

Wechselseitige Vermietung zwischen Fremden zu Wohnzwecken stellt keinen Missbrauch dar

Zwei befreundete Personen erwarben zwei Eigentumswohnungen, um sie jeweils an das Kind des anderen **fremdüblich** zu **vermieten**. Die Wohnungen befanden sich im selben Haus und hatten idente Wohnflächen. Die **Vermieter** haben die mit dem Erwerb der jeweiligen Wohnung zusammenhängende Umsatzsteuer als **Vorsteuer** geltend gemacht. Die **Vermietungseinkünfte** (Vermietung zu Wohnzwecken) wurden konsequenterweise der **Umsatzsteuer** in Höhe von 10% **unterworfen**. Das **Finanzamt** und der UFS sahen ausschließlich **steuerliche Gründe** (Steuerminderung durch Geltendmachung des Vorsteuerabzugs) für diese Konstruktion unter Freunden und werteten sie als **Missbrauch** im Sinne des §22 BAO mit Nichtanerkennung der Vermietungstätigkeit als Folge. Der **VwGH** (GZ 2010/15/0010 vom 18.10.2012) entschied jedoch, dass diese Gestaltung **keinen Missbrauch** darstellt.

Gemäß **VwGH-Rechtsprechung** wird als Missbrauch eine **Gestaltung** angesehen, die im Hinblick auf die wirtschaftliche Zielsetzung - vor dem Hintergrund des mit dem Abgabengesetz verfolgten Zieles - ungewöhnlich und unangemessen ist und die **nur aufgrund** der damit verbundenen **Steuerersparnis** verständlich wird. Der VwGH argumentierte im vorliegenden Fall, dass es gemäß der Sechsten (MwSt) Richtlinie den Mitgliedstaaten freigestellt ist, ob sie die Vermietung von Grundstücken (für Wohnzwecke) prinzipiell steuerfrei stellen wollen und somit auch der Vorsteuerabzug wegfällt oder ob sie Ausnahmen von der Steuerbefreiung festlegen und somit der Vorsteuerabzug zugelassen werden muss. Da sich Österreich im Bereich der **Vermietung** für Wohnzwecke gerade für die **Umsatzsteuerpflicht** entschieden hat, stellt der damit verbundene **Vorsteuerabzug** im vorliegenden Fall **keinen Steuervorteil** dar, der dem verfolgten Ziel der Richtlinie oder des nationalen Rechts zuwiderläuft. Außerdem führt die Vermietung per se **nicht** dazu, dass die mit den Mieteinnahmen verbundene **Umsatzsteuer** (automatisch) **geringer** ist als der mit dem Erwerb der Wohnung verbundene **Vorsteuerabzug**.

Schließlich teilte der VwGH auch nicht die Ansicht der Finanzverwaltung bzw. des UFS, dass keine unternehmerische Tätigkeit vorliegt, da die Erwerber der Wohnungen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise quasi ihren eigenen Kindern die Wohnung vermieten und dazu noch selbst für deren Unterhalt aufzukommen haben. Dem VwGH folgend wurde nämlich **gerade diese Konstruktion** (Wohnungsüberlassung als Form der Unterhaltsgewährung) **nicht gewählt**, sondern die Wohnung am Markt vermietet und dem Wohnbedürfnis des eigenen unterhaltspflichtigen Kindes durch die Zurverfügungstellung finanzieller Mittel für die Anmietung einer anderen (wenn auch im selben Haus befindlichen) Wohnung entsprochen. Nach Auffassung des VwGH wäre es überschießend anzunehmen, dass die Vermietung von Eigentumswohnungen erst dann möglich sein soll, wenn das Wohnbedürfnis aller unterhaltspflichtigen Kinder gestillt ist.