

Luxusimmobilien im Fokus der Finanz

Interview. Die Finanz hat einen Erlass für zu privaten Zwecken gekaufte oder errichtete Immobilien bei Stiftungen und Kapitalgesellschaften veröffentlicht. Dieser lässt Fragen offen.

VON ANDRÉ EXNER

Unter dem Titel „steuerliche Behandlung von für Anteilinhaber angeschaffte bzw. hergestellte Immobilien“ in einem Erlass des Finanzministeriums wird eine an sich begrüßenswerte Änderung der Verwaltungspraxis zu Luxusimmobilien, die von Kapitalgesellschaften oder Privatstiftungen errichtet oder angeschafft und an Gesellschafter vermietet bzw. zur Nutzung überlassen werden, festgeschrieben. Die konkrete Anwendung der aus Sicht der Finanzverwaltung fremdüblichen Maßstäbe kann steuerlich gravierende Auswirkungen haben. In Betriebsprüfungen werden bei dem Thema Luxusimmobilien weiterhin Diskussionen über Fremdüblichkeit entfacht. Hohe Nachzahlungen an das Finanzamt könnten drohen, warnen Edith Ludwig und Clemens Philipp Schindler von Schindler Attorneys und empfehlen, dies im Detail zu prüfen und bei Zweifeln auch eine Zweitmeinung einzuholen.

Laut einem neuen Erlass des Finanzministeriums werden die von der Judikatur vorgegebenen Maßstäbe zur Fremdüblichkeit der Vermietung von Luxusimmobilien festgehalten. Wie weiß man, ob es eine verdeckte Ausschüttung (siehe Kasten) gibt oder nicht?

Edith Ludwig: Die Lage ist klar: Laut der neuen Rechtsprechung und dem Erlass kann aus der Errichtung und fremdüblichen Überlassung einer Immobilie an den Anteilinhaber grundsätzlich kein wirtschaftliches Eigentum des Anteilinhabers mehr abgeleitet werden. Wenn die Vereinbarung über die Nutzungsüberlassung einem Fremdvergleich nicht standhält, kann das Finanzamt eine verdeckte Ausschüttung feststellen. Der Maßstab für diesen Fremdvergleich hängt davon ab, ob es für ein Mietobjekt in der gegebenen Bauart, Größe und Ausstattung einen funktionierenden Mietmarkt gibt, sodass ein wirtschaftlich agierender und an Mieterträgen interessierter Investor Objekte vergleichbarer Gediegenheit und Exklusivität mit vergleichbaren Kosten errichten und am Markt gewinnbringend vermieten würde. Den Nachweis für das Vorliegen eines funktionierenden Mietmarktes, einschließlich der Beweissvorsorge, hat

„Wenn man betroffen ist, sollte man eine Rechtsmeinung einholen.“

Edith Ludwig
Schindler Attorneys

Edith Ludwig hat aber der Steuerpflichtige zu erbringen. In der Praxis könnte sich das schwer gestalten. Selbst wenn es in einem Haus in der Wiener Innenstadt zwei vom Grundriss gleiche Luxuswohnungen gibt, werden sie häufig nicht eine gleich hohe Miete erzielen. In Ausnahmefällen wird die Immobilie auch der außerbetrieblichen Sphäre zugerechnet, nämlich dann, wenn die Immobilie ihrer Erscheinung nach offenkundig für die private Nutzung bestimmt ist, was insbesondere bei besonders repräsentativen und luxuriösen Gebäuden der Fall ist, die speziell an die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters abstellen. In diesem Fall ist mit massiven steuerlichen Konsequenzen zu rechnen, auch im Hinblick auf die Umsatzsteuer. Es bleibt im Detail viel Diskussionspotenzial mit der Finanz.

Und wenn man gar nicht vergleichen kann?



Edith Ludwig und Clemens Philipp Schindler warnen: Stiftern und Unternehmern drohen potenziell Steuernachzahlungen.

