



GZ T 201/18-IV/4/98

Himmelpfortgasse 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.: Beteiligung deutscher Immobilienfonds an österreichischen
Grundstücksgesellschaften (EAS 1383)**

Wird von in- oder ausländischen Investoren Geld in einer deutschen Kapitalgesellschaft angelegt, die im Rahmen eines ihr gehörenden Sondervermögens Grundstücke in Österreich hält, deren Ertrag sodann an die Investoren verteilt wird, so spricht nichts dafür, von dieser zivilrechtlich gewählten Gestaltung im Rahmen der wirtschaftlichen Betrachtungsweise abzugehen. Die von der Kapitalgesellschaft aus der österreichischen Immobilienvermietung bezogenen Erträge sind daher - aus österreichischer Sicht - als Einkünfte der Kapitalgesellschaft und nicht als solche der Investoren zu werten; sie unterliegen gemäß Artikel 3 DBA-Deutschland der österreichischen Körperschaftsbesteuerung. Diese für den Geltungsbereich der österreichischen Steuerrechtsordnung maßgebende Beurteilung entspricht dem Ergebnis österreichisch-deutscher Verständigungsgespräche vom 7. Oktober 1994 über die Behandlung der offenen deutschen Immobilienfonds (EAS 530).

Nehmen die deutschen Kapitalanlagegesellschaften die ihnen durch die Änderung des deutschen Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften mit dBGBl. 1998, Teil I, S 529 ff v. 27.3.98 gebotenen Möglichkeiten wahr und beteiligen sie sich an österreichischen grundstückhaltenden Kapitalgesellschaften (Grundstücksgesellschaften), dann ist es folgerichtig, auch die Gewinnausschüttungen dieser österreichischen Grundstücksgesellschaften und deren Zinszahlungen für gewährte Darlehen ebenfalls als

Einkünfte der deutschen Kapitalanlagegesellschaften und nicht als solche der Fondsbeteiligten der deutschen Kapitalanlagegesellschaften anzusehen.

Bei dieser Betrachtung besteht für die Gewinnausschüttungen Anrecht auf Herabsetzung der österreichischen Kapitalertragsteuer gemäß Art. 10a DBA-Deutschland auf 15% bzw. (ab einer Beteiligung von 10%) auf 5% und auf Steuerfreistellung für hypothekarisch gesicherte Darlehenszinsen. Ob im Fall einer mindestens 25%igen Beteiligung für die Gewinnausschüttungen darüberhinaus eine Steuerfreistellung gemäß § 94a EStG 1988 erwirkt werden kann, erscheint indessen fraglich, da die deutschen Kapitalanlagegesellschaften mit den im Fondsvermögen zufließenden Einkünften in Deutschland nicht besteuert werden und folglich das Erfordernis der Anlage 2 zu § 94 a Abs. 1 Z 3 EStG 1988 nicht erfüllt sein dürfte.

Es ist beabsichtigt, die gegenständlichen Fragen auf die Tagesordnung der Ende Jänner 1999 stattfindenden österreichisch-deutschen DBA-Verhandlungen zu setzen.

22. Dezember 1998

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: