

28. April 2006

BMF-010221/0204-IV/4/2006

EAS 2720

Sale and lease back Verträge mit griechischen Immobilien

Artikel 6 Abs. 4 DBA-Griechenland enthält eine für das moderne Abkommensrecht ungewöhnliche Bestimmung, derzufolge das Besteuerungsrecht an Zinsen aus Forderungen, die durch unbewegliches Vermögen hypothekarisch gesichert sind, dem Lagestaat der Liegenschaft übertragen wird. Angesichts der für das heutige Abkommensrecht atypischen Eigenschaft dieser Vorschrift ist kein Grund erkennbar, sie extensiv auszulegen.

Wird daher von einer österreichischen Leasinggesellschaft eine griechische Liegenschaft angekauft und in der Folge an den griechischen Grundverkäufer rückvermietet und stellt sich diese Transaktion in wirtschaftlicher Betrachtungsweise als Darlehengewährung an den griechischen Grundverkäufer dar, dann vermag das Doppelbesteuerungsabkommen keine Steuerbefreiung für den Zinsenanteil der Zahlungen des griechischen Mieters zu bewirken. Denn der Umstand, dass mit der Einräumung des zivilrechtlichen Eigentums an der griechischen Liegenschaft der gleiche Besicherungszweck angestrebt wird wie mit der Bestellung einer Hypothek zugunsten des Darlehensgebers, vermag nicht darüber hinwegzutäuschen, dass eben keine hypothekarische Besicherung erfolgt ist. Nur diese vermag aber die Steuerbefreiung zu rechtfertigen.

Bundesministerium für Finanzen, 28. April 2006