[Dino Demov]

Clemens Philipp Schindler: Bei Nichtvorliegen eines funktionierenden Mietmarktes muss man dem Finanzamt statt einer Mietmiete eine Mietrendite nachweisen, die am Markt jedoch selbst bei Durchschnittsimmobilien schwer erzielbar ist. Die Bandbreite liegt zwischen drei und fünf Prozent Rendite p.a., ein Niveau, das in der heutigen Zeit die absolute Ausnahme darstellt. Wir beraten viele Privatstiftungen, die ganz überwiegend in Immobilien investieren und hören sogar von diesen, dass sie einen „Dreiprozenter“ sofort selbst kaufen würden; nur gibt es diese Renditeniveaus am Markt nicht. Das als Untergrenze zu formulieren schießt also über das Ziel hinaus.

Bei Immobilien kann auch die Substanz aufwerten. Wie geht das Finanzamt damit um?

Schindler: Ein mögliches Wertsteigerungspotenzial wird vom Finanzamt in diesem Fall gar nicht beachtet. Dabei ist für viele Stifter der Wert der Immobilie bzw. dessen Entwicklung deutlich wichtiger, als die laufenden Erträge, die sie erwirtschaftet. Ich bin überzeugt, dass es mehrere Punkte bei diesem Erlass gibt, bei denen die Finanzverwaltung selbst erkennen wird, dass das in der Praxis so nicht funktioniert. Auch in der Literatur gibt es bereits Anzeichen dafür.

Was sind Folgen für Stiftungen?

Ludwig: Grundsätzlich sind für die Frage einer steuerpflichtigen Verwendung an Begünstigte bei Vermietung von Immobilien die gleichen Maßstäbe anzusetzen. Bei Stiftungen ist aber aus rein steuerlicher Sicht darauf zu achten, dass

umsatzsteuerlich mit der Vermietung eine unternehmerische Tätigkeit vorliegt und keine Erfüllung der satzungsmäßigen Zwecke. Sonst droht die Aberkennung von Vorsteuerbeträgen - und das ist bei einer Luxusimmobilie sehr viel Geld.

Kann eine Stiftung die Immobilie auch mietfrei zur Verfügung stellen?

Schindler: Wenn dies vom Stiftungszweck gedeckt ist, stellt sich zivilrechtlich kein Problem dar und kommt auch in der Praxis häufig vor. Der „ersparte“ Gegenwert (also in der Regel Miete und Betriebskosten) unterliegen dann der KESt in Höhe von 27,5 Prozent. Allerdings ist dann eben ausgeschlossen, dass die Stiftung Vorsteuern geltend macht.

Wie sind die Verjährungsfristen? Wie lange muss man sich Sorgen machen?

Ludwig: Die neue Rechtsansicht ist laut Erlass auf alle offenen Verfahren anzuwenden. Grundsätzlich gelten aber natürlich die üblichen Verjährungsfristen: also mindestens fünf Jahre - spricht in der Praxis eigentlich sechs Jahre, weil der Bescheid erst im Folgejahr kommt und sich die Verjährungsfrist durch Amtshandlungen grundsätzlich - und unter bestimmten Voraussetzungen - verlängert.

Keine Immobilie gleicht einer anderen, auch jeder Fall ist daher anders. Welche Konsequenzen hat der Erlass für die Beratung?

Ludwig: Wenn man sich mit dem Erlass schon auseinandergesetzt hat und betroffen ist, sollte man eine Rechtsmeinung einholen. Aber gerade deswegen, weil die Fälle sehr individuell sind und der Erlass noch sehr neu ist, würde ich zur Zweit- und in manchen Fällen sogar zur Drittmeinung raten.

Aber es sind auf jeden Fall nur Immobilien betroffen, die man durch Überlassung privat nutzt, oder?

Schindler: Vom Erlass her ja. Aber gerade im Bereich der Privatstiftungen ist eine entgeltliche Nutzungsüberlassung meistens die Ausnahme - egal, ob es um das Chalet in den Bergen, die Ferienvilla am Meer, die Luxusjacht oder den Privatjet geht. Hier stellen sich

dann auch zivilrechtliche Fragen. Solange der Stifter lebt, ist das auch kein Problem. Danach muss sich der Stiftungsvorstand allerdings fragen: Was ist noch erlaubt? Und wer ist zu bevorzugen - der Begünstigte oder eine dritte Person, die zu genau diesem Zeitpunkt das Chalet mieten oder den Jet chartern möchte? Weil in vielen Fällen auch hohe Personal- und Erhaltungskosten zu berücksichtigen sind, macht das die Angelegenheit noch komplexer. Und zwar gerade dann, wenn der Stiftungszweck die Substanzerhaltung vorschreibt.

Warum beschäftigen sich Stiftungen mit einem Millionenvermögen mit solchen „Kleinigkeiten“?

Schindler: Angesichts der Beträge, um die es geht, kann man nicht von Kleinigkeiten sprechen. Doch das wird auch zunehmend zum Thema, weil sich das wirtschaftliche Umfeld für Stiftungen stark gewandelt hat. Früher gab es oft automatisch hohe Einkünfte aus Finanzanlagen - inzwischen sind die Zinsen jedoch so niedrig, dass es an die Substanz geht und man sich die Frage stellen muss, ob man sich den Luxus noch leisten kann. Das ist ein immer häufigerer Punkt für Streitigkeiten innerhalb von Stiftungen, vor allem wenn auch Minderjährige im Spiel sind oder mehrere „Stämme“ infolge von geschiedenen Ehepartnern mit Nachkommen.

Was bedeutet dieser Erlass für den Standort und die Rechtssicherheit - gerade, weil die Änderung auch Entscheidungen betrifft, die Stifter oder Kapitalgesellschaften in der Vergangenheit getroffen haben?

Schindler: Ich würde Standortpolitik und das Thema Rechtssicherheit nicht vermischen: Heute würden wohl nur wenige sagen, sie würden in eine Stiftung gehen. Aber es gibt auch nach wie vor Konstellationen, bei denen sich die Vermögensverwaltung über eine Privatstiftung besser strukturieren lässt, etwa wenn für ein perfekt angelegtes Vermögen sonst die Veranlagung geändert werden müsste, etwa weil Minderjährige betroffen sind. Auch haben Stiftungen noch

den allerletzten Steuervorteil, die Übertragung stiller Reserven auf eine neue Beteiligung. Dennoch, von Altstiftern hört man überwiegend: Wir würden es gern rückgängig machen, aber es ist zu teuer. Nicht nur weil Steuervorteile nach und nach weggefallen sind, sondern auch, weil vielen Stiftern ein falsches Bild gezeichnet worden ist und ihnen nicht wirklich bewusst war, worauf man sich einlässt.

Sie haben sehr viel internationale Erfahrung, Schindler Attorneys ist bei vielen internationalen Fällen und M&A-Transaktionen beratend an Bord. Wie sehen Sie die neue steuerliche Regelung in Österreich im internationalen Vergleich?

Schindler: Österreich ist bestimmt nicht schlechter als andere Länder. Auf internationaler Ebene wird das Thema der Steuerplanung derzeit eher skandalisiert. Es gibt Beispiele, die ethisch und moralisch fraglich sind, zum Teil auch strafrechtlich relevant, aber die Mehrheit sind keine Extremfälle. Es gibt auch viele neue Regelungen, die nicht in unser System passen. Das ist eine besondere Herausforderung sowohl für die Steuerpflichtigen als auch die Finanzverwaltung - und da kann man, wenn man so will, auch von Rechtsunsicherheit sprechen. Aber das ist kein österreich-spezifisches Problem. Insgesamt sind wir gut aufgestellt, wenn man von eher politisch motivierten Regelungen wie dem Höchststeuersatz von 55 Prozent oder dem beschränkten Abzug von Managergehältern abliest, die im internationalen Vergleich „wehtun“.

VERDECKTE AUSSCHÜTTUNG?

Die Rechtsprechung des VwGH in Zusammenhang mit Gebäuden, die von Kapitalgesellschaften errichtet und an Gesellschafter vermietet werden, hat eine Überarbeitung der KStR 2013 Rz 637 und 638 (Prüfungsschema Wurzelausschüttung, Renditemiete) notwendig gemacht. Die neuen Grundsätze gelten auch für die Überlassung von Immobilien durch eine Privatstiftung an ihre Begünstigten.