



# Immobilien und öffentlich-rechtliche Körperschaften

Mag. Wolfgang Lindinger

Linz, 23. November 2005

## Überblick

### A Einleitung

- Begriff der öffentlich-rechtlichen Körperschaft

### A Unternehmereigenschaft von öffentlich-rechtlichen Körperschaften

### A Unternehmereigenschaft im Zusammenhang mit Immobilien

- Anschaffung und Veräußerung von Immobilien
- Vermietung und Verpachtung
- entgeltliche Überlassung von Betrieben gewerblicher Art und "reine" Vermietung

### A Ergebnis

## Begriff der Körperschaft öffentlichen Rechts

### A Allgemeines Verwaltungsrecht

- mit hoheitlicher Gewalt ausgestattet
- Zwangsmitgliedschaft
- durch Hoheitsakt gegründet
- Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben

### A Beispiele

- Gebietskörperschaften
- gesetzlich anerkannte Kirchen und Religionsgesellschaften
- gesetzliche Interessensvertretungen

### A Bedeutung im Immobilienbereich

## Unternehmereigenschaft

Umsatzsteuergesetz 1994

**A** § 2 Abs 3:

*"Die Körperschaften öffentlichen Rechts sind nur **im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art** (§ 2 KStG) [...] gewerblich oder beruflich tätig.*

*Als Betriebe gewerblicher Art gelten jedoch stets: [...] die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch öffentlich-rechtliche Körperschaften."*

## Unternehmereigenschaft

Der Begriff des Betriebes gewerblicher Art

**A** § 2 KStG:

*"Betrieb gewerblicher Art einer Körperschaft öffentlichen Rechts ist jede Einrichtung, die*

- wirtschaftlich selbständig ist und*
- ausschließlich oder überwiegend einer nachhaltigen privatwirtschaftlichen Tätigkeit von wirtschaftlichem Gewicht und*
- zur Erzielung von Einnahmen [...] und*
- nicht der Land- und Forstwirtschaft*

*dient.*

*Die Absicht, Gewinne zu erzielen, ist nicht erforderlich."*

## Veräußerung von Immobilien

### A Fallgestaltungen:

- Immobilie gehört zu einem BgA
- Immobilie gehört nicht zu einem BgA
  - Hoheitsbereich
  - Spekulationsgeschäfte
  - gewerblicher Grundstückshandel

## Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Nationale Regelung

**A** § 2 Abs 3 UStG: *"Als BgA **gilt** jedoch **stets** die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Körperschaften öffentlichen Rechts."*

- Grundstücksbegriff
- Rechtsprechung des VwGH (zB 11.12.1996, 94/13/0025)
  - zivilrechtlicher Bestandvertrag
- Umsatzsteuerrichtlinien (Rz 265)
  - Deckung der (laufenden) Betriebskosten
- Unabhängiger Finanzsenat (22.5.2003, RV/2766-W/02)
  - Betriebskosten + 1,5% AfA-Tangente

## Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

### 6. Mehrwertsteuer-Richtlinie

**A** Art 4 Abs 1: *"Als Steuerpflichtiger gilt, wer eine [...] wirtschaftliche Tätigkeit selbständig und unabhängig von ihrem Ort ausübt, gleichgültig zu welchem Zweck und mit welchem Ergebnis."*

**A** Art 4 Abs 5: *"Staaten, Länder, Gemeinden und sonstige Einrichtungen des öffentlichen Rechts gelten nicht als Steuerpflichtige, soweit sie die Tätigkeiten ausüben oder Leistungen erbringen, die ihnen im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen."*

*Falls sie jedoch solche Tätigkeiten ausüben oder Leistungen erbringen, gelten sie für diese Tätigkeiten oder Leistungen als Steuerpflichtige, sofern eine Behandlung als Nicht-Steuerpflichtige zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen würde."*

*[...]*

*Die Mitgliedsstaaten können die Tätigkeiten [...], die nach Artikel 13 oder 28 von der Steuer befreit sind, als Tätigkeiten behandeln, die ihnen im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen."*

## Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

### 6. Mehrwertsteuer-Richtlinie

**A** "im Rahmen der öffentlichen Gewalt"

- Handlungsmodalität: Vertrag vs. Bescheid

**A** Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen

**A** Wahlrecht der Mitgliedsstaaten

- Vermietung und Verpachtung von Grundstücken: Art 13 Teil B
- § 2 Abs 3 UStG iVm Rz 265 UStR 2000
- Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen

## Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Abgrenzung zur Überlassung eines Betriebes gewerblicher Art

### A Entgeltliche Überlassung eines BgA

- § 2 Abs 2 Z 2 KStG
- Merkmal der Entgeltlichkeit

### A Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

- Subsidiarität
- Sachliche Grenze: Grundstücksbegriff

## Ergebnis

- ⌘ Praktische Bedeutung der KöR im Immobilienbereich
- ⌘ Rechtliche Sonderstellung der KöR durch besonderen Unternehmensbegriff
- ⌘ Nationale Rechtslage vs. Gemeinschaftsrecht
  - insbesondere im Vermietungsbereich

# LEITNER + LEITNER

Die Standorte.



<b>LINZ</b>	4040 Linz	Ottensheimer Str. 30, 32, 36	T: ++43 / 732 / 7093-0,	F: DW 503
<b>WIEN</b>	1030 Wien	Am Heumarkt 7/14	T: ++43 / 1 / 718 98 90-0,	F: DW 100
<b>SALZBURG</b>	5020 Salzburg	Hellbrunner Straße 7	T: ++43 / 662 / 84 7093-0	F: DW 699

[office@leitner-leitner.com](mailto:office@leitner-leitner.com)

[www.leitner-leitner.com](http://www.leitner-leitner.com)

**Sie erreichen uns unter:**

**Leitner + Leitner**

**A-4040 LINZ, Ottensheimer Straße 30, 32 und 36**

Tel: ++43/732/7093-0, Fax ++43/732/7093-503 / e-mail: office@leitner-leitner.com

**Leitner + Leitner**

**A-1030 WIEN, Am Heumarkt 7/14**

Tel: ++43/1/7189890-0, Fax: ++43/1/7189890-100 / e-mail: office@leitner-leitner.com

**Leitner + Leitner**

**A-5020 SALZBURG, Hellbrunner Straße 7**

Tel: ++43/662/847093-0, Fax: ++43/662/847093-699 / e-mail: office@leitner-leitner.com

**WWW.LEITNER-LEITNER.COM**