

17. Juli 2007

BMF-010221/0674-IV/4/2007

EAS 2863

"Back-to-back-Finanzierung" inländischer Liegenschaftserwerbe durch eine liechtensteinische AG

Erwirbt eine liechtensteinische AG inländische Liegenschaften, in denen Wohnungen vermietet werden, dann unterliegt die liechtensteinische AG mit ihren gewerblichen Einkünften seit 2006 auch dann der inländischen Besteuerung, wenn sie ihre Inlandseinkünfte nicht aus inländischen Betriebstätten, sondern unmittelbar aus inländischem unbeweglichen Vermögen bezieht; eine Anwendung der isolierenden Betrachtung und eine steuerliche Erfassung der gewerblichen Einkünfte in der Einkunftsart "Vermietung und Verpachtung" ist sonach nicht mehr erforderlich.

Ob die liechtensteinische AG betrieblich oder nur vermögensverwaltend tätig ist, ist unerheblich, weil die rechtsformbestimmte Einkünftezuordnung zu den nach § 5 EStG zu ermittelnden "Einkünften aus Gewerbebetrieb" nicht nur für inländische, sondern auch für vergleichbare ausländische Gesellschaften gilt (§ 7 Abs. 3 KStG).

Da es sich aus diesem Grund bei den inländischen Gebäuden um Betriebsvermögen handelt, ist gemäß § 8 Abs. 1 EStG der Ansatz eines 2-prozentigen AfA-Satzes zulässig; nach Maßgabe des mit dem Strukturanpassungsgesetz 2006 novellierten § 102 Abs. 2 Z 2 zweiter Satz EStG kann der Verlustvortrag geltend gemacht werden.

Wurde der Erwerb der Liegenschaften durch eine inländische Bank fremdfinanziert, dann stellen die Darlehenszinsen wohl nach den allgemeinen Grundsätzen Betriebsausgaben für die liechtensteinische AG dar. Das Wesen der Betriebsausgabe liegt allerdings in ihrer vermögensmindernden Wirkung. Stellt daher die liechtensteinische AG eigene Finanzmittel als besichernde Bankeinlage der österreichischen Bank zur Verfügung (back-to-back-Finanzierung), dann wird im Rahmen der Sachverhaltsbeurteilung festzustellen sein, ob in wirtschaftlicher Betrachtungsweise die von der liechtensteinischen Gesellschaft gezahlten Zinsen nicht im Wege der Einlagezinsen wieder an sie selbst zurückfließen und daher keinen Betriebsausgabencharakter haben.

Sollte dies der Fall sein und nur mehr die der inländischen Bank zufließende Zinsenmarge Betriebsausgabencharakter besitzen, dann erübrigt es sich der Frage nachzugehen, ob die von der Bank gezahlten Einlagezinsen als Erträge aus inländischem unbeweglichen Vermögen anzusehen sind, die gemäß Artikel 6 DBA-Liechtenstein in Österreich besteuert werden dürfen.

Bundesministerium für Finanzen, 17. Juli 2007