

11. Mai 2011

BMF-010221/0967-IV/4/2011

EAS 3215

Ablösezahlungen des Untermieters

Hat eine italienische Kapitalgesellschaft (I-SPA) seit mehreren Jahren in Österreich Geschäftslokale gemietet und diese nach diversen Adaptierungsarbeiten an österreichische Betreibergesellschaften untervermietet, dann unterliegt sie mit den aus der Untervermietung erzielten Einkünften der österreichischen Besteuerung. Die inländische Steuerpflicht gründet sich ab der Veranlagung 2006 nicht mehr auf [§ 98 Abs. 1 Z 6 EStG 1988](#), sondern auf [§ 98 Abs. 1 Z 3 EStG 1988](#) und verlangt nach einer Gewinnermittlung gemäß [§ 5 EStG 1988](#) ([§ 21 Abs. 1 Z 3 KStG 1988](#) idF AbgÄG 2005).

Erhält die Hauptmieterin (die I-SPA) Ablösezahlungen für die Abtretung der Untermietrechte und der von ihr in den gemieteten Objekten getätigten Investitionen, sind diese Ablösezahlungen Teil ihrer aus inländischem unbeweglichen Vermögen erzielten Gewinne aus Gewerbebetrieb, die in die Gewinnermittlung nach [§ 5 EStG 1988](#) einzubeziehen und in Österreich zu versteuern sind. Für die Mieterinvestitionen ergibt sich dies allein daraus, dass diese selbständige Wirtschaftsgüter sind (EStR 2000 Rz 453), im wirtschaftlichen Eigentum des Mieters stehen und den unbeweglichen Charakter des Gebäudes annehmen (EStR 2000 Rz 3123).

Bei den abgetretenen Rechten aus den Untermietverträgen handelt es sich zwar um eine Veräußerung von beweglichen Vermögensrechten. Dennoch liegen auch insoweit Einkünfte vor, die vom Begriff der "*Einkünfte aus Gewerbebetrieb ... bei dem im Inland unbewegliches Vermögen vorliegt*" mitumfasst und damit der beschränkten Steuerpflicht unterworfen sind. Es entspricht dies auch insoweit der Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes, als Untermietzahlungen, also ebenfalls Zahlungen für die Überlassung des als beweglich einzustufenden Bestandrechtes, von dem im gegebenen Zusammenhang (vor der Veranlagung 2006) maßgebenden Begriff der "Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen" umfasst sind (VwGH 16.03.1971, [1357/70](#)).

Auf der Ebene des zwischenstaatlichen Steuerrechts hat sich mit der Beurteilung dieser Fragen in einem (reziproken) ungarischen Fall bereits EAS 2895 befasst und ist zu dem

Ergebnis gelangt, dass Mietrechtsveräußerungen von [Artikel 13 Abs. 1 DBA-Ungarn](#) (Veräußerung unbeweglichen Vermögens) erfasst sind. Dies gilt daher entsprechend für inländische Mietrechtsabtretungen durch eine italienische Kapitalgesellschaft, sodass die Wahrnehmung der im inländischen Recht begründeten Steuerpflicht durch [Art. 13 Abs. 1 DBA-Italien](#) gewährleistet wird. Es liegt mithin kein Anwendungsfall des [Artikels 21 DBA-Italien](#) vor.

Bundesministerium für Finanzen, 11. Mai 2011