



GZ. E 14/5-IV/4/01

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.: Internationales "Sale and Lease-Back" eines Gebäudes (EAS.1830)**

Überträgt eine österreichische Kapitalgesellschaft, die Eigentümerin einer inländischen Liegenschaft ist, mittels Baurechtseinräumung das Eigentum an dem Liegenschafts-Gebäude an eine deutsche Kapitalgesellschaft, wobei dieses Gebäude gleichzeitig von der deutschen Gesellschaft angemietet wird, dann kann in Fällen dieser Art im ministeriellen EAS-Verfahren keine Entscheidung darüber getroffen werden, ob diese Gestaltung als solche steuerlich anerkannt wird oder ob in wirtschaftlicher Betrachtungsweise darin eine bloße Kreditgewährung durch die deutsche Kapitalgesellschaft zu erblicken ist. Bei der anzustellenden Sachverhaltswürdigung wird jedenfalls darauf zu achten sein, dass diese zwischen der österreichischen und deutschen Steuerverwaltung übereinstimmend vorgenommen wird.

Sollte das Gebäude der deutschen Gesellschaft wirtschaftlich zuzurechnen sein, dann wären die von ihr bezogenen Leasing-Raten als Einkünfte aus der Nutzung österreichischen unbeweglichen Vermögens der österreichischen Körperschaftsbesteuerung zu unterziehen und in Deutschland von der Besteuerung freizustellen.

Sollte hingegen der wesentliche Inhalt der Transaktion als Kreditgewährung aufzufassen sein und müsste daher das Gebäude in wirtschaftlicher Betrachtungsweise weiterhin der inländischen Gesellschaft zugerechnet werden, dann wären die als Leasing-Raten bezeichneten Zahlungen als Zinsen zu werten, an denen gemäß Artikel 11 DBA Deutschland das ausschließliche Besteuerungsrecht zusteht.

05. April 2001

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung: