



Mag. Annemarie Pippan ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und geschäftsführende Gesellschafterin der Kanzlei Pippan & Partner in Villach. [www.pippan-partner.com](http://www.pippan-partner.com)

## Immobilien an Gesellschafter vermieten

Bei der Frage, ob die Vermietung von Immobilien einer GmbH an ihre Gesellschafter steuerrechtlich anerkannt wird, muss man folgendes beachten: Ertragsteuerlich ist eine monatliche Miete zu vereinbaren, die ein fremder Dritter zahlen würde (= Marktmiete); zusätzlich muss das Mietentgelt auch den Erwartungen des Investors entsprechen (= Renditemiete). Die Rechtsprechung geht von einer drei- bis fünfprozentigen Rendite aus.

Bezahlt der Mieter diese Renditemiete, wird keine verdeckte Ausschüttung unterstellt. Bei Vereinbarung einer geringeren Miete wird im Ausmaß des Differenzbetrages eine verdeckte Gewinnausschüttung angesetzt.

Zusätzlich muss ein schriftlicher Mietvertrag mit fremdüblichen Vereinbarungen vorliegen; die Vereinbarungen müssen aber auch entsprechend „gelebt“ werden. Darunter versteht man vor allem die laufenden Zahlungen der vereinbarten Mieten und Betriebskosten etc.

Sind obige Kriterien erfüllt, kann die Gesellschaft die Vorsteuer der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sowie die jährlichen Abschreibungen geltend machen.

**Mit uns wachsen.**

[www.kwt.or.at](http://www.kwt.or.at)



KAMMER DER  
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER  
Landesstelle Kärnten