



universität
wien

Fakultät für
Wirtschaftswissenschaften

Institut für Recht der Wirtschaft – Abteilung Steuerrecht
Oskar-Morgenstern-Platz 1, A-1090 Wien

MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

„Veräußerung von Anteilen an Immobilien Gesellschaften im internationalen Steuerrecht“

verfasst von | submitted by

Namka Muratovic, BSc

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Science

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
Programme code as it appears on the
Student record sheet:

UA 066 915

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree
Programme as it appears on the
student record sheet:

Masterstudium Betriebswirtschaft

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Daniela Hohenwarter-Mayr, LL.M



Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit analysiert die abkommensrechtliche Zuweisung von Besteuerungsrechten bei der mittelbaren Veräußerung von Immobilien (Share Deals) und stellt die Spezialnorm des Art 13 Abs 4 OECD-Musterabkommen (OECD-MA) in den dogmatischen Mittelpunkt. Da Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) als reine Verteilungs- beziehungsweise Schrankennormen niemals eigene Steuerpflichten begründen, ist das Spannungsverhältnis zwischen nationalem Recht und Abkommensrecht essenziell. Art 13 Abs 4 OECD-MA durchbricht die klassische Auffangnorm des Art 13 Abs 5 OECD-MA, welche Gewinne aus Anteilsveräußerungen regulär dem Ansässigkeitsstaat zuweist. Durch dieses modifizierte Belegenheitsprinzip wird das Besteuerungsrecht dem Quellenstaat zugeteilt, wenn der Wert der veräußerten Anteile zu mehr als 50 % auf dort gelegenem unbeweglichem Vermögen beruht, um die Umgehung der direkten Substanzbesteuerung zu verhindern.

Methodisch stützt sich die Untersuchung auf eine abkommensautonome Auslegung nach der Wiener Vertragsrechtskonvention und wertet die einschlägige österreichische sowie rechtsvergleichende Verwaltungs- und Judikaturpraxis detailliert aus. Ein zentraler Untersuchungsschwerpunkt liegt auf den gravierenden Abgrenzungs- und Bewertungskonflikten, die sich in der Vertragspraxis manifestieren: Während die internationale DBA-Ebene bei der Quotenberechnung, insbes durch das BEPS-Projekt, standardmäßig auf dynamische Verkehrswerte (Bruttoaktivvermögen), eine 365-Tage-Rückschauperiode und die Ausweitung der Norm auf Personengesellschaften und Trusts abstellt, fordern nationale Steuertatbestände oder spezifische Abkommen oft grundlegend andere Maßstäbe. Das DBA Österreich-Deutschland illustriert diese Friktionen prägnant: Hier wird zwingend die Anwendung von Buchwerten auf Basis der letzten Handelsbilanz gefordert; zudem erfasst das Abkommen weder mittelbar gehaltene Immobilien noch Personengesellschaften. Diese rechtlichen Divergenzen sowie das Zusammenspiel mit nationalen Befreiungsmethoden wie dem Schachtelprivileg bergen in der Praxis das akute Risiko einer doppelten Nichtbesteuerung beziehungsweise eines faktischen „Leerlaufens“ des abkommensrechtlichen Besteuerungsrechts.

Für die Rechtsanwendung zeigt die Arbeit die Heterogenität des österreichischen DBA-Netzes auf, welche vom Fehlen der Spezialnorm (zB DBA Ägypten) bis hin zum Wechsel der Vermeidungsmethode reicht. Zudem werden die Auswirkungen der strengen österreichischen Verwaltungspraxis (EAS 3442) sowie das Spannungsfeld zwischen abkommensrechtlichem Statuswechsel und nationaler Wegzugsbesteuerung (§ 27 Abs 6 Z 1 EStG) kritisch gewürdigt. Abschließend werden Entwicklungen wie Subject-to-Tax-Klauseln, das MLI und REIT-Strukturen systematisch eingeordnet.

Abstract

This master's thesis analyzes the allocation of taxing rights under tax treaty law regarding the indirect transfer of real estate (share deals), focusing on the special rule of Art 13 Para 4 OECD Model Convention (OECD MC) from a dogmatic perspective. Since double tax treaties (DTTs) act purely as allocation or limiting rules and never create tax liabilities independently, the interplay between domestic law and treaty law is essential. Art 13 Para 4 OECD MC overrides the conventional catch-all provision of Art 13 Para 5 OECD MC, which regularly allocates capital gains from the alienation of shares to the state of residence. Through this modified situs principle, taxing rights are assigned to the source state if more than 50% of the value of the alienated shares derives from immovable property situated there, thereby preventing the avoidance of direct tax on real estate.

