



GZ. K 1/1-IV/4/04

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

Sachbearbeiter:
Dr. Loukota
Telefon:
+43 (0)1-514333/2754
Internet:
post@bmf.gv.at
DVR: 0000078

Betr.: Beteiligung an einem deutschen Immobilieninvestmentfonds (EAS 2409)

Sind in Österreich ansässige Personen an in- oder ausländischen Immobilieninvestmentfonds beteiligt, dann werden diese Fonds gemäß § 42 Abs. 1 iVm § 1 Abs. 2 ImmoInvFG als steuerlich transparent gewertet. Diese Betrachtung kann auch bei der Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen nicht aufgegeben werden.

Haben sich daher in Österreich ansässige Investoren an deutschen offenen Immobilieninvestmentfonds beteiligt, die das Vermögen ausschließlich in deutschen Liegenschaften anlegen, dann sind die den deutschen Fonds zufließenden Erträge den inländischen Anlegern steuerlich zuzurechnen. Bei dieser dem innerstaatlichen Recht folgenden Betrachtung würden die Einkünfte unter Artikel 6 des DBA-Deutschland fallen und dürften diesfalls in Österreich nur für Belange des Progressionsvorbehaltes angesetzt werden.

Artikel 10 DBA-Deutschland stellt allerdings in Absatz 3 fest, dass auch "Ausschüttungen auf Anteilscheine an einem Investmentvermögen" als Dividende im Sinn des DBA gelten. Aus Absatz 12 der Anwendungsgrundsätze zum DBA-Deutschland ist in diesem Zusammenhang der Schluss zu ziehen, dass der Begriff "Investmentvermögen" nicht nur auf Wertpapierfonds, sondern auch auf Immobilienfonds Anwendung findet. Denn das Anwendungsschreiben verweist darauf, dass in Österreich ansässige Steuerpflichtige, die Geld in einem offenen deutschen Immobilienfonds anlegen, mit den von der deutschen Kapitalgesellschaft ausgeschütteten Erträgnissen von der Zuteilungsregel des Artikels 10 erfasst werden.

Dieses österreichisch-deutsche Anwendungsschreiben ist zwar bereits am 25. September 2000 unterzeichnet worden, doch möchte sich die deutsche Seite derzeit noch nicht daran gebunden sehen. Die Rechtslage ist daher zurzeit noch nicht abschließend international akkordiert.

Unter den gegebenen Umständen muss das BM für Finanzen daher den Standpunkt vertreten, dass Beteiligungen von österreichischen Anlegern an den deutschen offenen Immobilieninvestmentfonds gemäß dem DBA auch dann gemäß Artikel 10 des Abkommens der österreichischen Besteuerung unterzogen werden dürfen, wenn das Fondsvermögen ausschließlich aus deutschen Liegenschaften besteht; die Doppelbesteuerung wird hierbei im Rahmen des Art. 10 des Abkommens nicht durch Steuerfreistellung, sondern im Anrechnungsweg beseitigt.

In diesem Zusammenhang verdient aber noch Folgendes Beachtung: § 40 Abs. 1 ImmoInvFG bestimmt, dass Bewirtschafts- und Aufwertungsgewinne von Immobilien eines in- oder ausländischen Immobilienfonds von der Steuerpflicht dann ausgenommen sind, wenn die Immobilien in einem Land gelegen sind, mit dem auf Grund eines DBA für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Befreiungsmethode gilt. Bei deutschen Immobilienfonds, die ausschließlich in deutschen Immobilien veranlagen, kommt es daher nur insoweit zu einer österreichischen Besteuerung, als im Fonds Wertpapier- und Liquidationsgewinne erzielt werden (§ 14 Abs. 5 ImmoInvFG). Diese nach innerstaatlichem Steuerrecht vorgesehene Befreiung hängt sonach von der im DBA anzuwendenden Methode zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ab. Ungeachtet, dass im vorliegenden Fall wegen Zuordnung zu Artikel 10 das Anrechnungssystem gilt, ist das BMF der Auffassung, dass im Verhältnis zu Deutschland auch in diesem Fall die Befreiung nach § 40 Abs. 1 ImmoInvFG zum Zuge kommt. Allerdings kann auf die Erfassung der Wertpapier- und Liquiditätsgewinne nicht verzichtet werden, weil dies nur zulässig wäre, wenn Artikel 6 des DBA zur Anwendung kommt, was aber - wie ausgeführt - nicht der Fall ist. Denn nur dann wäre Kapitalertrag, der in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Nutzung des unbeweglichen Vermögens steht im Ansässigkeitsstaat von der Besteuerung freizustellen (Z 7 des Ergebnisprotokolls über österr.-deutsche Verständigungsgespräche vom 1.6.1994).

26. Jänner 2004

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: