

Vorsteuerabzug bei Vermietung einer Immobilie zu Wohnzwecken durch eine Privatstiftung

Die Vermietung und Verpachtung ist mit **10% umsatzsteuerpflichtig** sofern eine **unternehmerische Tätigkeit** gegeben ist und die **Vermietung zu Wohnzwecken** erfolgt. Der VwGH (GZ 2008/13/0046 vom 19.10.2011) hatte sich unlängst mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die **Vermietung** (zu Wohnzwecken) **durch** eine **Privatstiftung** an den Begünstigten eine **unternehmerische Tätigkeit** bei dieser darstellt. Sofern umsatzsteuerpflichtige Vermietung vorliegt, kann nämlich auch die mit der **Errichtung** bzw. **Renovierung** der Immobilie **zusammenhängende** Umsatzsteuer als **Vorsteuer** abgezogen werden.

Im vorliegenden Fall hat der Erststifter und nachfolgende **Begünstigte** der Stiftung eine Immobilie gestiftet, welche von der Privatstiftung **umfassend renoviert** und dann an den Begünstigten (Erststifter und Ehefrau) **vermietet** wurde. Der VwGH musste sich mit der Frage auseinandersetzen, ob die **Vermietung eines einzelnen Objekts** bei der Privatstiftung eine **unternehmerische Tätigkeit** darstellt und folglich den **Vorsteuerabzug rechtfertigt**. Konkret war besondere **Brisanz** geboten, da eine sehr aufwendige Renovierung vorlag und in Folge eine **Luxuswohnung** von der Privatstiftung an den Begünstigten vermietet wurde.

Wie schon in einer früheren Entscheidung hat der VwGH erkannt, dass die **Vermietung** einer Immobilie **zu Wohnzwecken** als **fortlaufende Duldungsleistung** auch bei einer **Privatstiftung** eine **unternehmerische Tätigkeit** darstellen kann. Wesentliche Voraussetzung ist allerdings, dass es sich dabei nicht bloß um den begünstigten Zweck der Stiftung handelt, sondern dass eine **wirtschaftliche Tätigkeit** bei der Privatstiftung **vorliegt**. Die Beurteilung ist dabei anhand eines Vergleichs zwischen den Umständen vorzunehmen, unter denen das Wohngebäude dem Stifter überlassen wird, und den Umständen, unter denen die entsprechende **wirtschaftliche Tätigkeit** **gewöhnlich ausgeübt** wird. Entscheidende Bedeutung kommt dabei dem **Merkmal** zu, ob eine **marktkonforme Vermietung** gegeben ist. Es ist auf den

Fremdvergleichsgrundsatz abzustellen und nicht von vornherein Unternehmereigenschaft und Vorsteuerabzug zu verneinen, bloß weil es sich um die Vermietung eines Luxusobjekts von der Privatstiftung an den Begünstigten handelt und eine **missbräuchliche Praxis angenommen werden könnte**. Die weiteren Folgen dieses spektakulären Erkenntnisses sind abzuwarten - ebenso interessant sind die **möglichen Konsequenzen** für Gestaltungen zwischen **Kapitalgesellschaft** und **Gesellschafter**, sofern die hier zwischen Privatstiftung und Begünstigtem vorliegende Gestaltung steuerlich Anerkennung findet.