



steuerberatung – wirtschaftsberatung – wirtschaftsprüfung

Vermietung von Liegenschaften an den Gesellschafter einer GmbH

Die Überlassung von Immobilien an den Gesellschafter einer GmbH ist auch aus umsatzsteuerlicher Sicht stets sorgfältig zu prüfen. Andernfalls kann der Verlust des Vorsteuerabzuges für bei der Gebäudeerrichtung an die GmbH erbrachten Vorleistungen drohen.

Der Umsatzsteuer unterliegen Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Ob bei der Vermietung von für den GmbH-Gesellschafter angeschafften bzw. hergestellten Immobilien durch die GmbH an den eigenen Gesellschafter Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen ist und dieser dafür auch der Vorsteuerabzug zusteht, hängt insbesondere von der Frage ab, **ob die Überlassung eine unternehmerische Tätigkeit darstellt**. Nach Ansicht der Finanz sind bei dieser Beurteilung unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen.

Fremdüblichkeit des Mietentgeltes

Bei der Prüfung, ob die Vermietung des Gebäudes an den Gesellschafter zu Wohnzwecken eine unternehmerische Tätigkeit darstellt, ist insbesondere auf die Fremdüblichkeit des Mietentgeltes abzustellen, wobei ein moderates Abweichen vom fremdüblichen Entgelt die Unternehmereigenschaft nicht ausschließt.

Die Fremdüblichkeit des Mietentgeltes hängt dabei insbesondere davon ab, ob es für das vermietete Objekt einen **funktionierenden Mietenmarkt** gibt oder nicht. In weiterer Folge ist ein Vergleich zwischen der tatsächlich verrechneten Miete und der sohin ermittelten Marktmiete (Vorliegen eines funktionierenden Mietenmarktes) oder Renditemiete (kein funktionierender Mietenmarkt) anzustellen. Zusätzlich sind **sämtliche Aspekte der Vertragsbeziehung** in diese Prüfung miteinzubeziehen (z.B. Kündigungsmodalitäten, Vorhandensein bzw. Nichtanwendung von Indexklauseln, fremdunübliche Ausgestaltung des Mietvertrages, usw.).

Gelangt man basierend auf diesen Kriterien zu dem Ergebnis, dass eine marktkonforme und damit unternehmerische Vermietung der Immobilie durch die GmbH an ihren Gesellschafter zu Wohnzwecken vorliegt, hat die GmbH über den Vermietungsumsatz eine Rechnung samt Ausweis der 10%igen Umsatzsteuer auszustellen. Für die mit der Anschaffung bzw. Herstellung der Immobilie an die GmbH verrechneten Umsatzsteuerbeträge steht der GmbH der Vorsteuerabzug zu.

Ausschluss des Vorsteuerabzuges

Zum Ausschluss des Vorsteuerabzuges für Vorleistungen auf Ebene der GmbH kann es jedoch dann kommen, wenn die tatsächlich vom Gesellschafter geleistete **Miete weniger als 50% der fremdüblichen bzw. marktkonformen Miete** beträgt. Ein Vorsteuerauschluss ist auch dann gegeben, wenn es sich von vornherein um eine nichtunternehmerische Vermietung handelt, z.B. wenn eine Luxusimmobilie, die der außerbetrieblichen Sphäre der GmbH zuzurechnen ist, vermietet wird. In diesen

rainbergstr. 3a, 5020 salzburg
tel. +43(0)662-64 66 68-0, fax +43(0)662-64 66 68-230, mail office@quintax.at

volksbank salzburg regGenmbH, IBAN: AT48 4501 0000 0216 1289, BIC: VBOEATWWSAL
unicredit bank austria ag, IBAN: AT25 1100 0059 5427 6100, BIC: BKAUATWW
salzburger landeshypo AG, IBAN: AT68 5500 0000 0284 5366, BIC: SLHYAT2S
landesgericht salzburg FN 252811 g
wt-code 803718, UID-nr. ATU61431828
es gelten die allgemeinen auftragsbedingungen für wirtschaftstreuhandberufe



Fällen unterliegt jedoch auch die Vermietung der Immobilie an den Gesellschafter für Wohnzwecke nicht der Umsatzsteuer.