

5. Juli 2009

BMF-010221/1381-IV/4/2009

EAS 3077

Österreichische Immobilienholding-KG mit deutschen Gesellschaftern

Sind an einer österreichischen Immobilienholding-KG (vermögensverwaltende KG) deutsche Anleger im Rahmen ihrer gewerblichen Betriebe beteiligt (mögen dies Kapitalgesellschaften, betrieblich tätige Personengesellschaften oder betriebsführende Einzelpersonen sein), so unterliegen diese Anleger nach § 98 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 mit Einkünften aus Gewerbebetrieb der inländischen Besteuerung. Dies ungeachtet des Umstandes, dass die inländische vermögensverwaltende KG keine inländische Betriebstätte begründet. Denn seit 2006 erstreckt sich die inländische Steuerpflicht auch dann auf ausländische Gewerbebetriebe, wenn diese im Inland nur unbewegliches Vermögen unterhalten.

Bei den gewerblich tätigen deutschen Anlegern ist daher wegen der Einkünftezuordnung zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb der Wertzuwachs in den österreichischen Immobilien auch dann erfassbar, wenn die Spekulationsfrist bereits abgelaufen ist. Eine solche inländische Veräußerungsgewinnbesteuerung ist durch Artikel 13 Abs. 1 DBA-D international abgesichert.

Sind an der inländischen Immobilien-KG auch Steuerausländer im Rahmen ihres Privatvermögens beteiligt, dann sind die Immobilienerlöse in der Einkunftsart "Vermietung und Verpachtung" in Österreich zu erfassen. Dies hat zur Folge, dass im Fall der Veräußerung der inländischen Immobilien der hierbei realisierte Wertzuwachs nach österreichischem innerstaatlichen Recht nur mehr innerhalb der Spekulationsfrist besteuert werden kann; das weitergehende Besteuerungsrecht nach Artikel 13 Abs. 1 DBA-D bleibt damit unausgenutzt, weil ein DBA den Vertragstaaten nur Besteuerungsrechte entziehen, nicht aber für sie begründen kann.

Bundesministerium für Finanzen, 5. Juli 2009