



GZ I 16/6-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.: Inländische Grundstücksinvestitionen offener deutscher Immobilienfonds;
Finanzierungsaufwand (EAS 950)**

Wird von in- oder ausländischen Investoren Geld in einer deutschen Kapitalgesellschaft angelegt, die im Rahmen eines ihr gehörenden Sondervermögens Grundstücke in Österreich hält, deren Ertrag sodann an die Investoren verteilt wird, so spricht nichts dafür, von dieser zivilrechtlich gewählten Gestaltung im Rahmen der wirtschaftlichen Betrachtungsweise abzugehen. Die von der Kapitalgesellschaft aus der österreichischen Immobilienvermietung bezogenen Erträge sind daher - aus österreichischer Sicht - als Einkünfte der Kapitalgesellschaft und nicht als solche der Investoren zu werten; sie unterliegen gemäß Artikel 3 DBA-Deutschland der österreichischen Körperschaftsbesteuerung. Diese für den Geltungsbereich der österreichischen Steuerrechtsordnung maßgebende Beurteilung entspricht dem Ergebnis österreichisch-deutscher Verständigungsgespräche vom 7. Oktober 1994 über die Behandlung der offenen deutschen Immobilienfonds (EAS 530).

Bei Ermittlung der in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte sind alle damit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen nach Maßgabe der inländischen Abgabenvorschriften als Werbungskosten abzugsfähig; es ist unerheblich, ob die betreffenden Aufwendungen in Österreich angefallen sind (z.B. Instandhaltung, Liegenschaftsverwaltung, AfA) oder in Deutschland (z.B. deutsche Fremdfinanzierungskosten im Zusammenhang mit dem inländischen Liegenschaftserwerb).

Ob nun die aus den Immobilienfondserträgen an die deutschen Anleger ausgeschütteten Beträge möglicherweise ebenfalls als Fremdfinanzierungsaufwand anzusehen sind (der im

Ergebnis die inländischen Einkünfte auf Null schrumpfen ließe) kann im EAS-Verfahren nicht abschließend beantwortet werde, da diesbezüglich keine ausreichend gesicherten Informationen vorliegen. Eine solche Beurteilung erscheint aber vor allem deshalb unwahrscheinlich, weil im Rahmen der vorerwähnten österreichisch-deutschen Verständigung vom 7. Oktober 1994 u.a. folgende Übereinkunft erzielt worden ist:

"Legen in Österreich ansässige Steuerpflichtige Geld in einer solchen deutschen Kapitalgesellschaft an, so werden die an sie ausgeschütteten Fondserträge der Zuteilungsregel des Artikels 10a des DBA-Ö/D unterstellt und unterliegen folglich in Österreich der Besteuerung, wobei eine allfällige deutsche Kapitalertragsteuer (die nach deutschem Recht die aus dem deutschen Liegenschaftsbesitz stammenden Fondsausschüttungen belastet) mit maximal 15% in Österreich anzurechnen ist."

Diese internationale Zuordnung von Ausschüttungen an Anteilsinhaber von deutschen Immobilienfonds unter die Dividendenregel des Art. 10a schließt eine Anerkennung als Zinsaufwand aus; denn dieser hätte dem Artikel 11 DBA-Deutschland zugeordnet werden müssen.

10. Oktober 1996

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: