

Vorwort zur 3. Auflage

Weiterhin wird in der Praxis immer wieder die vertragliche Gestaltung gewählt, in der eine GmbH (allenfalls eine Privatstiftung) ein Gebäude errichtet und dieses an den Gesellschafter als Mieter vermietet.

Dies kann Vorteile insbesondere im Bereich der Kapitalertragsteuer und der Umsatzsteuer haben.

Die Finanzverwaltung ist derartigen Vertragsgeflechten stets mit Skepsis begegnet. Die Vielzahl von Entscheidungen zeigt an, dass nach wie vor viele derartige Vermietungen in Diskussion sind.

Die entsprechenden Grundlagen und Aussagen der Judikatur wurden in der ersten Auflage dargestellt.

Die Judikatur des VwGH hat sich in den letzten Jahren immer weiterentwickelt. Gerade die Aussagen des Höchstgerichtes in den drei Jahren nach Erscheinen der ersten Auflage haben zu einer im Ergebnis abweichenden Sichtweise geführt. Im Bereich der Umsatzsteuer fließt auch die jeweilige Judikatur des EuGH ein. Die KStR 2013 hatten durch einen systematisch neuen Ansatz eine weitere Interpretation einfließen lassen, die allerdings nach der neueren Judikatur nicht haltbar war.

Die Kommentierung dazu ist in der zweiten Auflage erfolgt.

In den letzten sechs Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass der VwGH in verschiedenen Bereichen wohl falsch verstanden worden ist, und Formulierungen aus der Judikatur, die auch nicht völlig zu Ende gedacht waren, den Folgejudikaten zugrunde gelegt wurden, aber erst durch die Entwicklung klar geworden ist, was nun tatsächlich gemeint war.

Die Judikatur aus Dezember 2020 hat wieder gravierende Änderungen nach sich gezogen.

Die dritte Auflage des **SWK-Spezial Immobilienvermietung zwischen Gesellschaft und Gesellschafter** setzt sich wiederum zum Ziel, einerseits die Rechtsgrundlagen und andererseits die Entwicklung der Judikatur aufzuarbeiten und somit auch im Hinblick auf das System des Steuerrechts eine rechtstheoretische Grundlage anbieten zu können.

Die erwähnten Änderungen und Ausprägungen der Judikatur des VwGH sollen entsprechend analysiert und kommentiert werden.

Es soll aber auch klar dargestellt werden, was nun Letztstand der Judikatur ist, und welche Parameter daher beachtet werden müssen, wenn die intendierten Steuerwirkungen der Vermietung auch wirklich eintreten sollen.

Somit steht ein aktueller Behelf zur Verfügung, mit dem basierend auf den nunmehrigen Aussagen der Judikatur entsprechende Gestaltungen rechtsrichtig durchgeführt werden können bzw. in strittigen Rechtssachen entsprechende Argumente gefunden werden können.

Frau Mag. *Elisabeth Regenfelder* sei für die Übernahme der Korrekturarbeiten gedankt. Weiterer Dank wird wie immer den Mitarbeitern des Linde Verlags, allen voran Herrn *Roman Kriszt*, für die gute Betreuung geschuldet.

Wien, im April 2023

Christian Prodingner