



GZ BMF-010221/0253-IV/4/2004

Himmelfortgasse 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 Immobilien-KG mit inländischem Liegenschaftsbesitz (EAS 2525)
--------	---

Halten in Deutschland ansässige Personen im Wege einer deutschen Kommanditgesellschaft eine österreichische Liegenschaft, wobei die deutsche KG nicht als Immobilien-Investmentfonds einzustufen ist, weil sie keine weiteren Liegenschaften besitzt, und ist die Funktion der deutschen KG bloß als vermögensverwaltend einzustufen, dann erzielen die Gesellschafter der deutschen KG inländische Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Der Umstand, dass das Management des österreichischen Vertragsobjektes einer österreichischen Immobilienverwaltungsgesellschaft übertragen wurde und dass ihr Vollmacht erteilt wurde, alle notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Mietinteressenten, Mietern, Nutzern zu führen, die benötigten Unterlagen, Genehmigungen und Bescheinigungen für das Objekt zu beschaffen sowie die hierfür nötigen Anträge zu stellen, rechtsgeschäftliche Erklärungen für den Eigentümer (die deutsche KG) abzugeben und entgegenzunehmen, sowie alle Rechtsgeschäfte zum Zwecke der Anhebung des Mietzinses und der Kündigung von Mietverträgen vorzunehmen sowie Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungs- sowie Modernisierungsarbeiten zu beauftragen uÄ lässt nicht vermuten, dass die Funktionen über den Rahmen der Vermögensverwaltung hinausgehen und dass eine Betriebsstätte der deutschen KG in Österreich bestehen könnte.

Ein Problem kann sich aber ergeben, wenn die Anteile an der deutschen KG zum Betriebsvermögen deutscher Unternehmen (zB einer GmbH) gehören. Denn es kann in der österreichischen Immobilienverwaltungsgesellschaft durchaus ein "ständiger Vertreter" der

deutschen KG gesehen werden; allerdings beschränken sich die Aktivitäten dieses ständigen Vertreters auf den Wirkungsbereich der KG und damit auf den Bereich der bloßen Vermögensverwaltung. Unter diesen Umständen erscheint die Ansicht vertretbar, dass dann, wenn die Anteile an der deutschen KG nur in vernachlässigbarem Ausmaß (unter 20%) von deutschen Betrieben gehalten werden, es eine überspitzte Rechtsanwendung wäre, die Vertretungstätigkeit durch die KG hindurch in den (hier vernachlässigbaren) gewerblichen Bereich der deutschen Betriebe hineinwirken zu lassen und den Einkünfteanteil der deutschen GmbH nach den Regeln der Einkünfte aus Gewerbebetrieb und damit in einem gesonderten Feststellungsverfahren (VwGH 11.9.1997, 93/15/0127, ÖStZB 1998, 452) zu ermitteln. Sollten wegen einer nicht vernachlässigbaren Betriebszugehörigkeit aber zwei Feststellungsverfahren zu führen sein, dann würde sich aus jenem, in dem die gewerblichen Einkünfte erfasst werden, keine "Abstrahlwirkung" auf jenes ergeben, das die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betrifft, und es würden die dort zu erfassenden Einkünfte nicht in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden.

6. Dezember 2004

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: