

FREMDÜBLICHE IMMOBILIENVERMIETUNG UND UST[©]

Im Zuge des UStR-Wartungserlasses 2019 wurden die Aussagen in der Rz 186 zur unternehmerischen Tätigkeit bei einer fremdüblichen Immobilienvermietung ergänzt.

Bei **Vermietung einer Immobilie** durch eine **Gesellschaft an den Gesellschafter** muss geprüft werden, ob eine **unternehmerische Tätigkeit** vorliegt, und es ist ein Fremdvergleich (Vermietung an fremde Dritte) vorzunehmen. Beim Vergleich sind folgende Punkte zu prüfen: Fremdüblichkeit der **Miete** (ein moderates Abweichen akzeptabel, **Kündigungsmodalitäten**, Vorhandensein bzw Nichtanwendung von **Indexklauseln**, fremdübliche Ausgestaltung des **Mietvertrages**).

Eine **nichtunternehmerische Tätigkeit** liegt jedenfalls vor, wenn eine Immobilie an den Gesellschafter nicht zum Erzielen von Einnahmen vermietet wird, sondern um dem **Gesellschafter einen Vorteil** zuzuwenden. Bei Zugehörigkeit einer **Luxusimmobilie** zur außerbetrieblichen Sphäre einer Körperschaft ist von einem Vorteil an den Gesellschafter auszugehen. Bei Überlassung einer Immobilie durch eine **Privatstiftung** an den Stifter oder an andere Begünstigte im Rahmen der Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Zwecke liegt keine unternehmerische Tätigkeit vor. Bei Vermietung zwischen **zwei Unternehmern** (auch bei Nahbeziehungen der Parteien) ist grundsätzlich von einer unternehmerischen Tätigkeit auszugehen, sofern kein offensichtlicher Bezug zur Sphäre der privaten Lebensführung eines der Beteiligten vorliegt.

Wenn eine unternehmerische Vermietung der **Gesellschaft** vorliegt, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Vermietung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen eine **verdeckte Gewinnausschüttung** darstellt. Bei einer verdeckten Gewinnausschüttung steht gemäß § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG **kein Vorsteuerabzug zu**. Ebenso ist bei einer unternehmerischen Vermietung der Gesellschaft die Anwendung der **Normalwertregelung** nach § 4 Abs 9 UStG zu prüfen. Der Normalwert ist als umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage anzusetzen, wenn das Mietentgelt aus außerbetrieblichen Gründen (zB familiäre oder freundschaftliche Nahebeziehungen, Gesellschafterstellung oder gesellschaftliche Verflechtung, Arbeitgeber bzw Arbeitnehmerverhältnis) vom Normalwert abweicht (sh unsere beiden Infos vom Dezember 2015).

Der Normalwert ist bei folgenden Sachverhalten anzusetzen:

- Der Empfänger oder der leistende Unternehmer ist nicht oder nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt und das Entgelt liegt unter dem Normalwert.
- Der Umsatz ist unecht steuerbefreit (ausgenommen Kleinunternehmerregelung) und das Entgelt liegt unter dem Normalwert.