

Verzicht auf Verrechnung eines Mietzinses als steuerlich irrelevante Nutzungseinlage

Entgeltliche **Leistungsbeziehungen** zwischen einem **Gesellschafter und** seiner **Kapitalgesellschaft** führen - sofern zu **fremdüblichen** Konditionen abgeschlossen - einerseits zu **Einnahmen** beim **Gesellschafter** und andererseits zu **Betriebsausgaben** bei der **Gesellschaft**. Beispiele sind u.a. die Erbringung von Arbeitsleistungen oder die **Vermietung** von im Besitz des Gesellschafters stehenden **Immobilien an** seine **Gesellschaft**. Demgegenüber ist nach ständiger Rechtsprechung die **unentgeltliche Bereitstellung** von Arbeitsleistung oder Besitz **steuerlich irrelevant**. Derartige **Nutzungseinlagen** stellen weder beim Gesellschafter eine fiktive Einnahme dar, noch kann die Gesellschaft einen Betriebsausgabenabzug geltend machen.

Ausgehend von diesen Grundkonstellationen gibt es in der Praxis aber immer wieder Vermischungen bzw. **Zweifelsfälle**. Beispielsweise wenn ein **zunächst entgeltliches Mietverhältnis später** in eine **unentgeltliche Nutzung** umgewandelt wird (im konkreten Fall aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten der GmbH). Das Finanzamt ging davon aus, dass der **Verzicht auf die Mieteinnahmen** eine **Sacheinlage einer Forderung** darstellt und daher beim Gesellschafter (weiterhin) entsprechende Vermietungseinkünfte anzusetzen sind. Die gleichzeitig bei der GmbH zu erfassenden Betriebsausgaben gingen aufgrund der **Verlustsituation der Gesellschaft** steuerlich "ins Leere". Demgegenüber argumentierte der Steuerpflichtige mit der **Beendigung des Mietverhältnisses** und mit dem Übergang in eine **steuerlich irrelevante Nutzungseinlage**. Dieser Ansicht folgte schließlich auch das BFG (GZ RV/7104583/2016 vom 28.3.2018). Dem Steuerpflichtigen kam in diesem Fall auch zugute, dass er die **Beendigung des Mietverhältnisses** gut **dokumentiert** hatte (schriftlicher Nachtrag zum Mietvertrag) und diese beim Finanzamt auch **angezeigt** hatte.