

# **Die steuerliche Zurechnung von Luxusimmobilien**

Außerbetriebliche Sphäre von Kapitalgesellschaften  
Renditemiete-Konzept der KStR 2013  
Marktmiete, Kostenmiete  
Folgefragen des Renditemiete-Konzepts

von

**Sebastian Tratlehner**

Universität Linz

Wien 2015

**facultas**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	IX
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	XI
<b>1. Einleitung</b> .....	1
<b>2. Die außerbetriebliche Sphäre von Kapitalgesellschaften</b> .....	3
2.1. Ausgangssituation .....	3
2.2. Der VwGH zur außerbetrieblichen Sphäre von Kapitalgesellschaften .....	4
2.3. Die bisherige Ansicht des BMF zur außerbetrieblichen Sphäre von Kapitalgesellschaften .....	11
2.3.1. Der Salzburger Steuerdialog 2008 .....	11
2.3.2. Regelung in den KStR 2001 .....	12
2.4. Problemfelder der außerbetrieblichen Sphäre von Kapitalgesellschaften .....	13
2.5. Situation in Deutschland .....	17
<b>3. Neuregelung der Zurechnung von für den Anteilsinhaber angeschafften bzw hergestellten Immobilien in den KStR 2013</b> .....	19
3.1. Ausgangssituation .....	19
3.2. Renditemiete .....	22
3.2.1. Begriff der Renditemiete .....	23
3.2.2. Ermittlung der Renditemiete .....	24
3.2.2.1. Umgekehrtes Ertragswertverfahren .....	26
3.2.2.2. Praktikermethode .....	30
3.2.2.3. Liegenschaftszinssatz .....	31
3.2.2.4. Nutzungsdauer .....	36
3.2.2.5. Quadratmetermiete .....	37
3.2.3. Folgen der Renditemiete .....	37
3.2.4. Vergleich zur alten Regelung in den KStR 2001 .....	39
3.2.5. Rechtliche Grundlage der Renditemiete .....	42
3.2.5.1. Die Renditemiete als alleiniges Zurechnungskriterium .....	44
3.2.5.2. Die Begründung von wirtschaftlichem Eigentum ....	45

3.2.5.3.	Rechtfertigung durch Leasinggrundsätze .....	48
3.2.5.4.	Rechtfertigung durch das Fruchtgenussrecht .....	50
3.2.6.	Notwendigkeit einer Wurzelausschüttung .....	51
3.3.	Die Marktmiete als Vergleichskennzahl .....	53
3.3.1.	Begriff der Marktmiete .....	53
3.3.2.	Ermittlung der Marktmiete .....	55
3.4.	Das deutsche Modell der Kostenmiete – Ein Vergleich .....	59
3.4.1.	Bemessung der vA in Deutschland .....	59
3.4.2.	Vergleich des österreichischen mit dem deutschen Modell .....	61
<b>4.</b>	<b>Folgefragen des Renditemiete-Konzepts .....</b>	<b>65</b>
4.1.	Veräußerung der betreffenden Immobilie .....	65
4.1.1.	Annahme einer Einlage .....	65
4.1.2.	Immo-ESt .....	66
4.1.3.	Gesellschaftsteuer und Grunderwerbsteuer .....	68
4.2.	Einlagenrückgewähr .....	70
4.2.1.	Gesellschaftsrechtliche Kapitalerhaltungsgrundsätze .....	70
4.2.2.	Rechtsfolgen einer unzulässigen Einlagenrückgewähr in Bezug auf Luxusimmobilien .....	72
4.3.	Vermietung vom Gesellschafter an die Gesellschaft .....	74
4.3.1.	Grundsätzliches .....	75
4.3.2.	Renditemiete .....	76
4.3.3.	Einkunftsart .....	77
4.3.4.	Rechtsfolgen einer fremdunüblichen Miete .....	78
<b>5.</b>	<b>Conclusio .....</b>	<b>80</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>		<b>82</b>
Monographien und Kommentare .....		82
Beiträge in Zeitschriften, Festschriften und Sammelwerken .....		83
Darstellungen der Finanzverwaltung .....		87
<b>Judikaturverzeichnis .....</b>		<b>88</b>
Judikatur des VwGH .....		88
Judikatur des UFS/BFG .....		89
Judikatur des BFH .....		89
Weitere Judikatur .....		90