

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 2. Auflage</b> .....	1
<b>Vorwort zur 1. Auflage</b> .....	2
<b>1. Vermietung von Liegenschaften von der Gesellschaft an den Gesellschafter</b> .....	7
1.1. Grundsätzliches .....	7
1.2. Trennungsprinzip .....	9
1.3. Fremdüblichkeitsgrundsatz .....	10
1.4. Betriebliche und außerbetriebliche Sphäre .....	12
1.5. Auswirkungen einer verdeckten Ausschüttung .....	16
1.6. Judikatur des VwGH im Einzelnen .....	18
1.6.1. VwGH 10. 5. 1994, 90/14/0050: Einfamilienhaus am See .....	18
1.6.2. VwGH 20. 6. 2000, 98/15/0169: Penthouse .....	18
1.6.3. VwGH 24. 6. 2000, 2001/15/0002: Einfamilienhaus im Grünen .....	20
1.6.4. VwGH 30. 6. 2005, 2001/15/0081: Vermietung von Einrichtungs- gegenständen .....	22
1.6.5. VwGH 26. 3. 2007, 2005/14/0091: Seevilla .....	24
1.6.6. VwGH 19. 4. 2007, 2005/15/0021: Konsignationslager .....	26
1.6.7. VwGH 16. 5. 2007, 2005/14/0083: Luxusvilla .....	27
1.6.8. VwGH 23. 2. 2010, 2007/15/0003: Einfamilienhaus mit Pool .....	30
1.6.9. VwGH 7. 7. 2011, 2008/15/0317: Penthouse mit „Kreativbüro“ .....	31
1.6.10. VwGH 7. 7. 2011, 2007/15/0255: Vermietung durch Privatstiftung .....	33
1.6.11. VwGH 19. 10. 2011, 2008/13/0046: Miete an und Rückmiete durch Privatstiftung .....	34
1.6.12. VwGH 26. 4. 2012, 2008/15/0315: Dienstwohnung des einzigen Angestellten .....	35
1.6.13. VwGH 31. 7. 2012, 2008/13/0104: (Teil-)Vermietung an GmbH .....	37
1.6.14. VwGH 19. 3. 2013, 2009/15/0215: zwei Eigentumswohnungen .....	38
1.6.15. VwGH 25. 4. 2013, 2010/15/0139: luxuriöses Einfamilienhaus .....	39
1.6.16. VwGH 29. 1. 2014, 2013/13/0111: Wohnung mit Schwimmbad, Indexklausel .....	41
1.6.17. VwGH 29. 1. 2014, 2010/13/0193: Reihenhaus .....	42
1.6.18. VwGH 10. 2. 2016, 2013/15/0284 (miterledigt Ra 2015/15/0013): Haus in Hanglage mit vier Wohneinheiten und eingeplantem Bürobereich ...	42
1.6.19. VwGH 10. 2. 2016, 2013/15/0087: Privatstiftung – Vermietung an Stifter .....	44
1.6.20. VwGH 29. 6. 2016, 2013/15/0308: Vermietung eines Hotels an Mitunternehmerschaft .....	45
1.6.21. VwGH 29. 6. 2016, 2013/15/0301: Vermietung Privatstiftung an GmbH, Dienstwohnung für Geschäftsführer .....	45
1.6.22. VwGH 25. 4. 2013, 2010/15/0107: Tierzucht .....	47
1.6.23. VwGH 15. 9. 2016, 2013/15/0256: Vermietung durch Privatstiftung, Renditemiete, Markt bei Beginn der Vermietung .....	47
1.6.24. VwGH 1. 9. 2015, 2012/15/0105: Fertigteilhaus als Dienstwohnung .....	49
1.7. Hauptaussagen in der Judikatur des VwGH .....	51
1.7.1. Fremdüblichkeit – verdeckte Ausschüttung .....	51
1.7.2. Art der Immobilie im Hinblick auf deren Einsetzbarkeit .....	53
1.7.2.1. Gebäude, die jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbar sind .....	53
1.7.2.2. Gebäude, die für die private Nutzung bestimmt sind .....	54

1.7.2.2.1.	Besonders repräsentative Gebäude .....	55
1.7.2.2.2.	Gebäude, die speziell auf die Wohnbedürfnisse des Gesellschafters abgestellt sind .....	60
1.7.3.	Kalkulation der Renditemiete für Immobilien .....	60
1.7.4.	Mathematisches Kalkulationsschema der Renditemiete .....	66
1.7.5.	Renditemiete: Ertragswertverfahren und Praktikermethode .....	69
1.7.6.	Errechnung der Marktmiete und Vergleich .....	70
1.7.7.	Kalkulation der Renditemiete für Mobilien .....	72
1.7.8.	Vergleich Renditemiete – fremdübliche Miete .....	73
1.7.9.	Definition der Marktmiete und der Renditemiete in der Judikatur des VwGH .....	74
1.7.10.	Auswirkungen einer Wurzelausschüttung .....	79
1.7.11.	Zusammenfassung der ertragsteuerlichen Aussagen .....	82
1.7.12.	Umsatzsteuerliche Auswirkungen .....	83
1.7.13.	Zusammenfassung der umsatzsteuerlichen Aussagen .....	94
1.8.	Judikatur des EuGH .....	95
1.8.1.	EuGH 26. 9. 1996, C-230/94, Enkler .....	96
1.8.2.	EuGH 19. 7. 2012, C-263/11, Redlihs .....	97
1.8.3.	EuGH 12. 5. 2016, C-520/14, Gemeinde Borsele .....	98
1.8.4.	EuGH 2. 6. 2016, C-263/15, Lajver .....	99
1.8.5.	EuGH 22. 12. 2010, C-103/09, Weald Leasing Limited .....	101
1.9.	Judikatur des UFS .....	102
1.9.1.	UFS 11. 7. 2003, RV/0603-L/02: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	102
1.9.2.	UFS 31. 1. 2006, RV/0408-G/04: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	103
1.9.3.	UFS 18. 1. 2008, RV/0743-W/07: Miete an und Rückmiete durch Privatstiftung .....	105
1.9.4.	UFS 23. 2. 2009, RV/0779-G/07: Miet- und Superädifikatsvertrag .....	106
1.9.5.	UFS 2. 12. 2009, RV/0390-G/08: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	107
1.9.6.	UFS 28. 1. 2010, RV/3992-W/08: Einfamilienhaus .....	109
1.9.7.	UFS 3. 6. 2010, RV/0660-W/09: niedriger (Richtwert-)Mietzins .....	111
1.9.8.	UFS 18. 6. 2010, RV/3397-W/09: Finanzierung des Hauses durch die Eltern .....	112
1.9.9.	UFS 12. 10. 2010, RV/1564-W/10: Reihenhaus .....	113
1.9.10.	UFS 26. 1. 2011, RV/0418-S/09: Vermietung durch Privatstiftung .....	114
1.9.11.	UFS 1. 6. 2011, RV/2459-W/09: Vermietung an Tochter eines Gesellschafter-Geschäftsführers .....	116
1.9.12.	UFS 19. 10. 2011, RV/3252-W/10: Einfamilienhaus .....	117
1.9.13.	UFS 14. 2. 2012, RV/1385-L/10: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	118
1.9.14.	UFS 16. 2. 2012, RV/1763-W/07 u. a.: Einfamilienhaus auf Pachtgrund .....	119
1.9.15.	UFS 10. 4. 2012, RV/0141-F/10: Miete an und Rückmiete von GmbH .....	120
1.9.16.	UFS 11. 4. 2012, RV/0396-L/09: Vermietung im Familienkreis .....	121
1.9.17.	UFS 18. 4. 2012, RV/1381-L/11: Fertigteilhaus .....	123
1.9.18.	UFS 3. 10. 2012, RV/1075-L/10: Einfamilienhaus .....	124
1.9.19.	UFS 29. 12. 2012, RV/1556-W/11 u. a.: Vermietung durch Privatstiftung .....	125
1.9.20.	UFS 29. 1. 2013, RV/0822-L/07: Vermietung durch Privatstiftung .....	126
1.9.21.	UFS 28. 2. 2013, RV/0323-G/11: Fertigteilhaus .....	128
1.9.22.	UFS 29. 5. 2013, RV/0541-S/11: Vermietung durch Privatstiftung (fortgesetztes Verfahren) .....	129
1.9.23.	UFS 18. 6. 2013, RV/0621-S/11: Dienstwohnung bei kleiner GmbH .....	132
1.9.24.	UFS 24. 7. 2013, RV/0672-G/09: Rohdachboden .....	134

1.9.25. UFS 20. 6. 2013, RV/4129-W/08, RV/2801-W/11: Besserungsvereinbarung .....	135
1.9.26. UFS 10. 12. 2013, RV/0359-G/08: Mietvertrag mit gewerblicher KG .....	136
1.10. Judikatur des BFG .....	136
1.10.1. BFG 10. 3. 2014, RV/6100298/2011: Privatstiftung, Vermietung an Stifter .....	136
1.10.2. BFG 10. 7. 2014, RV/5101379/2010: Vermietung an Gesellschafter, keine Feststellungen des FA .....	137
1.10.3. BFG 31. 7. 2014, RV/2100258/2012: Privatstiftung mit Vermietung an Stifter und Kinder .....	138
1.10.4. BFG 10. 6. 2014, RV/5101368/2010: kleine Dienstwohnung .....	139
1.10.5. BFG 6. 11. 2014, RV/7102513/2010: Privatstiftung, Einbindung des Stifters .....	140
1.10.6. BFG 8. 1. 2015, RV/3100069/2010: Vermietung in exklusiver und teurerer Lage .....	140
1.10.7. BFG 3. 3. 2015, RV/5100799/2010: Immobilienleasingvertrag .....	141
1.10.8. BFG 21. 5. 2015, RV/7102872/2012: möbliertes Fertigteilhaus .....	142
1.10.9. BFG 28. 9. 2015, RV/3100391/2011: Bestandvertrag .....	142
1.10.10. BFG 18. 11. 2015, RV/3100919/2010: Fremdüblichkeit des Mietvertrages ..	143
1.10.11. BFG 5. 1. 2016, RV/7101428/2015: Audi Q 7 .....	144
1.10.12. BFG 11. 3. 2016, RV/2100746/2013: Burg .....	144
1.10.13. BFG 5. 8. 2016, RV/7102731/2013: GmbH und Privatstiftung, Definition der Ausschüttung .....	145
1.11. Auffassung des BMF .....	146
1.11.1. Salzburger Steuerdialoge .....	146
1.11.2. KStR 2013 .....	148
1.11.2.1. Inhalt des Erlasses .....	148
1.11.2.2. Literaturmeinungen .....	149
1.11.2.3. Stellungnahme .....	153
1.11.3. UStR 2000 .....	159
1.12. Mietvertrag .....	159
1.13. Dienstwohnung .....	164
1.14. Anwendbarkeit der Judikatur auch auf Privatstiftungen .....	167
1.15. Glossar .....	168
1.15.1. Anmietung – Rückvermietung .....	168
1.15.2. Außerbetriebliche Sphäre .....	169
1.15.3. Bauwerber .....	169
1.15.4. Begünstigter .....	170
1.15.5. Dienstnehmer .....	170
1.15.6. Dienstwohnung .....	171
1.15.7. Fremdüblichkeit .....	171
1.15.8. Garage .....	172
1.15.9. Geförderte Darlehen .....	172
1.15.10. Geschäftsgegenstand .....	172
1.15.11. Jederzeit im betrieblichen Bereich (z. B. durch Vermietung) einsetzbares Gebäude .....	173
1.15.12. Miethöhe .....	174
1.15.13. Mietvertrag .....	174
1.15.14. Missbrauch .....	175
1.15.15. Mitvermietung von Mobilien .....	175
1.15.16. Nutzungsüberlassung .....	176
1.15.17. Privatstiftung .....	176

1.15.18. Renditemiete .....	177
1.15.19. Repräsentatives Gebäude .....	178
1.15.20. Sauna .....	179
1.15.21. Sonderwünsche des Mieters .....	179
1.15.22. Stifter .....	180
1.15.23. Superädifikat .....	180
1.15.24. Swimmingpool .....	180
1.15.25. Umsatzsteuer .....	181
1.15.26. Verdeckte Ausschüttung .....	182
1.15.27. Verdeckte Ausschüttung an der Wurzel („Wurzelausschüttung“) .....	182
1.15.28. Verkauf .....	182
1.15.29. Vorteilhaftigkeit .....	183
1.15.30. Wirtschaftliches Eigentum .....	183
1.15.31. Wohnbedürfnis des Gesellschafters .....	184
1.16. Ergebnisse und Checkliste .....	185
1.16.1. Zusammenfassung .....	185
1.16.2. Checkliste .....	185
<b>2. Vermietung von Liegenschaften vom Gesellschafter an die Gesellschaft .....</b>	<b>187</b>
2.1. Grundsätzliches .....	187
2.2. Trennungsprinzip .....	188
2.3. Fremdüblichkeitsgrundsatz .....	190
2.4. Einkunftsart .....	191
2.5. Fremdübliche Gestaltung .....	194
2.5.1. Allgemeines .....	194
2.5.2. Mietvertrag .....	195
2.5.3. Miethöhe .....	196
2.5.4. Renditemiete .....	196
2.5.5. Fremdunüblich niedrige Miete .....	197
2.5.6. Fremdunüblich hohe Miete .....	198
2.5.7. Fremdunübliches Mietverhältnis .....	199
2.6. Vermietung von Stifter/Begünstigtem an Privatstiftung .....	201
2.7. Umsatzsteuerliche Auswirkungen .....	202
2.8. Vorbereitung der Vermietung .....	203
<b>3. Anhang .....</b>	<b>206</b>
3.1. Übersicht der im Detail besprochenen VwGH-Judikatur .....	206
3.2. Übersicht der im Detail besprochenen EuGH-Judikatur .....	207
3.3. Übersicht der im Detail besprochenen UFS-Judikatur .....	207
3.4. Übersicht der im Detail besprochenen BFG-Judikatur .....	208
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>210</b>