

IMMOBILIENRECHT

Rechtssicherheit für Gesellschafterwohnungen

Sicherheit. Werden marktübliche Mieten oder Renditemieten verlangt, sollten bei der Vermietung von Gesellschafterwohnungen in Zukunft Probleme mit der Finanz zu vermeiden sein.

Heiß umfodet, wild umstritten - beim Thema Wohnungen, die einer Gesellschaft oder Stiftung gehören und an einen Gesellschafter oder Begünstigten zu Wohnzwecken vermietet sind, sind in den letzten Jahren die Meinungen von Finanzministerium und Verwaltungsgerichtshof (VwGH) ordentlich aufeinander geprallt.

„Die Finanz wollte vermeiden, dass Luxusimmobilien zu günstig vermietet wurden“, sagt Mark Tuttinger von HBA Rechtsanwälte. Demnach wurde die Vermietung der Immobilien im Wesentlichen bisher nur dann steuerlich anerkannt, wenn ein funktionierender Mietmarkt für vergleichbare Immobilien vorlag. Vergleichsbasis dafür war eine sogenannte Renditemiete, die anhand der „umgekehrten Ertragswertmethode“ ermittelt wurde. „Würde eine solche Renditemiete nicht geleistet, dann ging die Finanz davon aus, dass es sich um eine sogenannte Ausschüttung an der Wurzel handelt“, sagt Tuttinger. Diese fiktive Ausschüttung der gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten allerdings musste vom Gesellschafter mit 27,5 Prozent Kapitalertragsteuer versteuert werden. Die Gesellschaft musste 25 Prozent Körperschaftsteuer berappen.

Anders der VwGH: Er erkannte jene Mietverträge, deren Miete dem Marktpreis einer vergleichbaren Immobilie entsprachen, sehr wohl an. Rund zehn Jahre lang wurde über die steuerliche Anerkennung von Mietverhältnissen zwischen juristischen Personen und deren Gesellschaftern oder Begünstigten heftig diskutiert, die von der Finanzverwaltung vertretene Rechtsansicht wiederholt vom VwGH als oberste Instanz in abgabenrechtlichen Fragen verworfen. Nun allerdings folgt die Finanz der Judikatur des VwGH, wie in einer vor Kurzem veröffentlichten BMF-Information zu lesen ist. Eine Entscheidung, die künftig Rechtssicherheit bringen werde, ist Helene Bovenkamp, Partnerin bei TPA Steuerberatung Österreich, überzeugt. Liegt ein funktionierender Markt vor und wird eine entsprechende marktconforme Miete bezahlt, ist die Vermietung der Immobilie jedenfalls anzuerkennen. Und zwar



Gemeinsame Richtlinien der Finanzbehörde und des Verwaltungsgerichtshofes sorgen in Zukunft für mehr Sicherheit bei der Vermietung von Gesellschafterwohnungen.

[Getty Images/Natali Mis]

selbst dann, wenn der Markt sehr klein ist. „Die Beweislast dafür liegt beim Steuerpflichtigen“, sagt Bovenkamp.

Demnach muss er aufzeigen, dass auch ein anderer Investor ein ähnliches Projekt in dieser Lage errichten würde. Und zwar ein Investor, der nur an Mieterträgen interessiert ist. „Diese Meinung der Finanzbehörde ist zu kurz gegriffen. Ein typischer Investor erwartet zusätzlich eine Wertsteigerung oder zumindest den Werterhalt“, so Christian Wilplinger, Partner in der Steuerberatung bei Deloitte. Er rät in diesem Zusammenhang den Gesellschaftern und Begünstigten, die Entscheidung für das Immobilieninvestment möglichst genau zu begründen und zu dokumentieren. Mit der Dokumentation sollte bereits in der Entscheidungsfindungs- und Planungsphase begonnen werden. „So wie es jeder andere Investor auch macht“, sagt Tuttinger. Unter anderem muss begründet werden, dass aus Sicht der Gesellschaft ein wirtschaftlich sinnvoller Grund für das Investment vorliegt. Deshalb sollten beispielsweise Planrechnungen erstellt und auf-

bewahrt werden. Daneben sollte aufgezeigt werden, welche Vergleichsobjekte es gibt, zu welchen Konditionen diese vermietet sind und Ähnliches. „Man erwartet, dass die Gesellschaft wie ein Sachverständiger agiert“, sagt Wilplinger. Die Bewertung in externe Hände zu geben, sei in diesem Zusammenhang überhaupt anzudenken, ergänzt Tuttinger. Damit sei man auf der sicheren Seite.

Gemeinsame Richtlinien

Sollte kein funktionierender Markt vorliegen oder nachgewiesen werden können, dann ist subsidiär eine Prüfung anhand einer abstrakten Renditeberechnung vorzunehmen. „Das Finanzministerium hat die vom VwGH bereits mehrfach judizierte angemessene Renditebandbreite von drei bis fünf Prozent der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungs-

kosten nun explizit übernommen“, so Bovenkamp. Wird eine Renditemiete im Rahmen der Bandbreite geleistet, dann ist die Vermietung ertragssteuerlich anzuerkennen. Wird die Renditemiete nicht in voller Höhe geleistet, dann ist anstatt der Ausschüttung an der Wurzel nur mehr eine verdeckte Ausschüttung in Höhe der Differenz zwischen der Renditemiete und der tatsächlich geleisteten Miete anzunehmen. Ganz zufrieden mit dieser Regelung ist Deloitte-Experte Wilplinger jedoch nicht: „In den besten Wiener Innenstadtlagen liegt die Rendite unter zwei Prozent“. Darüber hinaus sei der Immobilienmarkt dynamisch, dementsprechend würden sich die Renditen immer wieder ändern. „Ein starres Festhalten an Prozentsätzen halte ich für verfehlt“, sagt Wilplinger.

Er sowie Bovenkamp raten dennoch allen, die über ihre Gesellschaft oder Stiftung eine Immobilie errichten oder kaufen wollen, um diese danach anzumieten, dazu, auf besonders teure Individualisierungen zu verzichten. „Diese gibt der Markt nicht her, das bietet Angriffsfläche“, weiß Wilplinger. Wer Probleme generell ausschließen wolle, sollte die Immobilien aus dem Privatvermögen finanzieren, heißt es weiter.

Für Klarheit sorgt die Information des BMF auch in Hinblick auf die Umsatzsteuer: Eine ertragssteuerlich anerkannte Vermietung ist somit Grundlage für die Vermutung des Vorliegens einer unternehmerischen Tätigkeit. Womit der Vorsteuerabzug gegeben ist. „Legt man die Information konsequent aus, dann kann dieser nur mehr dann versagt werden, wenn die geleistete Miete um mehr als 50 Prozent unter der Renditemiete liegt“, sagen Bovenkamp und Wilplinger. Oder wenn die sonstigen Umstände der Vermietung sich von einer am Markt üblichen Vermietung so unterscheiden, dass keine unternehmerische Tätigkeit mehr vorliegt. (ris)

EXPERTENKOMMENTAR

Anzeige



Mag. Benedikt Stockert, MSc. und Dr. Sebastian Feuchtmüller
Rechtsanwälte mit Schwerpunkt Immobilienrecht

„Gerade bei **Bauträgerprojekten** führen veraltete Vertragsmuster regelmäßig zu Rechtsstreitigkeiten, die bis zum Obersten Gerichtshof ausgefochten werden. Mit teilweise erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen für den Projektentwickler wie verzinsten Rückforderungsansprüchen einzelner Käufer. Vertrauen Sie in der Abwicklung Ihres Projekts daher auf eine umsichtige Up-to-date-Beratung durch Spezialisten.“

Feuchtmüller Stockert Moick Rechtsanwälte GmbH & Co KG ist eine auf Immobilien- und Vergaberecht spezialisierte Wirtschaftskanzlei und berät Projektentwickler bei der Konzeption und Abwicklung von Bauträgerprojekten. Das von Benedikt Stockert und Sebastian Feuchtmüller geleitete Immobilienrechtsteam verbindet fundierte rechtliche Expertise mit langjähriger Erfahrung und technischem Verständnis. Bei der Zusammenarbeit mit Bauträgern setzen wir auf schnelle Kommunikation, höchste Transparenz und den Einsatz zeitgemäßer Tools wie automatisierte Dokumentenausfertigung (Legal Tech) sowie einen LOGIN-Bereich, mit dem unsere Mandanten tagesaktuell über alle Schritte informiert sind. Ihre Begeisterung ist unser Anspruch.

Feuchtmüller Stockert Moick
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Wiesingerstraße 3, 1010 Wien
office@fsm.law

**FEUCHTMÜLLER
STOCKERT
MOICK
RECHTSANWÄLTE**

www.fsm.law



Wir leben
Consulting.

Vielfältiges Angebot. Individuelle Lösungen.

EHL bietet Ihnen eine umfassende Leistungspalette (One-Stop-Shop) für Mieter, Vermieter, Entwickler und Investoren. Und wir beraten Sie gerne bei der Umsetzung Ihrer individuellen Immobilienstrategie:

- Standortberatung
- Optimierung Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Asset und Portfolio Management
- Market Research
- Bewertung
- Investmentberatung
- Consulting
- Vermietung

ehl.at

Wir leben
Immobilien.

