



GZ G 546/1-IV/4/04

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.: **Deutsche Immobilienfonds-KGs (EAS 2485)**

Mit dem Wirksamwerden des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes (BGBl. I Nr. 80/2003) hat sich auch die steuerliche Behandlung von ausländischen Immobilienfonds-KGs geändert. Denn gemäß § 42 ImmoInvFG sind nunmehr die Bestimmungen dieses Gesetzes auch auf ausländische Immobilien-Investmentfonds anzuwenden, wobei als ausländischer Immobilien-Investmentfonds jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien gilt, die nach den Grundsätzen der Risikostreuung (siehe hierzu InvFR 2003 Rz 271 und die dort ua. erwähnte 10 Immobilien-Untergrenze) errichtet ist.

Sind deutsche Immobilienfonds-KGs demzufolge als ausländischer Immobilien-Investmentfonds anzusprechen, dann werden die aus österreichischen Immobilien erzielten Gewinne (Bewirtschafts-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne - siehe § 14 ImmoInvFG) im Wege einer Quasi-Transparenzmethode in den Händen der deutschen Anleger besteuert. Die Methodik unterscheidet sich von einer reinen Transparenzmethode vor allem dadurch, dass die aus den inländischen Immobilien erwirtschafteten Einkünfte umqualifiziert werden: sie werden insgesamt in Einkünfte aus Kapitalvermögen gewandelt und bei den beschränkt steuerpflichtigen juristischen und natürlichen Anlegern als solche gemäß § 98 Abs. 1 Z 5 lit. d EStG 1988 in die beschränkte Steuerpflicht einbezogen; werden die Anteile der deutschen KG nicht öffentlich angeboten, muss die KG den 25-prozentigen

---

besonderen Steuerabzug für beschränkt Steuerpflichtige von den tatsächlichen Ausschüttungen und den ausschüttungsgleichen Erträgen vornehmen.

Ungeachtet der im innerstaatlichen Steuerrecht vorgenommenen Umqualifizierung in Einkünfte aus Kapitalvermögen stützt sich die österreichische Besteuerung auf Artikel 6 DBA-Deutschland (unbewegliches Vermögen). Wobei auf der Grundlage der österreichisch-deutschen Verständigung vom 1. Juni 1994 (Z 7 des Ergebnisprotokolls) auch die Liquiditätsgewinne nach Artikel 6 der Besteuerung in Österreich unterliegen, soweit sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Nutzung des unbeweglichen Vermögens stehen.

Liegt ein Fall eines deutschen Immobilien-Investmentfonds vor, dann erübrigt es sich somit, auf die übrigen Fragen (ob der deutsche GmbH-Anleger in ein Feststellungsverfahren einzubeziehen ist, welche Auswirkung der Eigenschaft eines ständigen Vertreters in Gestalt der inländischen Immobilienverwaltungs-AG zukommt, ob die Einkünfte solche aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb darstellen usw.) einzugehen.

16. August 2004

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung: