

# INHALTSVERZEICHNIS

## ÖGWT TRAININGSZENTRUM

PRAXISWISSEN FÜR KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN

## IMMOBILIENVERMIETUNG GESELLSCHAFT UND GESELLSCHAFTER von Christian Prodingner

### ERRICHTUNG VON PRIVATEN WOHNRAUM DURCH KÖRPERSCHAFT (GMBH,PS) UND VERMIETUNG AN GESELLSCHAFTER

- Fremdüblichkeitsgrundsatz
- Trennungsprinzip
- verdeckte Ausschüttung
- Judikatur des VwGH
- Judikatur des UFS
- Erlass des BMF
- Unterscheidung KÖSt :: USt
- Mietvertrag
- Detailprobleme
- Errichtung von privatem Wohnraum durch
  - GmbH
  - AG
  - Privatstiftung („PS“)
- Zurverfügungstellung an Gesellschafter (Begünstigte)
  - bloße Nutzungsüberlassung
  - Vermietung gegen Entgelt
  - Überlassung als Dienstwohnung
- Art des Wohnraumes
  - Luxusimmobilie
  - Normale Immobilie
- Fremdüblichkeitsgrundsatz
- Trennungsgrundsatz
- Sphären einer natürlichen Person
  - private Sphäre
  - betriebliche Sphäre
- Sphären der Körperschaft
  - betriebliche Sphäre
  - außerbetriebliche („private“) Sphäre???
- VwGH 10.5.1995, 90/15/0050
- VwGH 20.6.2000, 98/15/0169
- VwGH 20.6.2000, 98/15/0169
- Konsequenz des nichtfremdüblichen Verhaltens
  - verdeckte Gewinnausschüttung („vGA“)
  - allenfalls aber auch Korrektur „an der Wurzel“

- VwGH 24.6.2004, 2001/15/0002
- VwGH 30.6.2005, 2001/15/0081
- VwGH 26.3.2007, 2005/14/0091
- VwGH 16.5.2007, 2005/14/0083
- VwGH 23.2.2010, 2007/15/0003
- VwGH 7.7.2011, 2008/15/0317
- UFS 18.1.2008, RV/0743-W/07
- VwGH 19.10.2011, 2008/13/0046
- VwGH 26.4.2012, 2008/15/0315
- VwGH 19.3.2013, 209/15/0215
- VwGH 25.4.2013, 2010/15/0139
- VwGH 20.1.2014, 2013/13/0111
- UFS 12.10.2010, RV/1564-W/10
- VwGH 20.1.2014, 2010/13/0193
- UFS 31.1.2006, RV/0408-G/04
- UFS 2.3.2009, RV/0779-G/07
- UFS 2.12.2009, RV/0390-G/08
- UFS 28.1.2010, RV/3992-W/08
- UFS 26.1.2011, RV/0418-S/09
- UFS 1.6.2011, RV/2459-W/09
- UFS 19.10.2011, RV/3252-W/10
- UFS 14.2.2012, RV/1385-L/10
- UFS 16.2.2012, RV/1763-W/07
- UFS 10.4.2012, RV/0141-F/10
- UFS 11.4.2012, RV/0396-L/09
- UFS 18.4.2012, RV/1381-L/11
- UFS 29.12.2012, RV/1556-W/11
- UFS 29.1.2013, RV/0822-L/07
- UFS 28.2.2013, RV/0323-G/11
- UFS 29.5.2013, RV/0541-S/11
- UFS 24.7.2013, RV/0672-G/09
- Erlassmeinung des BMF
- KÖSt (Salzburger Steuerdialog)
  - Zuordnung zum außerbetrieblichen Bereich nur im Ausnahmefall
  - wenn keine anderwärtige Nutzung möglich, gehört Gebäude unabhängig von fremdüblicher Miete zum außerbetrieblichen Bereich
  - Betriebsgegenstand soll nicht von Bedeutung sein
- USt (Salzburger Steuerdialog)
  - kein Vorsteuerabzug bei nicht abzugsfähigen Aufwendungen nach EStG/KStG
- KStR 2013 Rz 637f Wer ist wirtschaftlicher Eigentümer?
- Schlussfolgerungen KÖSt
  - Entscheidend ist, dass sich das Gebäude jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzen lässt (Vermietung)
  - nicht als
    - besonders repräsentatives Gebäude
    - speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters abgestelltes Gebäude
  - für die private Nutzung bestimmt ist
  - Wann kann Gebäude vermietet werden?

- Was ist ein besonders repräsentatives Gebäude?
- Wann ist Gebäude speziell auf die Wohnbedürfnisse abgestellt?
- Schlussfolgerungen KÖSt
  - Nicht entscheidend:
  - Betriebsgegenstand
  - sonstige Tätigkeit
  - weitere Vermietung
  - weitere Dienstnehmer
  - Betriebsvermögen auch dann, wenn Miete zu niedrig ist, Mietvertrag nicht fremdüblich
  - Ausstattung nur indirekt entscheidend
  - Abstellen auf Baukosten viel klarer
  - Daher letztlich entscheidend:
  - Höhe der erzielbaren Miete
- Mietkalkulation (Rendite)
- Schlussfolgerungen USt
  - Miete muss fremdüblich hoch sein
  - Mietvertrag muss fremdüblich abgeschlossen und auch gelebt werden
- Schlussfolgerungen Mietvertrag
- Dienstwohnung
- Anwendung bei Vermietung durch PS
- Sonderfragen
  - Anmietung – Rückvermietung
  - Baurecht
  - Bauwerber
  - Garage
  - Geförderte Darlehen
  - Geschäftsgegenstand
  - Mitvermietung von Mobilien
  - Sauna
  - Sonderwünsche des Mieters
  - Superädifikat
  - Swimmingpool