

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	2
Vorwort zur 2. Auflage .....	2
Vorwort zur 1. Auflage .....	3
<b>1. Vermietung von Liegenschaften von der Gesellschaft an den Gesellschafter .....</b>	<b>5</b>
1.1. Grundsätzliches .....	9
1.2. Trennungsprinzip .....	11
1.3. Fremdüblichkeitsgrundsatz .....	12
1.4. Betriebliche und außerbetriebliche Sphäre .....	14
1.5. Auswirkungen einer verdeckten Ausschüttung .....	19
1.6. Judikatur des VwGH im Einzelnen .....	20
1.6.1. VwGH 10.5.1994, 90/14/0050: Einfamilienhaus am See .....	20
1.6.2. VwGH 20.6.2000, 98/15/0169: Penthouse .....	21
1.6.3. VwGH 24.6.2000, 2001/15/0002: Einfamilienhaus im Grünen .....	23
1.6.4. VwGH 30.6.2005, 2001/15/0081: Vermietung von Einrichtungsgegenständen .....	25
1.6.5. VwGH 26.3.2007, 2005/14/0091: Seevilla .....	26
1.6.6. VwGH 19.4.2007, 2005/15/0021: Konsignationslager .....	29
1.6.7. VwGH 16.5.2007, 2005/14/0083: Luxusvilla .....	29
1.6.8. VwGH 23.2.2010, 2007/15/0003: Einfamilienhaus mit Pool .....	32
1.6.9. VwGH 7.7.2011, 2008/15/0317: Penthouse mit „Kreativbüro“ .....	34
1.6.10. VwGH 7.7.2011, 2007/15/0255: Vermietung durch Privatstiftung .....	35
1.6.11. VwGH 19.10.2011, 2008/13/0046: Miete an und Rückmiete durch Privatstiftung .....	37
1.6.12. VwGH 26.4.2012, 2008/15/0315: Dienstwohnung des einzigen Angestellten .....	38
1.6.13. VwGH 31.7.2012, 2008/13/0104: (Teil-)Vermietung an GmbH .....	40
1.6.14. VwGH 19.3.2013, 2009/15/0215: zwei Eigentumswohnungen .....	40
1.6.15. VwGH 25.4.2013, 2010/15/0139: luxuriöses Einfamilienhaus .....	42
1.6.16. VwGH 29.1.2014, 2013/13/0111: Wohnung mit Schwimmbad, Indexklausel .....	44
1.6.17. VwGH 29.1.2014, 2010/13/0193: Reihenhaus .....	44
1.6.18. VwGH 10.2.2016, 2013/15/0284 (miterledigt Ra 2015/15/0013): Haus in Hanglage mit vier Wohneinheiten und eingeplantem Bürobereich .....	45
1.6.19. VwGH 10.2.2016, 2013/15/0087: Privatstiftung – Vermietung an Stifter .....	47
1.6.20. VwGH 29.6.2016, 2013/15/0308: Vermietung eines Hotels an Mitunternehmerschaft .....	47
1.6.21. VwGH 29.6.2016, 2013/15/0301: Vermietung Privatstiftung an GmbH, Dienstwohnung für Geschäftsführer .....	48
1.6.22. VwGH 25.4.2013, 2010/15/0107: Tierzucht .....	49
1.6.23. VwGH 15.9.2016, 2013/15/0256: Vermietung durch Privatstiftung, Renditemiete, Markt bei Beginn der Vermietung .....	49
1.6.24. VwGH 1.9.2015, 2012/15/0105: Fertigteilhaus als Dienstwohnung .....	52
1.6.25. VwGH 15.9.2016, Ra 2016/15/0063: Errichtung einer Wohnung durch Privatstiftung und Vermietung an Gesellschaft, mit der ein Beteiligungsverhältnis bestand .....	53
1.6.26. VwGH 26.7.2017, Ra 2016/13/0025: Vermietung einer Wohnung an GmbH für Dienstwohnung .....	54
1.6.27. VwGH 18.10.2017, Ra 2016/13/0050 (18.10.2017, Ro 2016/13/0033): Mietenmarkt und fremdübliche Vermietung .....	54

