Steuersparen im Familienverband

Je enger das Verwandtschaftsverhältnis der Vertragspartner, desto genauer die Prüfung.

Als Arzt müssen Sie bekanntlich keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen und können sich die Vorsteuer im Gegenzug nicht rückerstatten lassen. Schmerzlich trifft Sie dieser Umstand dann, wenn Sie große Anschaffungen tätigen, wie beispielsweise ein Haus anschaffen oder errichten. Um die Vorsteuer für ein neues Ordinationsgebäude dennoch lukrieren zu können, ersann eine Ärztin folgenden Plan: Sie ließ einfach ihren Vater ein Haus errichten und mietete das Haus auf 25 Jahre von ihm an. Dies in der Hoffnung, dass der Vater sich die Vorsteuer zurückholen kann und diese somit in der Familie bleibt. Leider hat sie dabei die Rechnung ohne den Wirt – sprich den Finanzminister – gemacht.

Konkret erwarb die Ärztin für Allgemeinmedizin mit Ernährungsberatung im Jahr 1997 ein Grundstück um drei Millionen Schillinge, das sie an ihren Vater für einen Zeitraum von 25 Jahren vermietete.

Der Vater, der zu Beginn des Mietverhältnisses bereits 66 Jahre alt war, errichtete auf der Liegenschaft ein Ordinationsgebäude als Superädifikat, das er wiederum seiner Tochter zur Miete überließ. Nach Ablauf der Mietdauer sollte es dann in das Eigentum der Tochter übergehen. Der erhoffte Clou an der ganzen Sache: Der Vater sollte sich die Vorsteuer holen, die seiner Tochter als Ärztin versagt geblieben wäre.

Je enger, desto strenger

Freilich werden solche Vertragskonstrukte, die im Familienverband geschlossen werden, von der Finanzverwaltung besonders streng unter die Lupe genommen. Je enger das Verwandtschaftsverhältnis, desto strenger wird darauf geachtet, dass derartige Vereinbarungen einem Fremdvergleich standhalten. Will heißen: Die Konditionen müssen so festgelegt werden, als hätte die Ärztin nicht an ihren Vater, sondern etwa an einen Fremden vermietet. Konkret wird gefordert, dass ein Vertrag zwischen Familienmitgliedern nach außen ausreichend zum Ausdruck kommt, einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt hat und auch zwischen einander fremden Personen unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wäre.

Foto: MediPlan

Von Mag. Susanne Glawatsch MedPlan

Zahlreiche Beanstandungen

Im vorliegenden Fall wurde die Fremdüblichkeit der beiden Mietverträge versagt, weil die vom Vater für die Grundstücksfläche zu zahlende Miete nicht fremdüblich war und er das einseitige jederzeitige Kündigungsrecht hatte und für diesen Fall keine Regelung über das Schicksal und die finanzielle Abgeltung des Gebäudes existierte. Außerdem hätte die Ärztin das Gebäude selbst finanzieren können (mit ihrer Liegenschaft wurde das Gebäude besichert). Die Anmietung des Superädifikats diente daher allem Anschein nach nur dem Vorsteuerabzug beim Vater. Wäre anstelle des Vaters ein fremder Dritter der Grundstücksmieter gewesen, hätte dieser den Superädifikatsvertrag nicht abgeschlossen.

Lassen Sie aus diesem Grund Ihren Steuerberater Verträge mit Ihren Verwandten auf Fremdüblichkeit prüfen. Die Tücken liegen oft im Detail und sollten im Vorfeld abgeklärt werden. Denn wenn der Betriebsprüfer einmal die Vertragsbeziehung unter die Lupe nimmt, sollten Sie keinen Erklärungsnotstand haben. ■

Mag. Susanne Glawatsch ist Prokuristin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MedPlan, einem Unternehmen der Hübner-Gruppe.
susanne.glawatsch@huebner.at