

Wohnraumnutzung durch Gesellschafter

Dr. Barbara Wisiak
UFS, Außenstelle Graz

Ausgangssituation

Eine GmbH stellt ihrem
(Allein)Gesellschafter
Wohnraum zur Verfügung

Zugrunde liegende Vereinbarung:

- keine (anzuerkennende) vertragliche Vereinbarung
- Vertrag, aber keine fremdübliche Ausgestaltung

KöSt Folgen

Trennungsprinzip

- Anerkennung vertraglicher Vereinbarungen
- Maßstab: Verträge mit nahen Angehörigen
- Grenze: Fremdüblichkeit

Konsequenzen

- Besteuerung der vertraglichen Vereinbarung
- oder: Verdeckte Ausschüttung (Hinzurechnung)

KöSt Verdeckte Ausschüttung I

Vertrag kommt überhaupt nicht zustande
(keine Vereinbarung, kein bezahltes Entgelt,
„besonders luxuriöses Gebäude“)

- Keine Leistungsbeziehung (zB VwGH 30.6.2005, 2001/15/0081; 26.3.2007, 2005/14/0091 (Luxusgebäude) ähnlich auch 98/15/0169)
- Gebäude kein Betriebsvermögen
- Verdeckte Ausschüttung umfasst Wert des gesamten Gebäudes
- mE „Vorteilsausgleich“ betr. Kredit möglich

KöSt Verdeckte Ausschüttung II

Vertrag unangemessen ausgestaltet
(idR Miete zu niedrig)

- Gebäude gehört zu Betriebsvermögen
- Verdeckte Ausschüttung in Höhe der Differenz zum zugewendeten Nutzen (angemessene Miete)
- Rz 819 KStR 2001
- Zorn RdW 2007, 620

Umsatzsteuerliche Folgen

- Kein eigener Tatbestand für alle vA
- Zuwendung = Leistungsaustausch oder unentgeltliche Leistung („Eigenverbrauch“)
- Vorsteuerabzug abhängig von Nutzungsart (LAT oder EV)
- Einschränkung für überwiegend nicht abzugsfähige Aufwendungen

Umsatzsteuerliche Folgen

Konsequenz

- Leistungsaustausch § 3a Abs 1
 - Anschaffung für das Unternehmen
 - Vermietung 10% ustpfl = VStAbzug
- unentgeltliche Zuwendung § 3a Abs 1a
 - Anschaffung idR nicht für Unternehmen § 12 Abs 2 Z 2 lit a (VwGH 28.5.2009, 2009/15/0100)
 - kein Vorsteuerabzug

USt Verdeckte Ausschüttung I

Vertrag kommt überhaupt nicht zustande
(keine Vereinbarung, kein bezahltes Entgelt,
„besonders luxuriöses Gebäude“)

- Keine Leistung im Leistungsaustausch
- Gebäude wird nicht für das Unternehmen angeschafft § 12 Abs 2 Z 2a (wg. vA) = kein Vorsteuerabzug (vgl auch Ruppe, § 12 Tz 121)
 - Keine unentgeltliche Leistung an Gesellschafter
 - Keine USt für verdeckte Ausschüttung

USt Verdeckte Ausschüttung II

Vertrag unangemessen ausgestaltet
(idR Miete zu niedrig)

„USt-Protokoll“ Salzburger Steuerdialog 2008
kein VStAbzug (nicht für Unternehmen):

- wenn Vermietung nicht übliche Tätigkeit der GmbH (weiter als KöSt)
- besonders repräsentatives Gebäude
- kein fremdübliches Mietverhältnis (weiter als KöSt)

USt Verdeckte Ausschüttung II

„USt-Protokoll“ 2008 Probleme:

- repräsentatives Gebäude: ertragsteuerlich nicht abzugsfähig § 12 Abs 2 Z 2 lit a ✓
- Vermietung nicht übliche Tätigkeit bzw. keine fremdübliche Miethöhe: ertragsteuerlich abzugsfähig (Anerkennung)
 - Basis für Versagen des Vorsteuerabzuges?
 - § 12 Abs 1 im Grundtatbestand?

USt Verdeckte Ausschüttung II

zu geringe Miete

Lösungsmöglichkeit I:

(in „Anlehnung“ an KStG)

➤ Unternehmensvermögen (VSt-Abzug)

danach:

➤ Beispiel Ruppe § 12 Tz 122:

GmbH mietet um 2.000 an und vermietet um 1.200
LAT 1.200 + 800 Eigenverbrauch § 1/1/2a

➤ übertragbar auf Anschaffung?

USt Verdeckte Ausschüttung II

zu geringe Miete

Lösungsmöglichkeit II:

in „Anlehnung“ an KStG

➤ Unternehmensvermögen (VSt-Abzug)

danach:

➤ Beiser, SWK 2009 S 903

➤ Leistungsaustausch, da Leistungswille

➤ Entgelt = alles was LE aufwendet

➤ Auch verdeckte Ausschüttung

Ustpflichtiges Entgelt erhöht sich um vA