

8. März 2010

BMF-010221/0531-IV/4/2010

EAS 3137

Immobilienklausel im DBA-Polen

Die Immobilienklausel im DBA-Polen (Art. 13 Abs. 2 DBA PL) weicht von der Vergleichsbestimmung des Art. 13 Abs. 4 OECD-Musterabkommen ab. Denn ihre Anwendung wird nicht davon abhängig gemacht, dass der Anteilswert der veräußerten Kapitalbeteiligung zu mehr als 50% auf unbeweglichem Vermögen beruht, sondern davon, dass die Wirtschaftsgüter der betreffenden Kapitalgesellschaft "hauptsächlich" aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Nach dem DBA-Polen kommt es daher nicht auf eine rechnerisch ermittelbare Immobilienmindestgrenze an, sondern darauf, ob der Immobilienbesitz für die Kapitalgesellschaft die "Hauptsache" bildet. Damit werden in erster Linie die Grundstücksgesellschaften angesprochen, deren Geschäftszweck die ertragbringende Liegenschaftsinvestition ist. Entscheidend ist sonach, ob Immobilienbesitz die "Hauptsache" und nicht bloß eine "Nebensache" des Unternehmens bildet.

Nach Auffassung des BM für Finanzen, die allerdings bislang noch nicht mit Polen abgestimmt worden ist, wird daher beispielsweise das Betriebsgebäude für ein Produktionsunternehmen nicht als "Hauptsache" zu werten sein und zwar selbst dann nicht, wenn infolge der mittlerweile veralteten maschinellen Ausstattung und des durch wirtschaftliche Schwierigkeiten vermindernten Aktivbestandes der beweglichen Wirtschaftsgüter die Liegenschaft mit ihrem Verkehrswert die Verkehrswerte der beweglichen Wirtschaftsgüter überstiegen haben sollte. Ob daher in einem konkreten Fall der Immobilienbesitz einer polnischen Kapitalgesellschaft deren "Hauptsache" bildet, wird - sieht man vom eindeutigen Fall der Grundstücksgesellschaften ab - nach den Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden sein.

Bundesministerium für Finanzen, 8. März 2010