

Kein Vorsteuerabzug bei nicht marktkonformer Vermietung durch Privatstiftung

Sofern eine Privatstiftung im Rahmen der Vermietung und Verpachtung einer Wohnung **marktkonform** agiert, sind **üblicherweise** die **Vermietungseinnahmen** der **Umsatzsteuer** zu unterwerfen, wofür im Gegenzug ein **Vorsteuerabzug** aus den **Errichtungskosten** sowie den **laufenden Betriebskosten** zusteht. **Vermietet** die **Privatstiftung** die Wohnung **an** den **Stifter** bzw. den **Begünstigten**, so ist es vom **Gesamtbild abhängig**, ob tatsächlich eine **unternehmerische Tätigkeit** vorliegt **oder** es sich um eine den Vorsteuerabzug ausschließende **Vorteilzuwendung seitens der Privatstiftung** handelt.

Der **UFS** hatte sich (GZ RV/1556-W/11 vom 29.12.2012) mit dem Fall auseinanderzusetzen, dass eine Privatstiftung eine **großflächige Wohnung** mit Garten und Garagenplatz in guter Wohnlage **an den Stifter vermietete** und aus den Anschaffungskosten sowie aus späteren Erhaltungskosten den **Vorsteuerabzug** geltend gemacht hatte. Die Wohnungsvermietung zwischen Privatstiftung und Stifter war durch **mehrere Auffälligkeiten** gekennzeichnet – z.B. wurde entgegen gängiger Praxis eine **nicht wertgesicherte Miete** vereinbart und auch der Erhalt einer Kautionshöhe von 5.000 EUR quittiert, obwohl diese niemals von der Privatstiftung vereinnahmt wurde. Außerdem wurden **Mietzahlungen** teilweise **sehr lange gestundet** und auch die **Betriebskosten** für mehrere Jahre **vorgestreckt**. Begründet wurde dieses Vorgehen auch damit, dass die Wohnung aufgrund von Wasserschäden lange Zeit **nicht vollständig benutzbar** war und darauf geachtet wurde, das Verhältnis zum Mieter (Stifter) nicht zu belasten.

Entscheidend für den möglichen **Vorsteuerabzug** bei der Stiftung ist, ob eine **unternehmerische Tätigkeit** gegeben ist oder ob die Vermietung eine auf dem gesellschaftsrechtlichen Verhältnis basierende, **gewollte Vorteilzuwendung** an den Stifter darstellt. Wichtig ist dabei zu berücksichtigen, dass – wie im vorliegenden Fall – der Stifter maßgeblichen Einfluss auf die Stiftung hat, der auch dadurch zum Ausdruck kommt, dass die **Wohnung** auf **ausdrücklichen**

Wunsch des Stifters angeschafft wurde. In einer solchen Konstellation muss für die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs der **Publizitätsgrundsatz** (klar nach außen hin erkennbare Vereinbarungen) **erfüllt** sein wie auch die **Vermietung** an sich einem **Marktvergleich** standhalten können.

Ausgehend von dem **Gesamtbild** der Verhältnisse **verneinte** der **UFS** den **Vorsteuerabzug** im konkreten Fall, da schon **bei Abschluss des Mietvertrags** keine marktkonforme Vermietung der Wohnung anzunehmen war. Verstärkt wurde diese Einschätzung überdies bei Betrachtung der **tatsächlichen Abwicklung** des Mietverhältnisses (Stundung von Miete und Betriebskosten usw.). Würde die „nichtwirtschaftliche Vermietung“ an den Stifter dem **Stiftungszweck** - z.B. Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Stifters und seiner Familie - **entsprechen**, wäre es **ebenso wenig** zu einem **Vorsteuerabzug** gekommen. Ein **Vorsteuerabzug** ist nämlich dann **nicht möglich, wenn** eine Tätigkeit **Erfüllung des Stiftungszwecks** ist. Die „**Einnahmen** aus der Vermietung“ waren im vorliegenden Fall bei der Stiftung mangels unternehmerischen Handelns **nicht umsatzsteuerbar**. Für die Praxis ist mitzunehmen, dass für die steuerliche Anerkennung der Gestaltung der Geschäftsbeziehungen zwischen Stiftung und Stifter/Begünstigtem marktkonforme Konditionen zwingend erforderlich sind.