

VwGH-Judikatur

Vermietung an Gesellschafter

Aktueller Stand und offene Fragen

CHRISTIAN PRODINGER*)



Seit vielen Jahren beschäftigt die Gerichte und die Literatur jener Fall, in dem eine Gesellschaft eine Immobilie errichtet und dann an ihren Gesellschafter vermietet. Die Auswirkungen auf Körperschaft-, Kapitalertrag- und Umsatzsteuer waren lange Zeit strittig und werden gerade von der Finanzverwaltung unterschiedlich behandelt. Nach diversen Entscheidungen des VwGH sind bestimmte Fragen wohl recht klar zu beantworten. Allerdings sind manche Probleme noch immer nicht endgültig geklärt bzw besteht eine gewisse Unsicherheit aus den Aussagen der Judikatur.¹⁾

1. Ausgangsbeispiel

Eine GmbH erwirbt von einem fremden Dritten ein Grundstück und bebaut dieses mit einem gediegenen Einfamilienhaus. Die Bauentscheidungen trifft dabei der Alleingeschäftsführer, der auch Alleingesellschafter ist. Die Gesellschaft ist nicht in der Immobilienbranche tätig. Die Immobilie wird an den Gesellschafter im Rahmen eines Mietverhältnisses zu einer bestimmten Miete vermietet.

2. Fragestellungen

Folgende Fragen²⁾ stellen sich dabei:

- Welche Auswirkung hat die Tätigkeit der Gesellschaft und die Geschäftsführertätigkeit des Gesellschafters?
- Welche Konsequenzen ergeben sich, wenn das Objekt nicht entsprechend profitabel vermietet werden kann?
- Welche Rolle spielt die tatsächlich vereinbarte Miete?
- Welche Konstellationen stehen umsatzsteuerlich dem Vorsteuerabzug entgegen?

3. Aussagen des VwGH

3.1. Ertragsteuerliche Konsequenzen

Nach der Judikatur ist zunächst körperschaftsteuerlich zu unterscheiden: Im Regelfall wird das Objekt der betrieblichen Sphäre der GmbH zugerechnet. Diesfalls sind Betriebseinnahmen (Miete) und Betriebsausgaben (zB AfA, Zinsen, Instandhaltung) entsprechend zu erfassen.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es denkbar, dass das Objekt der außerbetrieblichen Sphäre der GmbH zugerechnet wird (sogenannte „Ausschüttung an der Wurzel“ oder „Wurzelausschüttung“). Diesfalls sind keine der dargestellten körperschaftsteuerlichen Auswirkungen gegeben.

*) Dr. Christian Prodinger ist Steuerberater in Wien. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind Umstrukturierungen, Immobilienbesteuerung, Leasing und Rechtsmittel sowie die Kollegenberatung.

1) Vgl hierzu Prodinger, Immobilienvermietung zwischen Gesellschaft und Gesellschafter², SWK-Spezial (2017) mit einer detaillierten Darstellung der Judikatur und Literatur sowie einer genauen Analyse der entsprechenden Rechtsbereiche. In der Folge wird daher nur die Judikatur des VwGH zitiert; bezüglich weiterer Judikatur, Erlassmeinungen und Literatur wird auf das erwähnte SWK-Spezial verwiesen.

2) In der Folge werden die wichtigsten grundsätzlichen Probleme erörtert. In der Praxis stellt sich zusätzlich eine Vielzahl von Detailfragen, die hier nicht diskutiert werden können und sollen.

Denkbar ist auch, dass eine verdeckte Ausschüttung angenommen wird. Diese kann nun einerseits wegen einer zu niedrigen tatsächlich verrechneten Miete gegeben sein. Weiters führt auch die Umordnung des Wirtschaftsgutes in die außerbetriebliche Sphäre, jedenfalls nach der oftmals gebrauchten Diktion, zu einer verdeckten Ausschüttung. Derartige Ausschüttungen können allenfalls Kapitalertragsteuer auslösen.

3.1.1. Tätigkeit und Geschäftsführung

Nach früherer Judikatur insbesondere des UFS, die teilweise auch vom VwGH nicht beanstandet wurde, spielte der Geschäftsgegenstand der Gesellschaft eine Rolle. Weiters wurde oftmals moniert, dass das Objekt allein auf die Bedürfnisse des Gesellschafters abgestimmt wurde, da die Entscheidungen allesamt vom Gesellschafter getroffen wurden. Somit sollte schon deshalb das Mietverhältnis nicht als fremdüblich angesehen werden.

Diese Überlegungen sind durch die Judikatur³⁾ wohl überkommen: Zum einen wurde judiziert, dass eine Vermietung auch dann anzuerkennen ist, wenn dies die einzige Tätigkeit der Gesellschaft ist, und zum anderen dann, wenn die Gesellschaft über keinen Dienstnehmer verfügt.

Soweit der Gesellschafter auch Geschäftsführer ist, kann es schon *ex logo* nicht schaden, wenn der Gesellschafter Entscheidungen trifft, da fraglich ist, wer außer dem Geschäftsführer sonst für die Gesellschaft handeln soll.

Selbst wenn im Rahmen der Investitionsentscheidungen „ungewöhnliche“ Entscheidungen getroffen werden (zB künstlerische Gestaltungen weit weg vom Durchschnittsgeschmack, besonders teure Ausführungen etc), wird dies mittlerweile nicht mehr beanstandet. Die Klärung, ob noch eine übliche Gestaltung im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit der Gesellschaft vorliegt, erfolgt vielmehr über eine abstrakte Betrachtung.

3.1.2. Verwendbarkeit des Objektes

3.1.2.1. Grundsätzliche Aussagen

Der VwGH⁴⁾ hat entschieden, dass zu unterscheiden sei zwischen jederzeit im betrieblichen Geschehen (zB durch Vermietung) einsetzbaren Gebäuden und solchen, die schon ihrer Erscheinung nach (besonders repräsentatives Gebäude, speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters abgestimmtes Gebäude) für die private Nutzung bestimmt sind.

Fraglich war hier, wann ein Gebäude als besonders repräsentativ gilt. Es konnte gezeigt werden, dass Aussagen der Verwaltung, wonach auf die absolute Höhe der Baukosten oder die konkrete Ausstattung (zB Pool, Doppelgarage) abzustellen sei, nicht gefolgt werden könne.

Der VwGH⁵⁾ hatte auf Basis der gerade dargestellten Judikatur judiziert, dass auf eine fremdübliche Miete abzustellen sei. Dies ergibt sich nach dem Gerichtshof daraus, was unter einander fremd gegenüberstehenden Personen vereinbart worden wäre, und damit insbesondere auch daraus, was ein Investor als Rendite aus der Investition der konkret aufgewendeten Geldsumme erwartet hätte.

Damit wird erstmals die sogenannte „*Renditemiete*“ eingeführt, die also auf eine wirtschaftlich vernünftige Rendite, die aus dem Objekt erzielbar sein muss, abstellt.⁶⁾ Nur

³⁾ VwGH 25. 4. 2013, 2010/15/0139.

⁴⁾ VwGH 16. 5. 2007, 2005/14/0083.

⁵⁾ VwGH 23. 2. 2010, 2007/15/0003.

⁶⁾ Siehe auch VwGH 25. 4. 2013, 2010/15/0139.

dann, wenn am Markt eine Miete, die diesem Investitionsinteresse entspricht, erzielbar ist, ist das Objekt dem betrieblichen Bereich zuzuordnen. In der Praxis wurde diese Renditemiete nach dem sogenannten „*umgekehrten Ertragswertverfahren*“ errechnet.

Bedeutsam ist zudem, dass aus dieser Judikatur folgt, dass immer dann, wenn die Renditemiete zwar nicht am Markt erzielbar ist, aber vom Gesellschafter bezahlt wird, trotzdem die Zuordnung zum betrieblichen Bereich erfolgt.

3.1.2.2. Präzisierung der Renditemiete⁷⁾

In einem jüngeren Erkenntnis⁸⁾ hat der VwGH diese Rechtsprechung präzisiert. Er führt aus, dass mit der Renditeerwartung eines Immobilieninvestors jene Rendite gemeint war, die üblicherweise aus dem eingesetzten Kapital durch Vermietung erzielt wird. Daraus folgert der VwGH, dass eine abstrakte Renditerechnung nur dann gerechtfertigt ist, wenn es keinen funktionierenden Mietmarkt gibt.

In einer anderen Entscheidung⁹⁾ wird diese Entscheidung noch einmal bestätigt und detaillierter ausgeführt. Weiters wird ergänzt, dass im Allgemeinen ein Renditesatz in der Bandbreite von 3 % bis 5 % (idR in Abhängigkeit von den Marktverhältnissen bei Beginn der Vermietung) zu erzielen wäre. Gäbe es jedoch einen funktionierenden Mietmarkt, sodass ein wirtschaftlich agierender, nur am Mietertrag interessierter Investor Objekte vergleichbarer Gediegenheit und Exklusivität mit vergleichbaren Kosten errichten und am Markt gewinnbringend vermieten würde, sei eine abstrakte Renditerechnung nicht geboten.

3.1.2.3. Offene Fragen zur Renditemiete und den Marktverhältnissen¹⁰⁾

Völlig zu Recht stellt der VwGH auf den Markt als Prüfkriterium ab: Werden vergleichbare Objekt am Markt zu vergleichbaren Kosten realisiert, ist der Investor offensichtlich mit den am Markt erzielbaren Mieten zufrieden. Damit wird das Problem gelöst, dass gerade als Ausfluss der Finanz- und Wirtschaftskrise Immobilieninvestitionen auch zu weit geringeren Renditen als vorher üblich, bedingt auch durch das extrem gefallene Zinsniveau, realisiert wurden. Somit zeigen abstrakte Rechnungen, die mit höheren Zinssätzen durchgeführt wurden, dass die rechnerische Miete nie am Markt erzielbar wäre (und es daher zu einer Wurzelausschüttung käme).

Wenn aber für die Objekte vergleichbarer Art und Kosten trotzdem ein Markt vorhanden ist,¹¹⁾ ist das Objekt fremdüblich vermietbar.

Allerdings zeigt dies im Ergebnis wohl nur, dass bei der Rechnung falsche Zinssätze angewendet wurden: Geben sich Investoren bei konstanten Kosten mit bestimmten („niedrigeren“) Mieten zufrieden, dann müsste *ex logo* auch in die („abstrakte“) Rechnung ebenerer („niedrigerer“) Zinssatz eingesetzt werden. Dann aber muss die abstrakte Rechnung wieder zum gleichen Ergebnis wie die Marktbeobachtung führen.

Werden am Markt aber keine derartigen Objekte realisiert, dann ist nur eine abstrakte Rechnung möglich. Diesfalls stellt sich gerade die Problematik der Auswahl des Zinssatzes.

Die Aussagen des VwGH zum Marktgeschehen sind daher zu begrüßen. Zu präzisieren wäre, dass aus dem Markt eben auch die Kalkulationsparameter für Renditerechnungen abgeleitet werden können.

⁷⁾ Siehe dazu weiterführend *Prodinger*, Immobilienvermietung², 60 ff.

⁸⁾ VwGH 10. 2. 2016, 2013, 15/0284.

⁹⁾ VwGH 15. 9. 2016, 2013/15/0256.

¹⁰⁾ Siehe dazu weiterführend *Prodinger*, Immobilienvermietung², 74 ff.

¹¹⁾ Das wird idR von Lagekriterien bestimmt sein.