Methodologically, the study relies on an autonomous treaty interpretation pursuant to the Vienna Convention on the Law of Treaties and thoroughly evaluates relevant Austrian as well as comparative administrative and judicial practice. A primary focus is placed on the significant scope and valuation conflicts that manifest in treaty practice: While the international DTT level—particularly through the BEPS project—standardively relies on dynamic market values (gross assets), a 365-day look-back period, and the extension of the rule to partnerships and trusts, domestic tax provisions or specific treaties frequently demand fundamentally different criteria. The Austria-Germany DTT clearly illustrates these friction points: It strictly mandates the application of book values based on the latest commercial balance sheet; furthermore, the treaty covers neither indirectly held real estate nor partnerships. These legal discrepancies, along with the interaction with national exemption mechanisms such as the participation exemption, carry an acute risk of double non-taxation or a practical frustration of treaty-based taxing rights.

For legal application, the thesis demonstrates the heterogeneity of the Austrian DTT network, ranging from the complete absence of the special rule (eg Austria-Egypt DTT) to shifts in the double taxation relief method. In addition, the impact of strict Austrian administrative practice (EAS 3442) and the complex tensions arising when a change in treaty status triggers domestic exit taxation (Sec 27 Para 6 No 1 Austrian Income Tax Act) are critically evaluated. Finally, current developments such as subject-to-tax clauses, the Multilateral Instrument (MLI), and the dogmatic treatment of REIT structures are systematically integrated into the existing framework.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	2
Abstract	1
Abkürzungsverzeichnis	1
1 Einleitung	4
1.1 Problemstellung Forschungsfrage.....	6
1.2 Gang der Untersuchung	7
1.3 Angewandte Methoden & Aufbau der Arbeit.....	8
2 Grundlagen des internationalen Besteuerungsregimes für Immobilienvermögen.....	10
2.1 Begriffsbestimmungen	11
2.1.1 Das unbewegliche Vermögen iSd Art 6 OECD-MA	11
2.1.2 Immobiliengesellschaft: Definition und steuerliche Relevanz inklusive wirtschaftliche Betrachtungsweise	17
2.1.3 Anteile und vergleichbare Rechte (Kapital- vs. Personengesellschaften)	22
2.2 Grundlagen der Verteilung der Besteuerungsrechte iZm der Veräußerung von Immobilien & Anteilen	24
2.2.1 Verteilung der Besteuerungsrechte an laufenden Einkünften aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 OECD-MA)	26
2.2.2 Verteilung der Besteuerungsrechte aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen (Art 13 Abs 1 OECD-MA)	27
2.3 Historische Entwicklung der Norm.....	28
2.4 Verteilung der Besteuerungsrechte auf Basis von Art 13 Abs 4 OECD-MA	31
2.5 Tatbestandsvoraussetzungen.....	32
2.6 Zentrale Auslegungsfragen & dogmatische Einordnung.....	39
3 Umsetzung und Spezifika im österreichischen DBA-Netzwerk	40
3.1 Die heterogene Implementierung von Art 13 Abs 4 OECD-MA in bilateralen Abkommen ..	40
3.1.1 Sonderbestimmungen in österreichischen DBA in Bezug auf den Anwendungsbereich 40	
3.1.2 Sonderbestimmungen in österreichischen DBA in Bezug auf die 50%-Grenze.....	42
3.1.3 Sonderbestimmungen in österreichischen in Bezug auf die Bewertung	44
3.1.4 Sonderbestimmungen in österreichischen DBA in Bezug auf die Rückschaufrist.....	46
3.2 Umsetzung des Art 13 Abs 4 OECD-MA in DBA.....	46
3.2.1 DBA Österreich-Ägypten.....	47
3.2.2 DBA Österreich-Deutschland.....	49

3.2.3	Art 13 Abs 4 OECD MA in mit Österreich abgeschlossenen Abkommen	52
3.3	Verwaltungspraxis zur Anteilsveräußerung an Immobiliengesellschaften - Kritische Analyse des EAS 3442	55
4	Vermeidung der Doppelbesteuerung iZm der Veräußerung.....	56
4.1	Vermeidung der Doppelbesteuerung im Ansässigkeitsstaat (Art 23 OECD-MA)	60
4.1.1	Die Befreiungsmethode (Art 23 A OECD-MA)	60
4.1.2	Die Anrechnungsmethode (Art 23 B OECD-MA)	62
4.1.3	REIT-Konzept und deren Qualifikationsproblematik.....	63
4.2	Der Vorrang des DBA gegenüber dem nationalen Recht.....	66
5	Conclusio.....	70
	Literaturverzeichnis.....	A
	Judikaturverzeichnis.....	F
	Tabellenverzeichnis.....	F

