

# Verdeckte Gewinnausschüttung durch Verzicht auf Ersatz von Investitionen in vom Gesellschafter angemietete Liegenschaften

Bei der Vermietung einer Liegenschaft, welche sich in Besitz des Gesellschafters befindet und an die Gesellschaft vermietet wird, wird die **steuerliche Anerkennung versagt**, wenn die Mieterin bei Beendigung des Bestandsverhältnisses **keinerlei Ersatz** vom Vermieter **für** von ihr getätigte Investitionen erhält. Dies bestätigt der VwGH in seiner Entscheidung vom 23.06.2009 (GZ 2004/13/0090) und folgt damit einer früheren Ansicht des UFS.

Im gegenständlichen Fall wurde eine Immobilie, welche sich im Besitz eines Minderheitengesellschafters befand, an eine GmbH vermietet um von dieser als **Schulungsraum** bzw. Seminarraum genutzt zu werden. Um den Mietgegenstand in einen zur Erreichung des Mietzweckes geeigneten Zustand zu versetzen, waren **erhebliche Investitionen** notwendig, welche **von der Gesellschaft zu tragen** waren. Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses hätte der Vermieter keinerlei Ersatz für die von der Mieterin getätigten Investitionen zu leisten und konnte überdies die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten der Mieterin verlangen.

Der **VwGH erkannte** den **Vertrag** zwischen der Gesellschaft und dem Gesellschafter dem Grunde nach **nicht an**, da die verursachten Aufwendungen für die zu Seminarzwecken gemieteten Räumlichkeiten und die damit im Zusammenhang stehenden **Mieterinvestitionen** deutlich **höher wären als** ein im Bedarfsfall angemietetes **Seminarhotel**. Aus wirtschaftlicher Sicht sei daher nicht anzunehmen, dass ein fremder Dritter einen solchen Mietvertrag abschließen würde. Überdies sichere der Vertrag dem Vermieter nach kurzer Nutzung eine beträchtliche Vermögensmehrung bedingungslos zu. Nach dem **Gesamtbild** der Verhältnisse dürften daher langfristig **außerbetriebliche Überlegungen** für die Anschaffung und Adaptierung des

Objektes **maßgeblich** gewesen sein.

Die **steuerliche Nichtanerkennung** des Vertrages aufgrund der mangelnden Fremdüblichkeit führt einerseits zu einer **verdeckten Gewinnausschüttung** an den Gesellschafter, die der Kapitalertragsteuer unterliegt und hat andererseits auch den **Ausschluss des Vorsteuerabzuges** sowie des Abzuges der für die Adaptierung angefallenen Aufwendungen zur Folge.