



GZ K 395/1-IV/4/04

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

Sachbearbeiter:  
Dr. Loukota  
Telefon:  
+43 (0)1-51433/2754  
Internet:  
post@bmf.gv.at  
DVR: 0000078

**Betr.: Deutsche Investment-GmbH mit US-Immobilieninvestitionen (EAS 2517)**

Die steuerliche Behandlung von Investmentfonds im Geltungsbereich von Doppelbesteuerungsabkommen wird gegenwärtig in der OECD einer umfassenden Untersuchung unterzogen. Solange diesbezüglich noch keine greifbaren Ergebnisse vorliegen, wird auf österreichischer Seite nach den bislang geltenden allgemeinen Grundsätzen vorgegangen.

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 (EAS 2409).

Fällt daher eine deutsche Investment-GmbH unter den Begriff des "Immobilienfonds", bilden die Immobilienerträge (ermittelt nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes) bei den privaten österreichischen Anlegern Einkünfte aus Kapitalvermögen, die als Sondereinkunft nach § 37 Abs. 8 Z 3 bzw. 5 EStG 1988 zu erfassen sind, vorausgesetzt, dass dieser Besteuerung nicht ein Doppelbesteuerungsabkommen entgegensteht. Von gewissen Besonderheiten des Investmentfondsrechts abgesehen, wird daher für steuerliche Belange im Fall der deutschen GmbH genauso von der Einkunftsquelle unmittelbar auf die Gesellschafter "durchgegriffen" wie im Fall einer deutschen Personengesellschaft. Fließen die US-Immobilieeinkünfte hierbei einer deutschen Betriebsstätte der deutschen GmbH zu, dann stellt sich - selbst wenn nach österreichischem

---

Recht durch diese GmbH hindurchzugreifen ist - das DBA-Deutschland einer Besteuerung solcher deutscher Betriebstätteneinkünfte entgegen.

Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Immobilien-Investmentfondsgesetzes übt ein Immobilienfonds keine vermögensverwaltende, sondern eine gewerbliche Tätigkeit aus. Dies hat zur Folge, dass die Räumlichkeiten der deutschen Immobilien-GmbH demnach der Erzielung betrieblicher Einkünfte dienen und folglich eine Betriebstätte darstellen. Einkünfte, die einer deutschen Betriebstätte zuzurechnen sind, sind gemäß Artikel 7 DBA-Deutschland von der österreichischen Besteuerung freizustellen. Dies gilt auch dann, wenn es sich bei diesen deutschen Betriebstätteneinkünften um solche aus US-Liegenschaftsbesitz handelt und das österreichisch-amerikanische Doppelbesteuerungsabkommen Österreich keine Steuerfreistellungsverpflichtung auferlegt.

Allerdings ist im gegebenen Zusammenhang noch Folgendes zu beachten: Sollten die US-Immobilieneträge nicht der deutschen Besteuerung unterzogen werden, weil Deutschland nach seinem Rechtsverständnis ebenfalls eine Durchgriffsbesteuerung vornimmt und die GmbH als vermögensverwaltend einstuft und folglich gemäß dem österreichisch-deutschen Doppelbesteuerungsabkommen - mangels DBA-Betriebstätte der österreichischen Anleger - die Einkünfte nicht besteuern darf, dann ist Österreich gemäß Artikel 23 Abs. 2 lit. a DBA-Deutschland nicht zur Steuerfreistellung verpflichtet.

Zusammenfassend kann daher vereinfachend gesagt werden, dass eine Steuerfreistellung in Österreich die steuerliche Erfassung in Deutschland voraussetzt; die Berechtigung zur Steuerfreistellung (unter Progressionsvorbehalt) kann daher durch Vorlage eines deutschen Besteuerungsnachweises dokumentiert werden; sie kann allerdings auch durch eine Bestätigung der deutschen Steuerverwaltung belegt werden, dass Deutschland die US-Einkünfte einer deutschen Betriebstätte der deutschen GmbH zurechnet und daher Steuerfreistellung in Österreich gemäß dem DBA erwartet.

04. Oktober 2004

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung: