



# INFO FÜR PERSONENGESELLSCHAFTEN

Wien, November 2013

## DIE VERMÖGENSVERWALTENDE PERSONENGESELLSCHAFT<sup>®</sup>

Eine Personengesellschaft, die ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist, in dem sie **eigenes Kapitalvermögen** oder **eigenes Liegenschaftsvermögen** nutzt, erzielt keine betrieblichen, sondern **außerbetriebliche Einkünfte**, somit **Einkünfte aus Kapitalvermögen** oder **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**.

Für die **Zurechnung der Einkünfte** der vermögensverwaltenden Personengesellschaft an die Beteiligten besteht im EStG keine ausdrückliche Regelung, sie erfolgt daher in analoger Anwendung des § 23 Z 2 EStG. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Beteiligung nach Art einer Mitunternehmerbeteiligung ausgestaltet ist, die Beteiligten daher unternehmerische Initiative entfalten und unternehmerisches Risiko tragen (EStR Rz 6016).

Erhält ein Gesellschafter einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft für seine Tätigkeit eine **Vergütung** von der Gesellschaft, dann stellen derartige Vergütungen Werbungskosten bei der Personengesellschaft dar. Beim Gesellschafter sind diese Vergütungen **Einkünfte aus selbständiger Arbeit** gemäß § 22 Z 2 EStG und nicht (anteilige) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (oder Kapitalvermögen).

### Feststellungsverfahren

Erzielt eine vermögensverwaltende Personengesellschaft nur Einkünfte aus **Kapitalvermögen**, dann findet hinsichtlich der Einkünfte der Personengesellschaft bzw der anteiligen Einkünfte der Gesellschafter **kein Feststellungsverfahren** statt, sondern es erzielt jeder der Gesellschafter (anteilige) Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Bei einer Personengesellschaft, die gemeinschaftliches **Liegenschaftsvermögen** vermietet (Miteigentumsgemeinschaft), findet ein **Feststellungsverfahren** nur dann statt, wenn alle Beteiligten dieselbe Einkunftsart erzielen, wenn zB bei allen Miteigentümern Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen.

### Beispiel:

An einer Liegenschaft sind die natürlichen Personen A und B zu jeweils 50% beteiligt. In dieser Liegenschaft befinden sich mehrere Wohnungen und Büros, die vermietet werden. Die Einkünfte der Personengesellschaft und die anteiligen Einkünfte von A und B aus Vermietung und Verpachtung werden im Feststellungsverfahren ermittelt.

Sind an einer Miteigentumsgemeinschaft mehrere **natürliche Personen** und mehrere **Kapitalgesellschaften** beteiligt, dann findet ein Feststellungsverfahren **jeweils** hinsichtlich der natürlichen Personen und hinsichtlich der Kapitalgesellschaften statt. Die Kapitalgesellschaften erzielen aus der Miteigentumsgemeinschaft anteilige Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei.  
Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl - Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein Email an uns.

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 - 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 - 25

Email: [office@stingl.com](mailto:office@stingl.com)



Bei **Verlusten** von Miteigentumsgemeinschaften erfolgt eine Verlustzurechnung an Kommanditisten (oder stille Gesellschafter) nur insoweit als diese (anteiligen) Verluste nicht über die **Haft einlage** des Kommanditisten hinausgehen. **Übersteigen** die anteiligen Verluste die Haft einlage, dann wird der übersteigende Betrag dem **unbeschränkt haftenden Gesellschafter** zugerechnet. Ausgenommen davon sind vermögensverwaltende KG's, an denen unter § 7 Abs 3 KStG fallende Körperschaften als Kommanditisten beteiligt sind.

## Anteilsveräußerung

Veräußert ein Miteigentümer seinen unmittelbaren oder mittelbaren Anteil an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, dann stellt diese Veräußerung gem § 32 Abs 2 EStG idF des AbgAG 2012 eine **Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter** der Personengesellschaft dar. Dies gilt auch für die Anschaffung eines Anteils an der Personengesellschaft.

Es liegen bei der Veräußerung von solchen Beteiligungen **Einkünfte aus Kapitalvermögen**, aus **privaten Grundstücksveräußerungen** oder **Spekulationseinkünfte** vor, je nachdem, welche Wirtschaftsgüter der Gesellschaft zu zuordnen sind.

### Beispiel:

Ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches im Eigentum von 3 Gesellschaftern steht, wird von der Miteigentumsgemeinschaft vermietet. A hat seinen Anteil an der Personengesellschaft im Jahr 1995 um € 135.000,- erworben, B seinen Anteil im Jahr 2007 um € 155.000,-.

Am 15.12.2013 veräußern A und B ihre Gesellschaftsanteile um jeweils € 185.000,-. Mit der Abwicklung wird ein Notar beauftragt. Für beide Gesellschafter liegen anteilige Einkünfte aus einer privaten Grundstücksveräußerung vor, für die bei Selbstberechnung durch den Notar die ImmoEST abzuführen ist. Die Kosten für die Mitteilung an das Finanzamt und die Selbstberechnung der ImmoEST betragen jeweils € 1.400,-.

Für A liegt hinsichtlich seines Miteigentumsanteils Altvermögen gemäß § 30 Abs 4 EStG vor, er kann daher den Veräußerungserlös von € 185.000,- pauschal mit 3,5% ImmoEST, das sind € 6.475,-, versteuern. Die Kosten für die Selbstberechnung der ImmoEST vermindern die Einkünfte nicht.

Für B liegt hinsichtlich seines Anteils Neuvermögen vor, er muss die Einkünfte nach § 30 Abs 3 EStG als Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten ermitteln. Diese Einkünfte kann er um die Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung der ImmoEST vermindern. Vom verbleibenden Betrag von € 28.600,- sind 25% ImmoEST, das sind € 7.150,-, abzuführen.

Diese ins AbgAG 2012 neu aufgenommene Bestimmung ist eine gesetzliche Klarstellung der bisher bereits in den EStR vertretenen Verwaltungsmeinung.

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei.  
 Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem "Stingl - Top Audit  
 Newsletter" zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service  
 nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein Email an uns.

Detailinfo über  
**Telefon: + 43 (1) 604 01 51 - 0**  
**Fax: + 43 (1) 604 01 51 - 25**  
**Email: [office@stingl.com](mailto:office@stingl.com)**