1.6.28.	VwGH 22.3.2018, Ra 2017/15/0047 (fortgesetztes Verfahren zu VwGH 15.9.2016, 2013/15/0256): Vermietung durch Privatstiftung, Renditemiete, Markt bei Beginn der Vermietung .....	56
1.6.29.	VwGH 27.6.2018, Ra 2017/15/0019: Vermietung einer Volksschule .....	57
1.6.30.	VwGH 28.5.2019, Ra 2017/15/0062: Verpachtung einer Landwirtschaft .....	58
1.6.31.	VwGH 3.9.2019, Ra 2018/15/0118: Vermietung eines Penthouses an Sohn der Lebensgefährtin des Gesellschafters .....	59
1.6.32.	VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0067: Einfamilienhaus als Superädifikat .....	59
1.6.33.	VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004 (fortgesetztes Verfahren zu VwGH 10.2.2016, 2013/15/0284): Haus in Grün- und Hanglage, Vermietung an Stifter .....	62
1.6.34.	VwGH 30.12.2020, Ra 2019/15/0126: Betriebsgebäude mit Privatwohnung .....	64
1.6.35.	VwGH 20.10.2021, Ra 2019/13/0041: Errichtung von zwei Häusern .....	65
1.6.36.	VwGH 17.12.2021, Ra 2019/13/0063: Vermietung eines gemischt genutzten Reihenhauses .....	65
1.6.37.	VwGH 16.3.2022, Ra 2019/13/0090: Vermietung an Ehegatten mit prekaristischer Weitergabe .....	66
1.7.	Hauptaussagen in der Judikatur des VwGH .....	66
1.7.1.	Fremdüblichkeit – verdeckte Ausschüttung .....	66
1.7.2.	Art der Immobilie im Hinblick auf deren Einsetzbarkeit .....	70
1.7.2.1.	Gebäude, die jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbar sind .....	70
1.7.2.2.	Gebäude, die für die private Nutzung bestimmt sind .....	72
1.7.2.2.1.	Besonders repräsentative Gebäude .....	72
1.7.2.2.2.	Gebäude, die speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters abgestellt sind .....	77
1.7.3.	Definition „Luxus“ in der Bewertungswissenschaft .....	77
1.7.4.	Einstufung als „besonders repräsentatives“ Gebäude .....	83
1.7.5.	Kalkulation der Renditemiete für Immobilien nach bisheriger Meinung .....	85
1.7.5.1.	Kalkulation der Renditemiete auf Basis von Liegenschaftszinssätzen .....	86
1.7.5.2.	Kalkulation der Renditemiete durch Ableitung aus Kapitalmarktzinssätzen .....	89
1.7.5.3.	Liegenschaftszinssatz versus Bruttoanfangsrendite .....	92
1.7.5.4.	Mathematisches Kalkulationsschema der Renditemiete .....	94
1.7.5.5.	Renditemiete: Ertragswertverfahren und Praktikermethode .....	97
1.7.5.6.	Errechnung der Marktmiete und Vergleich .....	98
1.7.5.7.	Kalkulation der Renditemiete für Mobilien .....	100
1.7.5.8.	Vergleich Renditemiete – fremdübliche Miete .....	101
1.7.6.	Definition der Renditemiete in der Judikatur des VwGH .....	103
1.7.7.	Funktionierender Mietenmarkt .....	110
1.7.8.	Auswirkungen einer Wurzelausschüttung .....	113
1.7.8.1.	Auswirkung der Ausschüttung als solcher .....	113
1.7.8.2.	Auswirkung auf die laufende Vermietung .....	117
1.7.8.3.	Auswirkung auf einen Verkauf der Immobilie .....	118
1.7.9.	Zusammenfassung der ertragsteuerlichen Aussagen .....	118
1.7.10.	Umsatzsteuerliche Auswirkungen .....	119
