

13. Jänner 2014

BMF-010221/0009-VI/8/2014

EAS 3340

Deutsche Immoinvestmentfonds mit inländischer Grundstücksgesellschaft

Immobilienvermögen wird von Immobilienfonds treuhändig für die Anteilsinhaber gehalten (InvFR 2008 Rz 5), wobei diese steuerliche Betrachtung gemäß [§ 42 ImmoInvFG](#) auch für ausländische Fonds gilt. Wirtschaftlicher Eigentümer der inländischen Immobilie ist daher nicht der ausländische Immobilienfonds, sondern sind dessen Anteilscheininhaber. Hält daher ein deutscher Immobilieninvestmentfonds iSv [§ 42 ImmoInvFG](#) eine inländische Immobilie, führen deren Wertsteigerungen nach Maßgabe von [§ 14 Abs. 4 ImmoInvFG](#) zu Einkünften, die nach österreichischem Recht in die "ausschüttungsgleichen Erträge" des deutschen Fonds eingehen. Sie unterliegen damit im Wege der Durchgriffsbesteuerung bei den in Deutschland ansässigen Anteilscheininhabern gemäß [§ 98 Abs. 1 Z 5 lit. d EStG 1988](#) der beschränkten Steuerpflicht.

Diese zur Durchgriffsbesteuerung führende steuerliche Konzeption bleibt auch bei Zwischenschaltung einer die Immobilie haltenden inländischen Grundstücksgesellschaft iSv [§ 23 ImmoInvFG](#) aufrecht, wobei diesfalls die Immobilienwertsteigerungen auf den Wert der Gesellschaftsbeteiligung durchschlagen und nach Maßgabe von [§ 14 Abs. 4 ImmoInvFG](#) zu deren steuerwirksamen Aufwertung führen; dieser Aufwertungsgewinn wird damit ebenfalls Bestandteil des ausschüttungsgleichen Ertrages. Da die wirtschaftlichen Eigentümer der Beteiligung an der inländischen Grundstücksgesellschaft die deutschen Anteilsinhaber sind, werden solcherart die durch die Beteiligungsaufwertung erzeugten Einkünfte steuerlich in ihren Händen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich unterliegen.

Durch die zwingende steuerliche Immobilienaufwertung werden aber nicht Früchte des Immobilienvermögens generiert, sondern es erfolgt eine Gleichbehandlung mit einem Veräußerungsvorgang, weil nicht laufender Ertrag aus dem Vermögen, sondern der Wertzuwachs am Vermögensstamm die Besteuerungsgrundlage bildet.

Veräußerungsgewinne sind abkommensrechtlich dem [Artikel 13 DBA-Deutschland](#) zuzuordnen, wobei gemäß [Artikel 13 Abs. 2 DBA-Deutschland](#) Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften dem Ansässigkeitsstaat der Immobiliengesellschaft (hier: Österreich) zur Besteuerung zugeteilt werden.

Der Begriff "Veräußerung" wird im gegebenen Zusammenhang nicht in seinem engen Wortsinn zu verstehen sein und sich daher nicht nur auf Übertragungen der Beteiligung auf andere Personen beziehen. Eine gesetzlich angeordnete Wertzuwachsbesteuerung unterliegt vielmehr ebenfalls den Vorschriften des Artikels 13. Dies folgt aus Z 6 bis 9 des OECD-Kommentars zu Artikel 13 OECD-MA, wonach der Begriff der Veräußerungsgewinne (capital gains) auch auf Fälle einer Wertzuwachsbesteuerung (capital appreciation) angewendet wird. Damit scheidet eine Zuordnung der Aufwertungsgewinne unter Artikel 21 mit der Folge einer ausschließlichen Besteuerung im Ansässigkeitsstaat der Anteilscheininhaber aus. Da sonach der Tatbestand einer "Veräußerung" von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft erfüllt ist, wird das Besteuerungsrecht nach [Artikel 13 Absatz 2 DBA-Deutschland](#) Österreich zugeteilt.

Bundesministerium für Finanzen, 13. Jänner 2014