Klargestellt ist nach dem VwGH auch, dass der Investitionszeitpunkt entscheidend ist und nicht auf irgendwelche, vielleicht zukünftigen Durchschnittsparameter abzustellen ist.

Soweit der VwGH einen Renditebereich von 3 % bis 5 % angibt, stellen sich zwei Probleme:

- Zum einen wird wohl nur auf einen Durchschnittsbereich abgestellt, der wegen der Aussagen des VwGH zum Marktgeschehen und zum Abstellen auf den Investitionszeitpunkt insofern relativiert werden muss, als es offensichtlich auch Zeiten gibt, in denen niedrigere oder höhere Renditen erzielt werden. Man wird den VwGH daher wohl nicht so verstehen können, dass der Rechenzinssatz jedenfalls zwischen diesen Werten liegen muss. Das wäre auch insofern unverständlich, als ja ein abweichendes Marktgeschehen geradezu konterkariert würde.
- Zudem ist fraglich, ob der VwGH mit den genannten Werten auf Zinssätze aus der Ertragswertkalkulation oder auf die sogenannte „Praktikermethode“¹²⁾ abstellt. Im Gesamtzusammenhang spricht vieles für das Ansetzen dieser Methode.¹³⁾

Diese Bereiche werden daher noch nachzuschärfen sein.

3.1.2.4. Höhe der fremdüblichen Miete

Wie zitiert, stellt der VwGH auf eine Miete ab, die zwischen fremden Dritten vereinbart worden wäre bzw das Investitionsinteresse des Investors deckt. Damit setzt er aber „Marktmiete“¹⁴⁾ und „Renditemiete“¹⁵⁾ gleich. Damit wäre das Prüfschema, wonach zuerst zu ermitteln ist, welche Rendite sich ein fremder dritter Investor erwarten würde, und dann zu prüfen ist, ob diese Miete auch tatsächlich am Markt erzielbar ist, obsolet.

Man wird daher diese eine Aussage so verstehen müssen,¹⁶⁾ dass sie bei einem Erkenntnis, mit dem wohl ein gewisser Wandel in der Rechtsprechung eingetreten ist, interpretationsbedürftig ist, sich aus der weiteren Rechtsprechung jedoch ergibt, dass die fremdübliche Miete jene ist, die aus Sicht der vermietenden, die Investition tätigen Gesellschaft anzustreben ist (mithin die Renditemiete).

Nur dann ist die Judikatur verständlich, dass immer dann, wenn es zu keiner verdeckten Ausschüttung bezüglich der Miete kommt, auch keine Wurzel ausschüttung gegeben sein kann.

Wird daher eine bestimmte Renditemiete auch bezahlt, kann es keine verdeckte Ausschüttung gegeben.

Ist die Renditemiete am Markt erzielbar, wird jedoch eine geringere Miete gezahlt, kommt es zu einer verdeckten Ausschüttung in der Differenz „Renditemiete“ zu „gezahlter Miete“, aber zu keiner Wurzel ausschüttung. Ist die Renditemiete nicht am Markt erzielbar (und wird sie auch nicht gezahlt), wird das Objekt der außerbetrieblichen Sphäre zugeordnet.¹⁷⁾

3.1.3. Konsequenz der Wurzel ausschüttung

Wird das Objekt nach den obigen Kriterien dem außerbetrieblichen Bereich zugeordnet, wurde von der Verwaltung oftmals Kapitalertragsteuer in Höhe der Gesamtkosten des Objektes für eine verdeckte Ausschüttung an den Gesellschafter angesetzt.

¹²⁾ Miete/Kosten.

¹³⁾ ZB würden 3 % Zinssatz nach der Praktikermethode einen deutlich niedrigeren Rechenzinssatz bedingen. Siehe dazu weiterführend Prodingner, Immobilienvermietung², 69 f.

¹⁴⁾ Also die am Markt für ein bestimmtes Objekt tatsächlich erzielbare Miete.