1.7.11.	Zusammenfassung der umsatzsteuerlichen Aussagen .....	132
1.8.	Judikatur des EuGH .....	133
1.8.1.	EuGH 26.9.1996, C-230/94, Enkler .....	133
1.8.2.	EuGH 19.7.2012, C-263/11, Redlihs .....	135
1.8.3.	EuGH 12.5.2016, C-520/14, Gemeente Borsele .....	136

1.8.4. EuGH 2.6.2016, C-263/15, Lajver .....	137
1.8.5. EuGH 22.12.2010, C-103/09, Weald Leasing Limited .....	138
1.9. Judikatur des UFS .....	139
1.9.1. UFS 11.7.2003, RV/0603-L/02: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	140
1.9.2. UFS 31.1.2006, RV/0408-G/04: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	141
1.9.3. UFS 18.1.2008, RV/0743-W/07: Miete an und Rückmiete durch Privatstiftung .....	142
1.9.4. UFS 23.2.2009, RV/0779-G/07: Miet- und Superädifikatsvertrag .....	143
1.9.5. UFS 2.12.2009, RV/0390-G/08: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	145
1.9.6. UFS 28.1.2010, RV/3992-W/08: Einfamilienhaus .....	146
1.9.7. UFS 3.6.2010, RV/0660-W/09: niedriger (Richtwert-)Mietzins .....	149
1.9.8. UFS 18.6.2010, RV/3397-W/09: Finanzierung des Hauses durch die Eltern .....	150
1.9.9. UFS 12.10.2010, RV/1564-W/10: Reihenhaus .....	150
1.9.10. UFS 26.1.2011, RV/0418-S/09: Vermietung durch Privatstiftung .....	152
1.9.11. UFS 1.6.2011, RV/2459-W/09: Vermietung an Tochter eines Gesellschafter-Geschäftsführers .....	154
1.9.12. UFS 19.10.2011, RV/3252-W/10: Einfamilienhaus .....	154
1.9.13. UFS 14.2.2012, RV/1385-L/10: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	156
1.9.14. UFS 16.2.2012, RV/1763-W/07 u.a.: Einfamilienhaus auf Pachtgrund .....	157
1.9.15. UFS 10.4.2012, RV/0141-F/10: Miete an und Rückmiete von GmbH .....	158
1.9.16. UFS 11.4.2012, RV/0396-L/09: Vermietung im Familienkreis .....	159
1.9.17. UFS 18.4.2012, RV/1381-L/11: Fertigteilhaus .....	160
1.9.18. UFS 3.10.2012, RV/1075-L/10: Einfamilienhaus .....	162
1.9.19. UFS 29.12.2012, RV/1556-W/11 u.a.: Vermietung durch Privatstiftung .....	163
1.9.20. UFS 29.1.2013, RV/0822-L/07: Vermietung durch Privatstiftung .....	164
1.9.21. UFS 28.2.2013, RV/0323-G/11: Fertigteilhaus .....	166
1.9.22. UFS 29.5.2013, RV/0541-S/11: Vermietung durch Privatstiftung (fortgesetztes Verfahren) .....	167
1.9.23. UFS 18.6.2013, RV/0621-S/11: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	169
1.9.24. UFS 24.7.2013, RV/0672-G/09: Rohdachboden .....	171
1.9.25. UFS 20.6.2013, RV/4129-W/08, RV/2801-W/11: Besserungsvereinbarung .....	173
1.9.26. UFS 10.12.2013, RV/0359-G/08: Mietvertrag mit gewerblicher KG .....	174
1.10. Judikatur des BFG .....	174
1.10.1. BFG 10.3.2014, RV/6100298/2011: Privatstiftung, Vermietung an Stifter ...	174
1.10.2. BFG 10.7.2014, RV/5101379/2010: Vermietung an Gesellschafter, keine Feststellungen des FA .....	175
1.10.3. BFG 31.7.2014, RV/2100258/2012: Privatstiftung mit Vermietung an Stifter und Kinder .....	176
