

18. April 2011

BMF-010221/0965-IV/4/2011

EAS 3214

### **Immobilienklausel im DBA-Rumänien**

[Artikel 13 Absatz 4 DBA-Rumänien](#) sieht vor: *„Gewinne, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus der Veräußerung von Anteilen oder vergleichbaren Beteiligungen an einer Gesellschaft bezieht, deren Vermögen zur Gänze oder hauptsächlich aus unbeweglichem Vermögen besteht, das im anderen Vertragsstaat liegt, dürfen im anderen Staat besteuert werden.“* Mit der Frage, ob „hauptsächlich“ mit „überwiegend“ (mehr als 50%) gleichzusetzen ist, hat sich bereits EAS 3137 befasst und hat eine solche Auslegung (betr. das [DBA-Polen](#)) abgelehnt. In gleicher Weise wurde bei der Auslegung des [DBA-Frankreich](#) vorgegangen (EAS 3146). Die Wendung „zur Gänze oder hauptsächlich“ wie sie im DBA-Rumänien verwendet wird, weist durch die in diesem Abkommen vorgenommene Beifügung der Wendung „zur Gänze“ sogar noch verstärkt darauf hin, dass das Abkommen nicht eine rechnerische 50%-Regelung anstrebt (EAS 3193).

Auch wenn in der Frage der Interpretation von „hauptsächlich“ noch ein gewisser Auslegungsspielraum verbleiben mag, so wird jedenfalls kein rumänisches Besteuerungsrecht gegeben sein, wenn die 50%-Grenze nicht oder nur geringfügig überschritten wird (EAS 3193).

Bei der Berechnung des Immobilienanteils ist - sieht man vom Sonderfall des [DBA-Deutschland](#) ab - allerdings nicht auf die Buchwerte, sondern auf die Verkehrswerte abzustellen (EAS 1224, EAS 3146, EAS 3193). Hierbei ist das Wertverhältnis des rumänischen Immobilienvermögens zum übrigen Aktivvermögen der Gesellschaft zu ermitteln. Schulden bleiben bei dieser Wertermittlung außer Ansatz (EAS 1224, EAS 3146 unter Berufung auf Z 28.4 des OECD-Kommentars zu Art. 13 OECD-MA).

Wird von rumänischer Seite eingewandt, dass der OECD-Kommentar für Rumänien rechtlich unverbindlich sei, weil Rumänien nicht der OECD angehört, so ist dem entgegenzuhalten, dass Rumänien zu jenen 31 Nicht-OECD-Staaten gehört, die sich der im OECD-Kommentar gegebenen Auslegung anschließen, soweit sie keine gegenteiligen „Positionen“ gemeldet haben (siehe Seite 427 des OECD-Updates 2010 im Teil „Non-OECD Economies' Positions on

the OECD Model Tax Convention"). In Bezug auf den Kommentar zu Artikel 13 sind von Rumänien keine vom OECD-Kommentar abweichenden "Positionen" geltend gemacht worden.

Bundesministerium für Finanzen, 18. April 2011