¹⁵⁾ Also die Miete, die sich der Investor aus dem Objekt erwartet.

¹⁶⁾ Siehe dazu weiterführend Prodingner, Immobilienvermietung², 74 ff.

¹⁷⁾ Sogenannte „Wurzel ausschüttung“; es sei festgehalten, dass die wohl unglückliche Diktion zu bestimmten Interpretationsproblemen geführt hat.

In der Literatur wurde das von vielen Autoren massiv bestritten.

Zwischenzeitlich ist die Frage wohl geklärt:¹⁸⁾ Auf Basis vieler Judikaturmeinungen vertritt das BFG, dass die Wurzelausschüttung immer nur gesellschaftsseitig, nicht aber gesellschaftlerseitig zu verstehen sei. Somit könne es zu Kapitalertragsteuer immer nur in der Höhe der Mietdifferenz kommen, nie aber auf die gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Freilich wurde gegen die überzeugende Entscheidung Amtsbeschwerde erhoben. Das BFG hat sich dabei auch auf *Zorn*,¹⁹⁾ der die Aussagen des VwGH interpretiert hat, bezogen.

3.1.4. Änderung des wirtschaftlichen Eigentums

Von den KStR 2013²⁰⁾ wird bekanntlich die Auffassung vertreten, dass es im Falle einer Wurzelausschüttung zu wirtschaftlichem Eigentum beim Gesellschafter käme, sodass Kapitalertragsteuer auf die Gesamtkosten anzusetzen wäre.

Das scheint aus zwei Gründen unhaltbar:²¹⁾

- Zum einen steht die Überlegung mit der Judikatur des VwGH zur Wurzelausschüttung im Widerspruch: Wenn das Objekt in den außerbetrieblichen Bereich der Gesellschaft verschoben und diese „Ausschüttung“ nur „gesellschaftsseitig“ verstanden wird, so kann es *ex logico* nicht zu abweichendem wirtschaftlichem Eigentum der Gesellschaft kommen.
- Zum anderen hat der VwGH in der letzten Zeit die Voraussetzungen für abweichendes wirtschaftliches Eigentum deutlich eingeeengt,²²⁾ sodass schon aus diesem Grund die Folgerung des BMF verfehlt erscheint.

3.2. Umsatzsteuer

3.2.1. Grundsätzliche Aussagen

Der VwGH hat in manchen Erkenntnissen eine separate Beurteilung zwischen Ertragsteuer und Umsatzsteuer eingefordert, in anderen Erkenntnissen jedoch wieder die ertragsteuerliche Beurteilung zur Basis für die umsatzsteuerliche Beurteilung gemacht.

Er bezieht sich jedenfalls auf die Judikatur des EuGH,²³⁾ wonach für die Entscheidung, ob eine Tätigkeit als unternehmerische Vermietung oder bloße nichtunternehmerische Gebrauchsüberlassung einzustufen sei, auf die fremdübliche Vorgangsweise abzustellen sei. Der EuGH gibt dabei bestimmte Vergleichskriterien an, ua auch die Höhe des Entgeltes.

3.2.2. Ausschüttung und Fremdüblichkeit

3.2.2.1. Grundsätzliche Abgrenzung

Nach dem VwGH²⁴⁾ kann ein Vorsteuerabzug einerseits dann ausgeschlossen sein, wenn eine verdeckte Ausschüttung vorliegt. Diesfalls käme der Höhe der Miete entscheidende Bedeutung zu. Andererseits wäre zur Abgrenzung zur Gebrauchsüberlas-

¹⁸⁾ Siehe dazu weiterführend *Prodingner*, Immobilienvermietung², 79 ff.

¹⁹⁾ *Zorn*, GES 2014, 315.

²⁰⁾ Rz 637 f.

²¹⁾ Siehe dazu weiterführend *Prodingner*, Immobilienvermietung², 149 ff und 153 ff.

²²⁾ Siehe hierzu zB VwGH 26. 6. 2014, 2010/13/0105; 28. 5. 2015, 2013/15/0135; 30. 9. 2016, 2012/15/0180, jeweils mit Verweisen auf die Vorjudikatur.

²³⁾ Vgl EuGH 26. 9. 1996, C-230/94, *Enkler*, und 19. 7. 2012, C-263/11, *Redlìhs*.

²⁴⁾ VwGH 10. 2. 2016, 2013//15/0284 (miterledigt Ra 2015/15/0013), mit Verweis auf VwGH 25. 4. 2013, 2010/15/0139.

sung auf das Gesamtbild der Verhältnisse abzustellen. Ein moderates Abweichen des vereinbarten Mietentgelts vom fremdüblichen Mietentgelt könne nicht zur Einstufung der Tätigkeit als nichtunternehmerisch führen.²⁵⁾

Wenn nun das erste Kriterium diskutiert wird, so kann der VwGH mit einer „*verdeckten Ausschüttung*“ offensichtlich nicht allein die Höhe des Mietentgeltes meinen, denn sonst stünden die Aussagen im Widerspruch zu den Aussagen des zweiten Kriteriums.

Somit wird man davon ausgehen müssen, dass mit der „*verdeckten Ausschüttung*“ nur die Wurzelausschüttung gemeint sein kann, also das Verschieben des Objektes in den außerbetrieblichen Bereich. Dann ist auch der Verweis auf die Angemessenheit der Miete verständlich, hat doch der VwGH judiziert, dass bei einer tatsächlich vereinbarten Renditemiete (auch wenn diese nicht am Markt erzielbar ist) keine verdeckte Ausschüttung vorliegt. Insofern würde der VwGH daher auf eine potenzielle verdeckte Ausschüttung abstellen.

Über den Verweis des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG auf § 8 KStG käme es dann zum Ausschluss des Vorsteuerabzuges.

Ist dies nicht gegeben, ist das Gesamtbild der Verhältnisse zu beurteilen. Für die Praxis wird daher umsatzsteuerlich (für diese Variante) jedenfalls entscheidend sein, dass der Mietvertrag fremdüblich abgeschlossen wird und die Vereinbarungen des Mietvertrages auch entsprechend umgesetzt werden.

Zu dieser Abgrenzung wären jedoch weitere Klarstellungen wünschenswert.

3.2.2.2. Wurzelausschüttung

Fraglich ist, ob die sogenannte Wurzelausschüttung tatsächlich zum Verlust des Vorsteuerabzuges führen kann. Zum einen hat der VwGH dieses Instrument auf § 7 Abs 2 KStG und eben gerade nicht auf § 8 KStG gestützt, sodass schon der Gesetzesverweis des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG ins Leere ginge.

Zum anderen wurde in der Literatur nachgewiesen, dass eine Einstufung eines Wirtschaftsgutes als außerbetrieblich dazu führt, dass *ab ovo* das Objekt nicht dem betrieblichen Vermögen zugeordnet werden kann, sodass es füglich auch zu keiner (verdeckten) Ausschüttung kommen kann.²⁶⁾

Schließlich ist auch diskussionswürdig, ob eine Leugnung des Vorsteuerabzuges nicht in Widerspruch zu den sonstigen Aussagen des EuGH stünde. Dies könnte man nur über die Einstufung des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG als bei EU-Beitritt beibehaltene Vorsteuerauschlussbestimmung lösen.

3.2.2.3. Bedeutung des fremdüblichen Entgeltes

Wie dargestellt, ist in der zweiten Konstellation auf das Gesamtbild der Verhältnisse abzustellen, wobei nach dem VwGH ein moderates Abweichen des Mietentgeltes noch nicht schädlich sein soll.

In diesem Zusammenhang werden freilich zwei jüngere Judikate des EuGH²⁷⁾ zu diskutieren sein. In diesen Urteilen ging es um die Frage, ob auch bei sehr geringen, nur von manchen Marktteilnehmern zu zahlenden Entgelten eine unternehmerische Tätigkeit gegeben sein kann.

