

## Vermietung von Immobilien an Gesellschafter: Verdeckte Gewinnausschüttung oder Renditeobjekt?

Mit BMF-Information vom 17.04.2019 wurden die steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilien, die von Kapitalgesellschaften gekauft bzw. errichtet und an Gesellschafter vermietet werden, neu überarbeitet. Für Personengesellschaften kommt es zu keinen Änderungen, hier ist eine Vermietung von Gesellschaft an Gesellschafter weiterhin ertragsteuerlich nicht möglich.



### BISHERIGE RECHTSANSICHT: GEFAHR DER KORREKTUR DER GESAMTEN ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN

Nach der bisher vertretenen Rechtsansicht musste überprüft werden, ob die betreffende Immobilie für eine fremdübliche, marktconforme Nutzungsüberlassung geeignet und somit im betrieblichen Bereich einsetzbar ist. Der zentrale Maßstab hierfür war das Erreichen einer fremdüblichen Renditemiete, welche die durchschnittliche Rendite des eingesetzten Kapitals bei einer Immobilienveranlagung in vergleichbarer Größe und Lage darstellt. Fand die Renditemiete in der tatsächlich erzielten Miete keine Deckung, wurde eine verdeckte Gewinnausschüttung der gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten an den Gesellschafter unterstellt.

### AKTUELLE BMF-INFORMATION: KORREKTUR DER MIETE AUF EIN FREMDÜBLICHES AUSMASS

Die bisherige Rechtsansicht des BMF wurde aufgrund verschiedener VwGH-Urteile verworfen. Gemäß der neu veröffentlichten Information des BMF ist künftig nun zu überprüfen, ob ein funktionierender Mietenmarkt vorliegt, wobei dies vom Steuerpflichtigen zu beweisen ist. Dies ist der Fall, wenn ein wirtschaftlich agierender Investor unter Außerachtlassung der Wertsteigerung der Immobilie nach Vergleich mit alternativen Immobilieninvestments sein Kapital in ein solches Objekt investieren würde. In diesen Fällen ist die Vermietung grundsätzlich anzuerkennen. Sollte die tatsächlich bezahlte Miete geringer sein als die Marktmiete liegt in Höhe der Differenz eine verdeckte Gewinnausschüttung vor. Diese Beurteilung hat sodann auch Indizwirkung für den Bereich der Umsatzsteuer.

Liegt kein funktionierender Mietenmarkt vor, ist eine Prüfung anhand einer abstrakten Renditeberechnung vorzunehmen. Es wird aktuell von einer zu erreichenden Rendite zwischen 3 - 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (= Renditemiete) ausgegangen. Sollte die tatsächlich bezahlte Miete geringer sein, liegt in Höhe der Differenz wiederum eine verdeckte Gewinnausschüttung vor. Nur in Ausnahmefällen kann eine verdeckte Ausschüttung der gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unterstellt werden.

#### UNSER FAZIT

Durch die neue BMF-Information und der damit verbundenen Anpassung an die VwGH-Judikatur wurde die Rechtssicherheit für die Steuerpflichtigen erhöht. Allerdings trifft die Steuerpflichtigen hinsichtlich der Existenz eines funktionierenden Mietmarktes eine Beweis- und Beweisvorsorgepflicht. Die Art und Weise bzw. die Qualität dieser Beweise wird künftig jedoch mit Sicherheit zu neuen Diskussionen mit den Finanzämtern führen.