



GZ 04 0101/99-IV/4/96

Himmelpfortgasse 4-8
Postfach 2
A-1015 Wien
Telefax: +43 (0)1-513 98 61

Sachbearbeiter:
Dr. Loukota
Telefon:
+43 (0)1-51433/2754
Internet:
post@bmf.gv.at
DVR: 0000078

Betr: Finanzierungskosten für US-Immobilienvermögen (EAS.977)

Wird von einem in Österreich ansässigen Investor in den USA eine Kapitalgesellschaft gegründet, die in der Folge dort ein Gebäude erwirbt und wird dieser US-Kapitalgesellschaft von dem österreichischen Investor ein Darlehen gewährt, das dieser Investor bei einer österreichischen Bank aufgenommen hat, wobei die von der österreichischen Bank in Rechnung gestellten Zinsen an die US-Gesellschaft weiterbelastet werden, dann unterliegen die von der US-Kapitalgesellschaft gezahlten Zinsen (derzeit rund 60.000 US-\$ pro Jahr) gemäß Artikel VI DBA-USA in Österreich der Besteuerung und sind in den USA von der Quellenbesteuerung freizustellen. Infolge des in Höhe der Zinseneinnahmen anfallenden inländischen Refinanzierungsaufwandes werden die Zinseneinkünfte Null betragen.

Sollte das vom österreichischen Investor seiner US-Kapitalgesellschaft gewährte Darlehen auf der US-Liegenschaft hypothekarisch sichergesellt werden, dann würden die von der US-Gesellschaft gezahlten Hypothekarzinsen allerdings der US-Quellenbesteuerung von 30% unterliegen. Gemäß Artikel IX Abs. 2 des Abkommens ist der Investor diesfalls aber berechtigt, eine Besteuerung auf Nettobasis in den USA zu verlangen; in diesem Fall würden nach Maßgabe des US-Steuerrechts die mit den Zinsenzahlungen im Zusammenhang stehenden Aufwendungen (die Refinanzierungszinsen) einkünftermindernd angesetzt werden, sodass im gegebenen Zusammenhang keine US-Steuer zu erwarten ist.

Der von der US-Kapitalgesellschaft getragene Zinsenaufwand von 60.000 US-\$ müsste nach ho. Beurteilung den Netto-Mietertrag von 140.000 US-\$ der US-Gesellschaft aber auch dann

auf einen Gewinn in der Größenordnung von 80.000 US-\$ herabmindern, wenn die den Zinsenzahlungen zugrundeliegende Darlehensforderung nicht hypothekarisch sichergestellt wird. Dieses Ergebnis wird aus dem Grundsatz des Fremdvergleiches nach Artikel IV des Abkommens abgeleitet. Denn wenn im Fall einer hypothekarisch sichergestellten Forderung unbestritten ist, dass es sich bei dem Darlehensgeschäft nicht um die Zuführung von verdecktem Gesellschaftskapital, sondern um die Zuführung von Fremdkapital handelt, dann muss Gleiches auch im Fall einer hypothekarisch nicht besicherten Darlehensgewährung gelten. Bei Darlehensgewährung zwischen einander nicht nahestehenden Personen ist ein angemessener Zinsenaufwand zu berücksichtigen. Dies muss daher auch im Verhältnis zum nahestehenden österreichischen Gesellschafter der US-Gesellschaft gelten. An der Angemessenheit der Zinsenzahlungen können keine Bedenken bestehen, da es sich hierbei um die von einer nicht nahestehenden Person (der Bank) verlangten Zinsen handelt.

Im Fall gegenteiliger Auskünfte durch einen US-Anwalt sollte die Rechtsgrundlage und die Begründung für diese gegenteilige Ansicht in Erfahrung gebracht werden.

2. Dezember 1996

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: