

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	2
Vorwort zur 2. Auflage	3
Vorwort zur 1. Auflage	3
1. Vermietung von Liegenschaften von der Gesellschaft an den Gesellschafter	9
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 Einrichtungs- gegenständen	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: Reihenhäuser	44
1.6.18. VwGH 10.2.2016, 2013/15/0284 (miterledigt Ra 2015/15/0013): Haus in Hanglage mit vier Wohneinheiten und eingeplanter 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 Beteiligungs- verhältnis 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 Liegenschafts- zinssätzen	86
1.7.5.2.	Kalkulation der Renditemiete durch Ableitung aus Kapitalmarkt- zinssätzen	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, Gemeinde 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: Reihenhaushaus	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 11.3.2016, 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 12.5.201, 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 betreffend 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
2. Vermietung von Liegenschaften vom Gesellschafter an die Gesellschaft	239
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
3. Anhang	259
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