1.10.4. BFG 10.6.2014, RV/5101368/2010: kleine Dienstwohnung .....	177
1.10.5. BFG 6.11.2014, RV/7102513/2010: Privatstiftung, Einbindung des Stifters ...	178
1.10.6. BFG 8.1.2015, RV/3100069/2010: Vermietung in exklusiver und teurerer Lage .....	178
1.10.7. BFG 3.3.2015, RV/5100799/2010: Immobilienleasingvertrag .....	179
1.10.8. BFG 21.5.2015, RV/7102872/2012: möbliertes Fertigteilhaus .....	179
1.10.9. BFG 28.9.2015, RV/3100391/2011: Bestandvertrag .....	180
1.10.10. BFG 18.11.2015, RV/3100919/2010: Fremdüblichkeit des Mietvertrages ...	181
1.10.11. BFG 5.1.2016, RV/7101428/2015: Audi Q 7 .....	182
1.10.12. BFG 11.3.1016, RV/2100746/2013: Burg .....	182
1.10.13. BFG 5.8.2016, RV/7102731/2013: GmbH und Privatstiftung, Definition der Ausschüttung .....	183
1.10.14. BFG 15.12.2015, RV/2100019/2015: Vermietung von Ordination und Privatwohnung an Gesellschafter .....	184

1.10.15. BFG 6.4.2016, RV/7105457/2013: Nicht veröffentlicht .....	184
1.10.16. BFG 26.4.2016, RV/5100100/2012 .....	185
1.10.17. BFG 28.9.2016, RV/2101135/2014: Vermietung eines Wohnhauses um geringe Miete .....	185
1.10.18. BFG 19.10.2016, RV/4100566/2013 .....	185
1.10.19. BFG 14.3.2017, RV/5101676/2015 (fortgesetztes Verfahren zu VwGH 1.9.2015, 2012/15/0105): Fertigteilhaus an Geschäftsführer- Gesellschafter als Dienstwohnung .....	186
1.10.20. BFG 4.5.2017, RV/6100603/2016 .....	186
1.10.21. BFG 19.5.2017, RV/2101513/2016 .....	186
1.10.22. BFG 30.6.2018, RV/4100074/2013 .....	186
1.10.23. BFG 7.1.2019, RV/7103584/2016 .....	186
1.10.24. BFG 25.3.2019, RV/7102985/2012 .....	186
1.10.25. BFG 9.7.2019, RV/3100389/2013 .....	186
1.10.26. BFG 22.11.2019, RV/2100890/2018 .....	187
1.10.27. BFG 27.12.2019, RV/2100620/2019 .....	187
1.10.28. BFG 30. 3. 2020, RV/5101018/2017 .....	188
1.10.29. BFG 3.6.2020, RV/1100251/2018: Fremdunübliches Mietverhältnis unter nahen Angehörigen .....	188
1.10.30. BFG 11.5.2021, RV/6100373/2013 und 12.5.2021, RV/6100945/2015: gemischte Vermietung eines Hauses nach Sanierung .....	189
1.10.31. BFG 2.7.2021, RV/5100196/2013: Verdeckte Ausschüttung eines Schwimmbades .....	189
1.10.32. BFG 27.7.2021, RV/6100489/2010: Vermietung von fremdfinanzierter Wohnung an Bruder des geschiedenen Ehemanns der Gesellschafterin ....	190
1.10.33. BFG 28.9.2021, RV/7102092/2017: Erwerb einer Eigentumswohnung zur Nutzungsüberlassung an den mittelbar beteiligten Gesellschafter; Feststellung der Renditemiete, Sachverständiger .....	191
1.10.34. BFG 28.1.2022, RV/4100339/2011; RV/4100364/2011: Steuerliche Anerkennung eines zwischen einer Privatstiftung und deren Begünstigten über Zwischenschaltung einer GmbH abgeschlossenen Mietverhältnisses betrifft eine Luxusimmobilie .....	192
1.10.35. BFG 12.10.2022, RV/2101231/2020 (fortgesetztes Verfahren zu VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004): Haus in Grün- und Hanglage, Vermietung an Stifter) .....	193
1.11. Auffassung des BMF .....	194
1.11.1. Salzburger Steuerdialoge .....	194
1.11.2. KStR 2013 – Fassung bis Wartungserlass 2019 .....	197
1.11.2.1. Inhalt des Erlasses .....	197
1.11.2.2. Literaturmeinungen .....	198
1.11.2.3. Stellungnahme .....	202
1.11.3. KStR 2013 – Fassung ab Wartungserlass 2019 .....	208
1.11.4. UStR 2000 .....	210
1.12. Mietvertrag .....	211
1.13. Dienstwohnung .....	216
1.14. Anwendbarkeit der Judikatur auch auf Privatstiftungen .....	219
1.15. Glossar .....	220
1.15.1. Anmietung – Rückvermietung .....	221
1.15.2. Außerbetriebliche Sphäre .....	221
1.15.3. Bauwerber .....	222
1.15.4. Begünstigter .....	222
1.15.5. Dienstnehmer .....	223
1.15.6. Dienstwohnung .....	223

1.15.7. Fremdüblichkeit .....	224
1.15.8. Garage .....	224
1.15.9. Geförderte Darlehen .....	225
1.15.10. Geschäftsgegenstand .....	225
1.15.11. Jederzeit im betrieblichen Bereich (z.B. durch Vermietung) einsetzbares Gebäude .....	226
1.15.12. Mietenmarkt .....	226
1.15.13. Miethöhe .....	227
1.15.14. Mietvertrag .....	227
1.15.15. Missbrauch .....	228
1.15.16. Mitvermietung von Mobilien .....	228
1.15.17. Nutzungsüberlassung .....	229
1.15.18. Privatstiftung .....	229
1.15.19. Renditemiete .....	230
1.15.20. Repräsentatives Gebäude .....	231
1.15.21. Sauna .....	232
1.15.22. Sonderwünsche des Mieters .....	232
1.15.23. Stifter .....	233
1.15.24. Superädifikat .....	233
1.15.25. Swimmingpool .....	233
1.15.26. Umsatzsteuer .....	234
1.15.27. Verdeckte Ausschüttung .....	234
1.15.28. Verdeckte Ausschüttung an der Wurzel („Wurzelausschüttung“) .....	235
1.15.29. Verkauf .....	235
1.15.30. Vorteilhaftigkeit .....	235
1.15.31. Wirtschaftliches Eigentum .....	236
1.15.32. Wohnbedürfnis des Gesellschafters .....	237
1.16. Ergebnisse und Checkliste .....	237
1.16.1. Zusammenfassung .....	237
1.16.2. Checkliste .....	237
<b>2. Vermietung von Liegenschaften vom Gesellschafter an die Gesellschaft .....</b>	<b>239</b>
2.1. Grundsätzliches .....	239
2.2. Trennungsprinzip .....	240
2.3. Fremdüblichkeitsgrundsatz .....	242
2.4. Einkunftsart .....	243
2.5. Fremdübliche Gestaltung .....	246
2.5.1. Allgemeines .....	246
2.5.2. Mietvertrag .....	247
2.5.3. Miethöhe .....	248
2.5.4. Renditemiete .....	249
2.5.5. Fremdunüblich niedrige Miete .....	249
2.5.6. Fremdunüblich hohe Miete .....	251
2.5.7. Fremdunübliches Mietverhältnis .....	252
2.6. Vermietung von Stifter/Begünstigtem an Privatstiftung .....	253
2.7. Umsatzsteuerliche Auswirkungen .....	254
2.8. Vorbereitung der Vermietung .....	255
<b>3. Anhang .....</b>	<b>259</b>
3.1. Übersicht der im Detail besprochenen VwGH-Judikatur .....	259
3.2. Übersicht der im Detail besprochenen EuGH-Judikatur .....	260
3.3. Übersicht der im Detail besprochenen UFS-Judikatur .....	261
3.4. Übersicht der im Detail besprochenen BFG-Judikatur .....	262
Stichwortverzeichnis .....	265