

19. April 2010

BMF-010221/0952-IV/4/2010

EAS 3142

Österreichische Immobilienbesitz-KG mit holländischen Gesellschaftern

Wird von niederländischen Investoren in Österreich die A-GmbH&CoKG als ausschließlich vermögensverwaltend tätige Besitzgesellschaft von Appartement- und Hotelanlagen errichtet (Betreiber dieser Objekte ist die österreichische B-GmbH), wobei - neben der österreichischen Komplementär-GmbH - eine niederländische Commanditaire Vennootschap (C.V., niederländische Kommanditgesellschaft) Gesellschafterin der österreichischen Immobilien-KG ist und diese ihrerseits - neben einer das Geschäft administrierenden niederländischen Kapitalgesellschaft - zahlreiche niederländische Kapitalanleger (in den Niederlanden ansässige natürliche Personen und juristische Personen) als Gesellschafter registriert hat, dann sind die aus den österreichischen Immobilien erzielten Einkünfte angesichts der steuerlichen Transparenz der österreichischen KG und der niederländischen C.V. den niederländischen Anlegern als deren Einkünfte zuzurechnen. Denn die österreichischen Immobilieneinkünfte können infolge der Transparenz von Personengesellschaften weder auf der 1. Ebene (österreichische Immobilien-KG) noch auf der übergelagerten 2. Ebene (niederländische C.V.) sondern nur auf der 3. Ebene (niederländische Anleger) besteuert werden.

Beteiligen sich die niederländischen Investoren im Rahmen ihres **Privatvermögens** an dem Immobilienprojekt, erzielen sie aus den laufenden Erträgen in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 98 Abs. 1 Z 6 EStG 1988) und aus Immobilienveräußerungen "Sonstige Einkünfte", die allerdings nur innerhalb der Spekulationsfrist des § 30 EStG 1988 der beschränkten Steuerpflicht unterliegen (§ 98 Abs. 1 Z 7 EStG 1988).

Beteiligen sich niederländische Investoren im Rahmen ihrer **Gewerbebetriebe** an dem Immobilienprojekt, erzielen sie sowohl aus den laufenden Erträgen wie auch aus den Veräußerungsgewinnen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, wodurch die Veräußerungsgewinne auch außerhalb der Spekulationsfrist der inländischen Besteuerung unterliegen (§ 98 Abs. 1

Z 3 EStG 1988). In Bezug auf die Behandlung der aus Grund und Boden stammenden Veräußerungsgewinne siehe EAS 3130.

Die auf der Ebene des innerstaatlichen Rechts vorzunehmende Einkünftezurechnung zeitigt auf der Ebene des Abkommensrechtes korrespondierende Folgen. Die steuerliche Erfassung der niederländischen Investoren gründet sich daher hinsichtlich der laufenden Erträge auf Artikel 6 des DBA-Niederlande und hinsichtlich der Veräußerungsgewinne auf Artikel 14 Abs. 1 des Abkommens. Dies gilt infolge der Subsidiaritätsklausel des Artikels 7 Abs. 7 des Abkommens nicht nur für Investoren, die sich im Rahmen ihres Privatvermögens beteiligen, sondern auch für jene, bei denen dies im Rahmen ihres Betriebsvermögens geschieht.

Bundesministerium für Finanzen, 19. April 2010