

10. April 2017

BMF-010221/0527-VI/8/2016

EAS 3379

**Verkauf von Anteilen einer GmbH mit unbeweglichem Vermögen nach dem DBA Australien**

Eine in Australien ansässige natürliche Person ist zu 14% an einer österreichischen GmbH beteiligt, welche wiederum inländische Gebäude und Grundstücke besitzt. Veräußert die natürliche Person diese Anteile, so kommt es für die Frage eines Besteuerungsrechts des Lagestaats Österreich zunächst darauf an, ob es sich bei den Anteilen an der österreichischen GmbH gemäß [Art. 13 Abs. 2 lit. a \(iii\) DBA Australien](#) um „*Aktien oder vergleichbare Beteiligungen an einer Gesellschaft, deren Vermögen ausschließlich oder hauptsächlich aus unmittelbaren Anteilsrechten betreffend in einem Vertragsstaat gelegene Grundstücke [...] besteht*“ handelt. Dabei wird die Wortfolge „*ausschließlich oder hauptsächlich*“ iSd [Art. 13 Abs. 2 lit. a \(iii\) DBA Australien](#) nicht etwa mit „*überwiegend*“ (im Sinne von mehr als 50%) gleichzusetzen sein. Somit wird jedenfalls kein österreichisches Besteuerungsrecht gegeben sein, wenn durch den Anteil der Gebäude oder Grundstücke die 50%-Grenze nicht oder nur geringfügig überschritten wird (vgl. EAS 3137, EAS 3146, EAS 3193, EAS 3214; vgl. zur Berechnung des Wertverhältnisses EAS 1224, EAS 3146, EAS 3193, EAS 3214).

Handelt es sich bei der österreichischen GmbH jedoch um eine Gesellschaft, deren Vermögen „*hauptsächlich*“ aus in Österreich gelegenen Gebäuden oder Grundstücken besteht, so besteht im Falle der Anteilsveräußerung durch die in Australien ansässige natürliche Person nach dem Abkommen ein Besteuerungsrecht Österreichs, weil es sich um eine Veräußerung von „*unmittelbaren Anteilsrechten betreffend [...] Grundstücken*“ handelt. Während sich allerdings Art. 13 Abs. 4 OECD-MA sowohl auf Formen eines „*unmittelbaren*“ als auch eines „*mittelbaren*“ Wertanteils in unbeweglichem Vermögen bezieht, beschränkt sich [Art. 13 Abs. 2 lit. a \(iii\) DBA Australien](#) nur auf Fälle, in denen die Gesellschaft, deren Anteile veräußert werden, die Grundstücke unmittelbar besitzt. Damit wären jene Fälle nicht von [Art. 13 DBA Australien](#) erfasst, in denen die Immobilien bloß von einer Tochtergesellschaft der zu beurteilenden Gesellschaft gehalten werden (vgl. zu Art. 13 Abs. 4 OECD-MA *Loukota - Jirousek*; Kommentar Internationales Steuerrecht Rz 69).

Kann [Art. 13 DBA Australien](#) mangels „*ausschließlich oder hauptsächlich*“ aus „*unmittelbaren*“ Anteilsrechten iSd Abs. 2 lit. a (iii) bestehenden Vermögens nicht zur Anwendung gelangen, so käme [Art. 21 DBA Australien](#) zum Tragen. [Art. 21 Abs. 2 DBA Australien](#) teilt bei Einkünften, die aus Quellen des anderen Staats zufließen, auch dem Quellenstaat ein betragsmäßig unbeschränktes Besteuerungsrecht zu. Somit wäre bei einem in Australien ansässigen Veräußerer die Besteuerung seiner Beteiligung an einer österreichischen GmbH auch dann in Österreich steuerpflichtig, wenn sich das Besteuerungsrecht nicht auf [Art. 13 Abs. 1 DBA Australien](#) stützt.

Bundesministerium für Finanzen, 10. April 2017