

Funktionierender Mietenmarkt als Fremdüblichkeitskriterium

Die **steuerliche Anerkennung** von Vermietungstätigkeiten von Häusern bzw. Wohnungen durch eine **Privatstiftung an den Stifter** bzw. an den **Begünstigten** wird typischerweise von der Finanzverwaltung **kritisch hinterfragt**. Insbesondere dann, wenn die Immobilie auf die persönlichen Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten ist und aufgrund der Größe, Lage sowie der exklusiven Ausstattung eine **rentable Vermietung** an eine **andere Person nicht** ohne weiteres **angenommen** werden kann. Der **Verwaltungsgerichtshof** hatte sich unlängst (GZ Ra 2017/15/0047 vom 22.3.2018) mit der Frage auseinanderzusetzen, ob das von einer Privatstiftung errichtete (und an Stifter und Alleinbegünstigte vermietete) Haus für Zwecke der Einnahmenerzielung errichtet worden sei oder ob **keine steuerlich relevante**, unternehmerische **Betätigung** vorliegt. Kernaspekt dabei ist die **Höhe einer fremdüblichen Miete**, welche sich basierend auf früherer Rechtsprechung dadurch auszeichnet, dass die **Rendite** eines **marktüblich agierenden Immobilieninvestors** (aus dem eingesetzten Kapital durch Vermietung) erzielt wird. Dabei müsste ein **Renditezinssatz** aus der Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten (bzw. gegebenenfalls des Verkehrswertes) **zwischen 3% und 5% erzielbar** sein (Weiterentwicklung der sogenannten "**Renditemiete**").

Eine solche **abstrakte Renditeberechnung** ist jedoch dann **nicht notwendig**, sofern **für das Mietobjekt** in der gegebenen Bauart und Ausstattung ein **funktionierender Mietenmarkt existiert**. Es ist also vom Steuerpflichtigen **nachzuweisen**, dass ein wirtschaftlich agierender, (nur) am Mietertrag interessierter **Investor** Immobilienobjekte vergleichbarer Gediegenheit und Exklusivität errichtet und **am Markt gewinnbringend vermietet**. Im konkreten Fall wurde im Zusammenhang mit der Vermietung durch die Privatstiftung - im Sinne des **Nachweises der Fremdüblichkeit** der Vermietung - die **Entwicklung des Marktes** für Einfamilienhäuser seit Erwerb des Grundstücks **verfolgt** und **dokumentiert**. Dies umfasst den Ausdruck von seitens Immobilienmaklern im Internet angebotenen Objekten sowohl in Österreich als auch in Deutschland. Allen Objekten ist gemein, dass sie eine Wohnfläche von mindestens 200 m² haben, über eine **überdurchschnittlich gute Ausstattung**

verfügen und den Mietpreisen entsprechend nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung leistbar sind. Das **Bundesfinanzgericht** sah durch diese **Sammlung von Vergleichsobjekten** den **Nachweis** eines **funktionierenden Mietmarkts nicht** als **erfüllt** an, da sich die vorgelegten Informationen auf die **allgemeine Beschreibung** der Objekte **beschränkten**. Neben Angaben zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zu den Verkehrswerten **fehlte** vor allem der **Nachweis**, dass die **Immobilien tatsächlich nachgefragt und** in weiterer Folge **vermietet** worden sind.

Der **VwGH stimmte dem BFG zu** und stellte klar, dass für den **Nachweis eines funktionierenden Mietmarktes** mehr getan werden müsse, als Immobilienangebote im Internet zu dokumentieren. Schließlich würde auch ein wirtschaftlich agierender, (nur) am Mietertrag interessierter **Investor vor Errichtung** des Mietobjekts den **Mietmarkt erkunden, um Fehlinvestitionen zu vermeiden**. Die von der Privatstiftung vorgebrachten Argumente, dass es sich bei umfangreicheren Nachweisen um eine **unzulässige Beweislastumkehr** handeln würde und dabei von einem Durchschnittsbürger das **Spezialwissen** eines **Sachverständigen** verlangt würde, liefen ins Leere.