²⁵⁾ Siehe dazu weiterführend *Prodinger*, Immobilienvermietung², 83 ff.

²⁶⁾ Allenfalls wird hier nicht auf die Ausschüttung in formeller Sicht, sondern auf die Nichtverwendung im betrieblichen Bereich abgestellt.

²⁷⁾ EuGH 12. 5. 2016, C-520/14, *Gemeente Borsele*, und 2. 6. 2016, C-263/15, *Lajver*; siehe dazu weiterführend *Prodinger*, Immobilienvermietung², 98–100.

Der EuGH kam zu der Auffassung, dass zum einen der Zweck der Tätigkeit nicht entscheidend und zum anderen eine Tätigkeit ohne Entgelt nicht unternehmerisch sei, sonst aber darauf abzustellen sei, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein Synallagma besteht. Ist dies gegeben, so ist die Tätigkeit insofern als unternehmerisch einzustufen, auch wenn das Entgelt, gemessen an einem fremdüblichen Entgelt, recht gering ist.

Unter diesen Urteilen könnte, wie auch in der österreichischen Literatur vertreten, durchaus eine Präzisierung der Aussagen des EuGH im Urteil *Enkler* zu sehen sein. Diesfalls wäre zwar auf das Gesamtbild der Verhältnisse abzustellen, hinsichtlich des Entgeltes jedoch nur zu prüfen, ob dieses überhaupt gegeben ist und in einem Synallagma zur Leistung steht. Diesfalls wäre insofern eine fremdübliche, also unternehmerische Tätigkeit gegeben.

i

Auf den Punkt gebracht

- Bei der Vermietung einer Liegenschaft an den Gesellschafter hat die Judikatur des VwGH weitere Klärung gebracht.
- Insbesondere wurden zur Frage der Renditemiete und dem Marktverhalten entscheidende Aussagen getätigt.
- Geklärt scheint auch, dass es bei Annahme einer Wurzelausschüttung (Verschieben des Wirtschaftsgutes in den außerbetrieblichen Bereich) nie zum Anfall von Kapitalertragsteuer auf die gesamten Kosten kommen kann.
- Umsatzsteuerlich scheint die Wurzelausschüttung auf den Vorsteuerabzug hineinzuwirken; sonst ist das Gesamtbild der Verhältnisse entscheidend.
- In allen Fällen sind jedoch noch Detailfragen offen.²⁸⁾

²⁸⁾ Vgl zu alledem nochmals *Prodingner*, Immobilienvermietung².

Buchtip: SWK-Spezial Immobilienvermietung zwischen Gesellschaft und Gesellschafter

Eine Kapitalgesellschaft errichtet eine Wohnimmobilie und vermietet diese an den Gesellschafter. Welche ertrag- und umsatzsteuerlichen Risiken bestehen? Wann liegt eine verdeckte Ausschüttung vor?

Diese und weitere Fragen beantwortet *Christian Prodingner* im **SWK-Spezial Immobilienvermietung zwischen Gesellschaft und Gesellschafter**, das Anfang April in zweiter Auflage im Linde Verlag erschienen ist.

Das Hauptaugenmerk gilt der umfangreichen Judikatur von VwGH, UFS bzw BFG sowie den Kernaussagen der KStR 2013 mit Blick auf die wichtigsten Zweifelsfragen:

- Verdeckte Ausschüttung/Wurzelausschüttung;
- Mietvertrag/Miethöhe/Renditemiete;
- Dienstwohnung, Vermietung durch die Privatstiftung;
- Vorsteuerabzug ja oder nein?

Ein ausführliches Glossar samt Checklisten und Lösungsvorschlägen für die praktische Umsetzung rundet den Leitfaden für richtige Gestaltung des Mietverhältnisses ab.