

24. April 2009

BMF-010221/0897-IV/4/2009

EAS 3052

Verlosung von österreichischen Immobilien

Erwirbt eine maltesische Kapitalgesellschaft eine österreichische Immobilie und bietet sie diese ausländischen Interessenten an, wobei jedoch kein Kaufpreis angesetzt, sondern eine Verlosung (jedes Los à 99 Euro) organisiert wird, dann stellt sich dieser Vorgang, wenn die Verlosung tatsächlich gegenüber einem unbestimmten Personenkreis durchgeführt wird, nicht als Immobilienveräußerung dar, weil der Erwerber des schließlich gezogenen Loses die Immobilie unentgeltlich erwirbt.

Allerdings räumt der Grundstückseigentümer jedem Loserwerber eine Gewinnchance ein und erbringt ihm dadurch eine Leistung, die im Fall einer gewerblich tätigen Kapitalgesellschaft zu Einkünften aus Gewerbebetrieb führt. Durch die ab 2006 wirksam gewordene Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht auf jeden ausländischen Gewerbetreibenden "bei dem im Inland unbewegliches Vermögen vorliegt" unterliegen die betreffenden Einkünfte der inländischen Besteuerung. Denn im Zeitraum der Gewinnerzielung (Leistungserbringung durch Einräumung der Gewinnchancen) ist diese Voraussetzung erfüllt.

Artikel 6 des DBA-Malta hält diesen inländischen Besteuerungsanspruch auch auf völkerrechtlicher Ebene aufrecht. Denn nicht nur "Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen" sondern auch Einkünfte "jeder anderen Art der Nutzung unbeweglichen Vermögens" sind dem Lagestaat der Immobilie zur Besteuerung überlassen. Da die Verlosungsaktion unabdingbar der inländischen Immobilie bedarf, liegt damit nach Auffassung des BM für Finanzen ein solcher Fall einer "anderen Nutzung des inländischen unbeweglichen Vermögens" vor.

Bundesministerium für Finanzen, 24. April 2009