



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für STIFTUNGEN

Wien, August 2016

VORSTEUERABZUG BEI GEBÄUDENUTZUNG DURCH STIFTER[©]

In zwei kürzlich ergangenen **Entscheidungen** hat sich der **Verwaltungsgerichtshof** mit dem obigen Thema beschäftigt. Daraus lassen sich einige bemerkenswerte **Folgerungen** ableiten:

In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 10.2.2016, 2013/15/0284) wurde unter anderem festgehalten, dass die bloße Prüfung der **Angemessenheit eines Mietzinses** für die Versagung eines Vorsteuerabzuges nicht ausreicht. Es ist auf das **Gesamtbild der Verhältnisse** abzustellen, demnach nicht nur auf die unangemessen niedrige Miete (verdeckte Zuwendung) oder bloße Gebrauchsüberlassung. Wesentlich ist hierbei, ob die **Unternehmerqualifikation des Vermieters** gemäß § 2 Abs 1 UStG gegeben ist. Es muss sich demnach um eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit handeln, die selbständig ausgeübt wird. **Gewerblich oder beruflich** ist dabei jede nachhaltige Tätigkeit zur **Erzielung von Einnahmen**, auch wenn die Absicht, Gewinne zu erzielen, fehlt. Die Vermietung einer Immobilie zu Wohnzwecken durch eine Privatstiftung kann als unternehmerische Tätigkeit oder auch als wirtschaftliche Tätigkeit in Betracht kommen. Eine wirtschaftliche Tätigkeit ist jedoch nur dann zu erblicken, wenn die Einnahmenerzielung und nicht die Vorteilszuwendung des Nutzers oder Begünstigten im Vordergrund steht. Hierfür ist ein Vergleich zwischen Umständen vorzunehmen, unter denen das Wohngebäude dem Stifter überlassen werde und den Umständen, unter denen die entsprechende wirtschaftliche Tätigkeit gewöhnlich ausgeübt werde (sh VwGH 7.7.2011, 20074/15/0255).

Tipp: *Die Erfüllung des Stiftungszweckes ist nicht ausreichend, vielmehr müssen objektive Belege für die geäußerte Absicht zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen beigebracht werden.*

Wenn ein Gegenstand nach seiner Art zu wirtschaftlichen oder auch privaten Zwecken verwenden werden kann, sind alle Umstände seiner Nutzung zu prüfen. Für die Akzeptanz einer nachhaltigen Erzielung von Einnahmen sind unter anderem nicht nur die **Dauer der Vermietung** des Gegenstandes, die **Zahl der Kunden**, die **Höhe der Einnahmen**, etc, sondern die **Gesamtheit der Gegebenheit des Einzelfalles** dabei zu berücksichtigen.

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Unter anderem sind **mündliche Mietvereinbarungen**, aber auch Investitionen nach Abschluss einer schriftlichen Mietvereinbarung kritisch zu sehen, da diese neben einer zu geringen Miete nicht fremdüblich sind.

Allein die abstrakte **Renditenberechnung** wäre nur dann gerechtfertigt, wenn es sich um eine **Luxusimmobilie** handelt, die auf einem funktionierenden Mietmarkt keinen Abnehmer finden würde.

In einer weiteren Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 10.2.2016, 2013/15/0087) wurde klargestellt, dass bei einer unentgeltlichen Übertragung einer Immobilie in eine Stiftung mit **Rückbehalt des Wohnrechtes** und der Nutzung durch nahe Angehörige der **Vorsteuerabzug auszuschließen** ist. Wenn auch nur zum Teil (eine zu geringe) Miete verrechnet worden ist, ist der Vorsteuerabzug zu versagen und in der Differenz zwischen einer angemessenen Miete und der vereinbarten Miete von einer kapitalertragsteuerpflichtigen Zuwendung auszugehen.

Tipp: *Auch bei Stiftungen sind die allgemeinen Grundsätze der unternehmerischen Leistung im Sinne des Umsatzsteuerrechtes, unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (ua „Enkler“, „Lennartz“), zu berücksichtigen!*