsweise einen Zaun) war nicht vorhanden.

Laut BFG wurden die Luxusimmobilien nach den Bedürfnissen der beiden Gesellschafter gebaut. Da dies eine private Nutzung darstellt, liege gemäß § 8 Abs 2 KStG 1988 eine „verdeckte Ausschüttung an der Wurzel“ vor, was die beiden Immobilien nicht zum Betriebsvermögen zählen lässt. Weiters definiert das BFG,

die abgeschlossenen Mietverträgen als Scheinverträge, da eine private Nutzung beabsichtigt ist. Aus diesem Grund sind geltend gemachte Betriebsausgaben und Vorsteuerbeträge nicht anzuerkennen. Da das BFG, abweichend von der Rechtsprechung des VwGH, keine Fremdüblichkeitsprüfung der Vermietung vorgenommen hat, wurde eine außerordentliche Revision eingebracht.

Entscheidung des VwGH

Wird eine Wohnimmobilien durch eine Körperschaft an nahestehende Personen vermietet, ist sowohl betreffend Körperschaftsteuer als auch betreffend Umsatzsteuer gesondert zu prüfen, ob der Vorgang eine verdeckte Ausschüttung darstellt (§ 8 Abs 2 KStG), was gegebenenfalls zum Ausschluss des Vorsteuerabzugs (§ 12 Abs 2 Z 2 lit a UstG) führen kann.

Das entscheidende Merkmal einer verdeckten Ausschüttung ist die Zuwendung von Vermögensvorteilen, die nach außen hin nicht unmittelbar als Einkommensverwendung erkennbar sind und ihre Ursache in gesellschaftsrechtlichen Beziehungen haben, was anhand eines Fremdvergleiches zu ermitteln ist. Entscheidend für die Frage der Fremdüblichkeit ist, ob die vereinbarte Miete von der als angemessen erachteten Miete, der Renditemiete, abweicht. Im Allgemeinen ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes ein Renditesatz in der Bandbreite von 3 bis 5 % (als Verhältnis von Jahresmieterlösen zum Betrag des investierten Kapitals) als fremdüblich anzusehen.

Da das BFG keine Feststellungen zur im konkreten Fall anzuwendenden Renditemiete getroffen hat, wurde das angefochtene Erkenntnis vom VwGH aufgehoben.

Conclusio

In seiner Erkenntnis beschließt der VwGH, dass auch im Falle einer Vermietung von Luxusimmobilien an Gesellschafter, die auf deren persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten sind und grundsätzlich Potenzial für eine „verdeckte Ausschüttung an der Wurzel“ haben, bei Einhaltung einer fremdüblichen Renditemiete kein steuerneutrales Vermögen vorliegt, welches zu einem Ausschluss des Vorsteuerabzuges führt.

Ansprechpartner

Feedback

Wenn Sie kontaktiert werden möchten, Rückfragen oder Vorschläge haben, senden Sie bitte ein E-Mail an: [Feedback](#)

Website

Besuchen Sie unsere Website und informieren Sie sich über unsere Dienstleistungen, Aktivitäten und aktuellen Veranstaltungen: [Website](#)

Abmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, senden Sie bitte eine E-Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer E-Mail-Adresse an ey.crm@ey.com.

Real Estate Tax

Mag. Wolfgang Siller
Telefon +43 1 211 70 1323
wolfgang.siller@at.ey.com

Mag. Andreas Sauer
Telefon +43 1 211 70 1625
andreas.sauer@at.ey.com

Dr. Gernot Ressler
Telefon +43 1 211 70 1409
gernot.ressler@at.ey.com

Mag. Thomas Hölzl
Telefon +43 1 211 70 1219
thomas.hoelzl@at.ey.com

Medieninhaber und Herausgeber

Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft
m.b.H. („EY“)
Wagramer Straße 19, IZD-Tower
1220 Wien

EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie die Nutzung von Daten und modernsten Technologien bei der Erbringung unserer Dienstleistungen.

Ob Wirtschaftsprüfung (Assurance), Steuerberatung (Tax), Strategie- und Transaktionsberatung (Strategy and Transactions) oder Unternehmensberatung (Consulting): Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Service-Portfolio von EY.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent.

©2022 Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
1220 Wien, Wagramer Straße 19
4020 Linz, Blumauerstraße 46
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 33
9020 Klagenfurt, Eiskellerstraße 5

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/at