



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für STIFTUNGEN

Wien, August 2018

## VERMIETUNG AN STIFTER / BEGÜNSTIGTE<sup>©</sup>

Die **steuerliche Anerkennung** von Vermietungstätigkeiten von Häusern bzw. Wohnungen durch eine **Privatstiftung** an den **Stifter** bzw. an den **Begünstigten** wird typischerweise von der Finanzverwaltung **kritisch hinterfragt**. Insbesondere dann, wenn die Immobilie auf die persönlichen Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten ist und aufgrund der Größe, Lage sowie der exklusiven Ausstattung eine **rentable Vermietung** an eine **andere Person nicht** ohne weiteres **angenommen** werden kann.

Der **Verwaltungsgerichtshof** hatte sich unlängst (GZ Ra 2017/15/0047 vom 22.3.2018) mit der Frage auseinanderzusetzen, ob das von einer Privatstiftung errichtete (und an Stifter und Alleinbegünstigte vermietete) Haus für Zwecke der Einnahmenerzielung errichtet worden sei oder ob **keine steuerlich relevante, unternehmerische Betätigung** vorliegt. Kernaspekt dabei ist die **Höhe einer fremdüblichen Miete**, welche sich basierend auf früherer Rechtsprechung dadurch auszeichnet, dass die **Rendite** eines **marktüblich agierenden Immobilieninvestors** (aus dem eingesetzten Kapital durch Vermietung) erzielt wird. Dabei müsste ein **Renditezinssatz** aus der Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten (bzw gegebenenfalls des Verkehrswertes) **zwischen 3% und 5% erzielbar** sein (Weiterentwicklung der sogenannten „**Renditemiete**“).

Eine solche **abstrakte Renditeberechnung** ist jedoch dann **nicht notwendig**, sofern **für das Mietobjekt** in der gegebenen Bauart und Ausstattung ein **funktionierender Mietmarkt existiert**. Es ist also vom Steuerpflichtigen **nachzuweisen**, dass ein wirtschaftlich agierender, (nur) am Mietertrag interessierter **Investor** Immobilienobjekte vergleichbarer Gedeiegenheit und Exklusivität errichtet und **am Markt gewinnbringend vermietet**.

Im konkreten Fall wurde im Zusammenhang mit der Vermietung durch die Privatstiftung - im Sinne des **Nachweises der Fremdüblichkeit** der Vermietung - die **Entwicklung des Marktes** für Einfamilienhäuser seit Erwerb des Grundstücks **verfolgt** und **dokumentiert**. Dies umfasst den Ausdruck von seitens Immobilienmaklern im Internet angebotenen Objekten sowohl in Österreich als auch in Deutschland. Allen Objekten ist gemein, dass sie eine Wohnfläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> haben, über eine **überdurchschnittlich gute Ausstattung** verfügen und den Mietpreisen entsprechend nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung leistbar sind.

© Klienten-Info, Wien (20.08.2018)  
s:\daten\_st\info\info für stiftungen (085)\vermietung an stifter\_begünstigte.docx

Seite 1 von 2

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 E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Das **Bundesfinanzgericht** sah durch diese **Sammlung von Vergleichsobjekten** den **Nachweis** eines **funktionierenden Mietmarkts** nicht als **erfüllt** an, da sich die vorgelegten Informationen auf die **allgemeine Beschreibung** der Objekte **beschränkten**. Neben Angaben zu den Anschaffungs- bzw Herstellungskosten bzw. zu den Verkehrswerten **fehlte** vor allem der **Nachweis**, dass die **Immobilien tatsächlich nachgefragt und** in weiterer Folge **vermietet** worden sind.

Der **VwGH** **stimmte dem BFG zu** und stellte klar, dass für den **Nachweis eines funktionierenden Mietmarktes** mehr getan werden müsse, als Immobilienangebote im Internet zu dokumentieren. Schließlich würde auch ein wirtschaftlich agierender, (nur) am Mietertrag interessierter **Investor vor Errichtung** des Mietobjekts den **Mietmarkt erkunden, um Fehlinvestitionen zu vermeiden**. Die von der Privatstiftung vorgebrachten Argumente, dass es sich bei umfangreicheren Nachweisen um eine **unzulässige Beweislastumkehr** handeln würde und dabei von einem Durchschnittsbürger das **Spezialwissen** eines **Sachverständigen** verlangt würde, liefen ins Leere.