

29. Oktober 2007

BMF-010221/1702-IV/4/2007

EAS 2895

### **Besteuerungsrecht für eine "Mietrechtsveräußerung"**

Hat die ungarische Tochter-GmbH (C-Kft) einer österreichischen BeteiligungsgmbH (S-GmbH) Liegenschaften in Ungarn erworben und darauf Fachmarktzentren errichtet und diese in der Folge durch Abschluss von (verlängerbaren) Generalmietverträgen der ungarischen Zweigniederlassung (Betriebstätte) einer anderen (verbundenen) österreichischen Gesellschaft (S-GmbH & Co KG) zur Nutzung überlassen, sind die der S-GmbH & Co KG (genauer: ihren Gesellschaftern) in ihrer ungarischen Betriebstätte zufließenden Erträge gemäß dem DBA-Ungarn von der österreichischen Besteuerung freizustellen und zwar auch dann, wenn diese Erträge aus Untermietverträgen resultieren, die die S-GmbH & Co KG mit fremden Mietern, die die Fachmarktzentren betreiben, abgeschlossen hat. Ob die S-GmbH & Co KG betrieblich oder nur vermögensverwaltend tätig ist und ob daher die ungarische Niederlassung als Betriebstätte zu werten ist, ist im gegebenen Zusammenhang unerheblich, weil es sich jedenfalls um Erträge handelt, die die S-GmbH & Co KG aus der ertragbringenden Nutzung von unbeweglichem Vermögen (gegebenenfalls samt Zubehör, siehe VwGH v. 19.6.1968, Zl. 1561/67) in Ungarn erzielt.

Dies gilt auch dann, wenn diese von der S-GmbH & Co KG akquirierten Mietverträge gegen Ablösezahlung an die Liegenschaftseigentümerin (die C-Kft) überlassen werden, wenn sonach die Ablöse für die Einwilligung der S-GmbH & Co KG geleistet wird, dass die von den Mietern mit ihr abgeschlossenen Untermietverträge in Hauptmietverträge mit der C-Kft übergeführt werden. Wohl handelt es sich bei der hierbei stattfindenden Übertragung der der S-GmbH & Co KG aus den Untermietverträgen erwachsenen Rechte um bewegliche immaterielle Wirtschaftsgüter. Dennoch fällt die Veräußerung dieser Rechte unter die für unbewegliches Vermögen geltende Zuteilungsregel des Artikels 13 Abs. 1 DBA-Ungarn und ist demzufolge in Österreich von der Besteuerung freizustellen. Dies deshalb, weil Art. 13 Abs. 1 DBA-Ungarn seinerseits auf die in Artikel 6 Abs. 2 des DBA enthaltene Definition des unbeweglichen Vermögens verweist und weil dort auch "Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen" angeführt sind, zu denen daher - auf der Ebene des Abkommensrechtes - auch die Rechte aus Untermietverträgen an unbeweglichem Vermögen zählen.

Bundesministerium für Finanzen, 29. Oktober 2007