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
Art	Artikel
BAO	Bundesabgabenordnung
betr	betreffend
BEPS	Base Erosion and Profit Shifting
BFG	Bundesfinanzgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BS	Betriebsstätte
bspw	beispielsweise
bzw	beziehungsweise
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
DBA	Doppelbesteuerungsabkommen
dh	das heißt
ebd	ebenda
EAS	Express Antwort Service, Anfragebeantwortung für internationales Steuerrecht
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
f	folgende
ff	fortfolgende
gem	gemäß
GesRZ	Zeitschrift für Gesellschafts- und Unternehmensrecht
grds	grundsätzlich
Hrsg	Herausgeber
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
idZ	in diesem Zusammenhang
insbes	insbesondere
IPI MCAA	Multilateral Competent Authority Agreement on Automatic Exchange of Readily Available Information on Immovable Property
iSd	im Sinne des/der
iSv	im Sinne von
iVm	in Verbindung mit

KStG	Körperschaftsteuergesetz
lit	litera
Lfg	Lieferungf
lt	laut
MA	Musterabkommen
MinBestG	Mindestbesteuerungsgesetz
MLI	Multilateralen Instruments
mwN	Mit weiteren Nachweisen
NES	Nationale Ergänzungssteuer
Nr	Nummer
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
OECD-MA	OECD-Musterabkommen
OECD-MK	Musterkommentar (Kommentar zum OECD-MA)
ÖStZ	Österreichische Steuerzeitung
PPT	Principal-Purpose-Test
REIT	Real Estate Investment Trust
Rz	Randziffer
sg	sogenannte/s/r
STT	Subject-to-Tax-Klauseln
SWI	Steuer und Wirtschaft International
SWK	Steuer- und Wirtschafts-Kartei
taxlex	Fachzeitschrift für Steuerrecht
TS	Teilstrich
Tz	Teilziffer
ua	unter anderem
uä	Und Ähnliche/r/s
UN	United Nations (Vereinigte Nationen)
UN-MA	United Nations Musterabkommen
VCLT	Vienna Convention on the Law of Treaties
vgl	vergleiche
vH	von Hundert
vs	versus
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WVK	Wiener Vertragsrechtskonvention
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel

§	Paragraph
%	Prozent

1 Einleitung

Die Besteuerung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen im internationalen Steuerrecht unterliegt dem Belegenheitsprinzip, das dem Staat, in dem das Vermögen liegt (Quellenstaat), das primäre Besteuerungsrecht zuweist (Art 6 Abs 1 OECD-MA¹). Um die steuerliche Anknüpfung an den Ort der tatsächlichen Belegenheit (Art 6 OECD-MA) zu wahren, richtet sich die neuere abkommensrechtliche Praxis gegen Gestaltungsmodelle, die eine Verlagerung des Besteuerungsrechts durch die rechtliche Transformation von unbeweglichem Vermögen in Anteilsrechte anstreben.² Das Belegenheitsprinzip des Art 6 Abs 1 OECD-MA findet seine systematische Entsprechung in den Verteilungsnormen des Art 13 Abs 1 und 4 OECD-MA für Veräußerungsgewinne.³

Im Zusammenhang mit der Besteuerung von Immobiliengesellschaften stellt sich die Frage, ob und inwieweit die Sonderregelungen der Art 6 und Art 13 OECD-MA gegenüber der Dividendenbesteuerung nach Art 10 OECD-MA vorrangig zur Anwendung gelangen können.⁴ Seitens *Bron* wird der Vorrang des Art 6 und des Art 13 gegenüber Art 10 OECD-MA am Beispiel von Ausschüttungen aus Immobilien-investmentsgesellschaften (REITs) untersucht, die zu einem unter Art 10 OECD-MA als Dividenden subsummiert oder andererseits als Grundstückserträge unter Art 6 OECD-MA fallen.⁵ Aufgrund der Tatsache, dass ein Besteuerungstatbestand nur zu einer Verteilungsnorm Zuordnung findet, ist dieses konkurrierende Problem über den Grundsatz der Spezialität zu lösen.⁶ Die steuerliche Qualifikation von Erlösen aus der Liquidation von Immobiliengesellschaften ist im internationalen Steuerrecht umstritten, da sie unterschiedlichen Verteilungsnormen des OECD-Musterabkommens zugeordnet werden können. *Petutschnig* verweist hierbei auf den Auslegungskonflikt, ob die an die Anteilsinhaber fließenden Liquidationsgewinne als Gewinnausschüttung nach Art 10 OECD-MA oder als Anteilsveräußerung gemäß Art 13 OECD-MA einzuordnen sind.⁷ *Loukota/Jirousek* ergänzen, dass Art 13 Abs 5 OECD-MA beide Beurteilungen ermöglicht, was zu grenzüberschreitenden Qualifikationskonflikten führt, wenn bspw Österreich von einem Veräußerungsvorgang ausgeht, während die Schweiz eine Dividende annimmt.⁸

¹ [OECD, OECD \(2019\), Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 \(Full Version\), OECD Publishing.](#)

² Vgl *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Abs 4 Rz 66 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³ Vgl *Petutschnig*, Die Immobiliengesellschaftsklausel des Art 13 (4) OECD-MA und ihre Bedeutung in der österreichischen Abkommenspolitik, in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg), Umgründungen und Immobilien (2022) 57 (72).

⁴ Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (59).

⁵ Vgl *Bron*, Abkommensrechtliche Qualifikation von Ausschüttungen als Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen - Lösung für den G-REIT?, SWI 2006, 509 (516).

⁶ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (517).

⁷ Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (58).

⁸ Vgl *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Abs 4 Rz 74 und Veräußerungsgewinne Rz 102 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

Maßgeblich ist dabei, dass der Begriff des unbeweglichen Vermögens nach Art 6 Abs 2 OECD-MA grundsätzlich nach dem Recht des Belegenheitsstaates zu bestimmen ist und sowohl Art 13 Abs 1 als auch Art 13 Abs 4 OECD-MA an diesen Begriff Anknüpfung finden.⁹ In der Literatur wird vertreten, dass Ausschüttungen bestimmter Immobiliengesellschaften, insbesondere von REIT-Strukturen, unter bestimmten Voraussetzungen als Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen qualifiziert werden könnten, wodurch sich die Besteuerungsbefugnis stärker am Belegenheitsprinzip orientieren würde.¹⁰ Vor diesem Hintergrund ist zu untersuchen, ob und in welchem Umfang die Regelungen der Art 6 und Art 13 OECD-MA eine abkommensrechtliche Zuordnung von Beteiligungserträgen und Veräußerungsgewinnen zur Sphäre des unbeweglichen Vermögens ermöglichen.

Während Art 13 Abs 1 OECD-MA die unmittelbare Veräußerung von unbeweglichem Vermögen (Asset Deal) erfasst, dient Art 13 Abs 4 OECD-MA der Sicherung dieses Leitprinzips der Zuweisung an den Belegenheitsstaat im Falle einer mittelbaren Übertragung mittels Gesellschaftsanteilen (Share Deal).¹¹ In Bezug auf die Zuteilung von Besteuerungsrechten (Capital Gains) erläutert *Rosenberger*, dass die Einführung der Immobilienklausel (Art 13 Abs 4 OECD-MA) dem Zweck diene, „*die Aushöhlung dieses Belegenheitsprinzips durch einen grenzüberschreitenden Share Deal zu vermeiden*“¹². Durch diese materielle Korrespondenz wird gewährleistet, dass das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates an den im Immobilienvermögen gebundenen stillen Reserven unabhängig von der gewählten rechtlichen Ausgestaltung gewahrt bleibt.¹³ Ziel ist eine „*annähernde Gleichstellung*“, sodass sowohl bei der direkten (Asset Deal) als auch bei der indirekten Veräußerung (Share Deal) das Besteuerungsrecht stets dem Belegenheitsstaat zukommt.¹⁴

Auch *Fölhs* nennt als grundlegendes Ziel der Norm die „*Gleichstellung von Gewinnen aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens und Gewinnen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften*“.¹⁵ Während die direkte Veräußerung einer Immobilie gemäß Art 13 Abs 1 OECD-MA im Belegenheitsstaat steuerbar war, fiel der Verkauf der Anteile an einer Immobiliengesellschaft in Ermangelung einer spezifischen DBA-Regelung unter die Auffangnorm des Art 13 Abs 5 OECD-MA und war daher nur im Ansässigkeitsstaat des Veräußerers steuerpflichtig.¹⁶

⁹ Vgl *Bendlinger*, Unbewegliches Vermögen im DBA-Recht, WT Fachjournal 2025, 270 (270).

¹⁰ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (520).

¹¹ Vgl *Studera/Thunshirn*, Handbuch Besteuerung von Grundstücks- und Liegenschaftstransaktionen (2013) Rz 92.

¹² Vgl *Rosenberger*, Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften, SWK 2008, 602 (602).

¹³ Vgl *Kras/Thiel*, Wegzugsbesteuerung bei Anteilen an Immobiliengesellschaften, taxlex 2023, 179 (179).

¹⁴ Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer*, Ausprägung der Immobilienklausel in Österreichs Doppelbesteuerungsabkommen, in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (171).

¹⁵ Vgl *Fölhs*, Missbrauchserfassung im DBA-Recht im Wege des Durchgriffs durch Immobiliengesellschaften nach Art 13 Abs 4 OECD-MA, in *Lang/Schuch/Staringer*, Die Grenzen der Gestaltungsmöglichkeiten im Internationalen Steuerrecht (2009), 257 (262).

¹⁶ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (179); vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (61).

Zur Sicherung des Besteuerungsrechts des Belegenheitsstaates und zur Gewährleistung einer konsistenten steuerlichen Behandlung wurde mit Art 13 Abs 4 OECD-MA eine Regelung eingeführt, die die Zuweisung des Besteuerungsrechts bei der Veräußerung von Anteilsrechten an die überwiegende Belegenheits-Vermögenssubstanz knüpft.¹⁷ Kras/Thiel erklären, dass Art 13 Abs 4 OECD-MA sicherstellen soll, dass das Zwischenschalten von Gesellschaften zu keiner Verschiebung von Besteuerungsrechten führt und es wird explizit auf eine „Gleichstellung zwischen einem mittelbaren und unmittelbaren Erwerb [...] von unbeweglichem Vermögen abgezielt“.¹⁸ Laut Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer soll die Klausel „eine zumindest annähernde Gleichstellung herbeiführen, sodass sowohl bei der direkten Veräußerung eines Grundstücks als auch bei der indirekten Veräußerung eines Grundstücks als auch bei der indirekten Veräußerung via Verkauf von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft das Besteuerungsrecht dem Belegenheitsstaat zukommt“.¹⁹

Diese Norm weist dem Quellenstaat das Besteuerungsrecht für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Gesellschaften zu, deren Vermögen zu einem bestimmten Prozentsatz (meist überwiegend oder mehr als 50%) aus unbeweglichem Vermögen besteht.

Im Rahmen des OECD/G20-Aktionsplans gegen Gewinnverkürzung und Gewinnverschiebung (Base Erosion and Profit Shifting – BEPS) erfuhr Art 13 Abs 4 OECD-MA im Update 2017 eine maßgebliche Verschärfung.²⁰ Die vorliegende Masterarbeit widmet sich der systematischen Analyse dieser Norm und ihrer Anwendung im Kontext der österreichischen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA).

1.1 Problemstellung Forschungsfrage

Die vorliegende Arbeit untersucht die abkommensrechtliche Zuweisung von Besteuerungsrechten bei der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften gemäß Art 13 Abs 4 OECD-MA sowie die daraus resultierenden Subsumtions- und Abgrenzungskonflikte im Kontext der österreichischen Abkommens- und Verwaltungspraxis.

Zielsetzung der Masterarbeit ist die systematische Untersuchung und kritische Würdigung der steuerlichen Zuweisung von Besteuerungsrechten bei der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften im grenzüberschreitenden Verhältnis, insbes vor dem Hintergrund der österreichischen DBA-Praxis und der identifizierten Konfliktfelder.

¹⁷ Vgl Fölhs in Lang/Schuch/Staringer, 257 (262).

¹⁸ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (180).

¹⁹ Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (171).

²⁰ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (273).

1.2 Gang der Untersuchung

Die Masterarbeit folgt einem stringenten Aufbau, um einen roten Faden von den Grundlagen bis zur kritischen Problemlösung zu gewährleisten. Die Grundlagen werden in Kapitel 2 dargelegt, wobei die fundamentalen Verteilungsnormen des internationalen Steuerrechts (insbes Art 6 und Art 13 OECD-MA) erörtert werden, um den systematischen Rahmen abzustecken. Kapitel 3 bildet den analytischen Kern der Arbeit. Es befasst sich ausführlich mit Art 13 Abs 4 OECD-MA und seiner Ausgestaltung in Österreichs DBA. Dabei werden der Zweck, die historische Entwicklung und insbesondere die unterschiedlichen Ausprägungen der Vermögenssubstanz-Regelung in den österreichischen DBA in Bezug auf die Kriterien zur Bestimmung der Immobiliengesellschaft, den Beurteilungszeitpunkt sowie die Bewertungsmethoden untersucht.

In Kapitel 3 werden die Umsetzung und Spezifika im österreichischen DBA-Netzwerk behandelt.

Kapitel 4 widmet sich der kritischen Analyse der Problembereiche, die aus der DBA-Praxis resultieren.

Es untersucht, wie Qualifikationskonflikte und die Anwendung von Subject-to-Tax-Klauseln eine doppelte Nichtbesteuerung verhindern sollen.²¹ Dabei wird insbes auf die relevante österreichische Rechtslage Bezug genommen, wobei die nationale Umsetzung der Methoden zur Vermeidung der Doppelbesteuerung sowie die abkommensrechtliche Interpretation durch die Finanzverwaltung (unter Berücksichtigung der DBA-Durchführungsverordnungen und der EAS-Auskunftspraxis) im Fokus stehen. Das fünfte Kapitel befasst sich mit den Methoden zur Vermeidung der Doppelbesteuerung bei Veräußerungsgewinnen gemäß dem OECD-MK sowie dem Verhältnis zwischen abkommensrechtlichen DBA und nationalem Recht. Dabei ist grds zu beachten, dass wenn ein DBA auf innerstaatliches Recht verweist, man von einer „dynamischen“ Auslegung, wonach das aktuelle nationale Recht gilt, ausgehen kann.²²

Den fundamentalen dogmatischen Ausgangspunkt zur Beantwortung der Forschungsfragen bildet die Erkenntnis, dass Doppelbesteuerungsabkommen das nationale Steuerrecht nicht in Gänze verdrängen, sondern vielmehr als „Schrankennormen“ bzw. Verteilungsnormen wirken.²³ Während die DBA-Ebene standardmäßig auf Verkehrswerte (Marktwerte) abstellt, fordern nationale Steuertatbestände (wie etwa das deutsche EStG zur beschränkten Steuerpflicht) zwingend die Anwendung steuerlicher Buchwerte inklusive Sonderabschreibungen.²⁴ Diese mangelnde Verzahnung birgt massive Compliance-Risiken, da zwingend zwei getrennte Quotenberechnungen durchzuführen sind. Zugleich

²¹ Siehe VwGH 25.9.2011, 99/14/0217.

²² Vgl Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 53 f.

²³ Vgl Vogel, DBA Kommentar (1983), Einleitung Rz 24.

²⁴ Vgl Hemme in Micker/Pohl/Oppel (Hrsg), Kompendium Internationales Steuerrecht (2022), Rz 794.

entsteht ein Gestaltungsrisiko, da die Immobilienquote durch gezielte Ausübung steuerlicher Abschreibungswahlrechte künstlich unter die nationale Schwelle gedrückt werden kann, obwohl der Verkehrswert nach DBA-Recht längst überschritten wäre.²⁵

Abweichend davon wendet der österreichische VwGH eine „statische“ Auslegung an, wonach das nationale Recht, das zum Zeitpunkt des Abkommensabschlusses in Kraft war, gilt.²⁶ Teilweise bestimmen die Abkommen selbst, dass nationales Recht maßgeblich ist, wobei Art 6 Abs 2 OECD-MA festlegt, dass sich die Definition unbeweglichen Vermögens zwingen nach dem Recht jenen Staates richtet, in welchem sich dieses Vermögen befindet.²⁷

Kapitel 5 beinhaltet die Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse, die abschließende Beantwortung der Forschungsfrage sowie einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen.

1.3 Angewandte Methoden & Aufbau der Arbeit

Das methodische Vorgehen basiert auf der juristischen Methodenlehre und orientiert sich an den allgemeinen wissenschaftlichen und juristischen Grundsätzen. Im Mittelpunkt steht Auslegung der DBA-Bestimmungen unter Heranziehung der vier Auslegungsmethoden (grammatikalisch, systematisch, historisch und teleologisch).²⁸

Besonderes Gewicht liegt auf der Auslegung im internationalen Kontext gemäß Art 31 bis 33 WVK sowie der Berücksichtigung des OECD-Musterabkommens und des dazugehörigen Kommentars (OECD-MK) als maßgebliche Auslegungshilfen. Als zentrales Instrument fungiert das OECD-MK in Bezug auf die Interpretation und richtige Anwendung des DBA, dessen aktuellster verfügbarer Fassung sich die österreichische Finanzverwaltung bedient.²⁹ Damit wird eine abkommensautonome Interpretation des Art 13 Abs 4 OECD-MA sichergestellt, die eine einseitige, rein innerstaatlich geprägte Begriffsbestimmung vermeidet. Vertragsstaaten haben die Möglichkeit in Form von Vorbehalten (Reservations) oder Bemerkungen (Observations) von der allgemeinen Position des OECD-MA abzuweichen.³⁰ Neben dem OECD-MK, werden auch weitere Arbeitsbehelfe und Berichte, wie zB jene zur BEPS-Initiative, der OECD zur Auslegung von DBA herangezogen.³¹ Ergänzend erfolgt eine umfassende Analyse der österreichischen Verwaltungs- und Judikaturpraxis (insbes EAS-Auskünfte)

²⁵ Vgl. Hemme in Micker/Pohl/Oppel (Hrsg), Kompendium Internationales Steuerrecht (2022), Rz 795.

²⁶ Siehe VwGH 21.5.1997, 69/14/0084.

²⁷ Vgl. Loukota, Der Einfluss des österreichischen Ertragsteuerrechts auf die Auslegung von Doppelbesteuerungsabkommen, in Beiser/Kirchmayr/Mayr/Zorn (Hrsg), Ertragsteuern in Wissenschaft und Praxis, FS für W. Doralt (2007) 263 (263).

²⁸ Vgl. Pummerer/Urnik/Kanduth-Kristen, Teilbereiche und Methoden der Betriebswirtschaftlichen Steuerlehre, in Eberhartinger/Hirschler/Kanduth-Kristen/Niemann/Tumpel/Urnik (Hrsg), Handbuch der österreichischen Steuerlehre (2024) 11.

²⁹ Vgl. Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 51; siehe VwGH 31.7.1996, 92/13/0172.

³⁰ Vgl. Lang, Haben die Änderungen der OECD-Kommentare für die Auslegung älterer DBA Bedeutung?, SWI 1995, 412.

³¹ Vgl. Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 52.

sowie die kritische Würdigung der einschlägigen Fachliteratur. Das Ziel ist eine wissenschaftlich fundierte und praxisrelevante Lösung der aufgeworfenen Problemstellungen.

2 Grundlagen des internationalen Besteuerungsregimes für Immobilienvermögen

Art 13 OECD-MA gewährleistet die Verteilung des Besteuerungsrechts für Gewinne aus der Veräußerung bestimmter Vermögenswerte zwischen Vertragsstaaten und jeder Veräußerungsgewinn hat einem der fünf Absätze des Art 13 OECD-MA zugeordnet zu werden.³² Der Artikel gliedert sich in folgende fünf Verteilungsnormen:

- 1) Art 13 Abs 1 regelt die Veräußerung von unbeweglichen Vermögen mit der Möglichkeit im Belegenheitsstaat zu besteuern
- 2) Art 13 Abs 2 behandelt die Veräußerung von beweglichem Betriebsvermögen einer Betriebsstätte im anderen Staat
- 3) Art 13 Abs 3 befasst sich mit der Veräußerung von Seeschiffen, Luftfahrzeugen im internationalen Verkehr sowie Binnenschiffen samt Zubehör
- 4) Im Art 13 Abs 4 geht es um die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften, wenn der Wert zu mehr als 50 % aus unbeweglichem Vermögen im anderen Staat besteht
- 5) Art 13 Abs 5 stellt die Generalklausel bzw. den Auffangtatbestand für alle Vermögenswerte dar, die nicht unter die ersten vier Absätze fallen und das Besteuerungsrecht grds dem Ansässigkeitsstaat des Veräußerers zusteht

Im Verhältnis zwischen dem Abkommensrecht und dem innerstaatlichen Recht, sieht das Abkommensrecht in Art 13 OECD-MA eine eigene, selbständige Einkunftsart für Veräußerungsgewinne vor. Art 13 OECD-MA begründet selbst keinen Besteuerungsanspruch, sondern dient der Zuweisung von Besteuerungsrechten.³³ Ob ein Veräußerungsgewinn tatsächlich besteuert wird und auf welche Art und Weise dies erfolgt, richtet sich lediglich nach dem nationalen Recht des jeweiligen Staates.³⁴ Sieht das innerstaatliche Steuerrecht keine entsprechende Pflicht zur Besteuerung vor, wird sie auch durch das DBA nicht hergestellt.³⁵ In Bezug auf die Rangordnung in Österreich, bleiben unilaterale Maßnahmen zur Beseitigung der Doppelbesteuerung wie bspw durch § 48 BAO unberührt.³⁶ DBAs, die völkerrechtlich bilateral verhandelt wurden, erfordern die Genehmigung des Nationalrats³⁷, was sie im

³² Lang, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 339.

³³ Bertl/Djanani/Eberhartinger/Hirschler/Kanduth-Kristen/Kofler/Tumpel/Urnik/Rohn/Aigner/Bertl (ua), Handbuch der österreichischen Steuerlehre³, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen (2020) 38.

³⁴ Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (270).

³⁵ Vgl Marschner in Jakom/Kanduth-Kristen/Marschner/Peyer/Ebner/Ehgartner, EStG¹⁹ (2026), § 98 Rz 12, mwN VwGH 25.9.2001, 99/14/0217.

³⁶ Lang, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 20.

³⁷ Art 50 B-VG.

Rang auf dieselbe Stufe der einfachen Bundesgesetze stellt.³⁸ DBA-Recht bildet gegenüber dem nationalen Recht einen eigenständigen Rechtskreis und hat primär autonom nach den allgemeinen Grundsätzen des Völkerrechts ausgelegt zu werden.³⁹ Erst dann, wenn eine autonome Interpretation nicht zielführend ist, wird durch Art 3 Abs 2 OECD-MA der Rückgriff auf das nationale Recht erlaubt. Außerdem dient der OECD-MK als zentrale historische und systematische Auslegungshilfe für abkommenskonforme Bestimmungen, wobei zu sagen ist, dass der Kommentar nicht die rechtliche Bindungswirkung des eigentlichen Vertragswortlauts erreicht.⁴⁰

2.1 Begriffsbestimmungen

2.1.1 Das unbewegliche Vermögen iSd Art 6 OECD-MA

Unbewegliches Vermögen hat im Lichte eines jeden Vertragsstaates definiert zu werden, in welchem das Vermögen gelegen ist.⁴¹ Der in Art 13 Abs 1 und 4 OECD-MA verwendete Begriff des Vermögens wird nicht definiert. Auf Art 6 OECD-MA wird in Art 13 Abs 1 OECD-MA verwiesen. Es kommt zur ausnahmslosen Übernahme der begrifflichen Bestimmungen gem Art 6 Abs 2 OECD-MA.⁴² Weiters liefert Art 6 Abs 2 OECD-MA eine Rahmendefinition von „Vermögen“ und dem zuordenbaren Zugehör. Aus Art 6 Abs 2 OECD-MA geht hervor, dass - isoliert betrachtet - bewegliche Wirtschaftsgüter durch ihre funktionale und wirtschaftliche Verknüpfung mit einem Grundstück in einen einheitlichen unbeweglichen Vermögensgegenstand einbezogen werden können.⁴³ Während die direkte Veräußerung einer Immobilie nach Art 13 Abs 1 OECD-MA dem Quellenstaat zugewiesen ist, ermöglichte die Zwischenschaltung von Kapitalgesellschaften historisch eine Umgehung dieses Prinzips, weil Gewinne aus Anteilsveräußerungen mangels Spezialregelung der Auffangnorm des Art 13 Abs 5 OECD-MA unterfielen und damit grundsätzlich im Ansässigkeitsstaat besteuert wurden.⁴⁴ Die direkte Veräußerung unbeweglichen Vermögen gemäß Art 6 OECD-MA, das im anderen Vertragsstaat gelegen ist, wird anhand des Art 13 Abs 1 OECD-MA geregelt.⁴⁵

In der modernen Auslegung wird dieser Begriff nach Art 6 Abs 2 OECD-MA zunehmend weit gefasst. Nach *Wassermeyer* werden neben den klassischen Bodenschätzen nunmehr auch Rechte zur Nutzung von Naturressourcen wie Wind- und Sonnenenergie als potenziell unter die Norm fallend betrachtet.⁴⁶ Um die Umgehung des Belegenheitsprinzips für unbewegliches Vermögen zu verhindern, wurde in das

³⁸ *Lang*, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 51.

³⁹ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (511).

⁴⁰ *Lang*, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 107.

⁴¹ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

⁴² Vgl *Reimer* in *Vogel/Lehner* (Hrsg), Doppelbesteuerungsabkommen⁷ (2021), Art 6 Rz 3.

⁴³ Vgl *Reimer* in *Vogel/Lehner* (Hrsg), Art 6 Rz 65.

⁴⁴ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

⁴⁵ Vgl *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Art 13 Rz 1.

⁴⁶ Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaesler/Lang/Schuch*, DBA Art 6 Tz 26.

OECD-MA die Regelung des Art 13 Abs 4 OECD-MA aufgenommen.⁴⁷ Diese Spezialregelung stellt sicher, dass das Besteuerungsrecht für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an solchen Immobiliengesellschaften dem Quellenstaat (Belegenheitsstaat des Vermögens) zugewiesen wird, selbst wenn die Veräußerung indirekt über die Anteile erfolgt.

Die Regel knüpft systematisch an Art 6 OECD-MA an, der die laufenden Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dem Belegenheitsstaat zuweist, wobei Art 13 Abs 4 OECD-MA eine Ausweitung auf Veräußerungsgewinne aus Anteilen bedeutet, sofern die Beteiligung aus wirtschaftlicher Sicht die Immobilie repräsentiert.⁴⁸ Das Ziel ist eine Gleichstellung zwischen der direkten und der indirekten Veräußerung von unbeweglichem Vermögen.⁴⁹ Mit Art 13 Abs 4 OECD-MA wird in Abweichung von der Auffangregel des Art 13 Abs 5 OECD-MA (ein eigenes Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates für die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften geschaffen. Diese Zuweisung des Besteuerungsrechts an den Belegenheitsstaat in Art 13 Abs 4 OECD-MA folgt der systematischen Grundentscheidung des Art 6 OECD-MA, wonach Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dort zu besteuern sind, wo die Immobilie tatsächlich belegen ist. Während Art 6 OECD-MA die laufenden Einkünfte erfasst, dehnt Art 13 Abs 4 dieses Belegenheitsprinzip auf Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften aus, um eine steuerliche Gleichbehandlung mit der direkten Veräußerung der Liegenschaft zu gewährleisten.

Zentral für die Anwendung des Art 13 Abs 4 OECD-MA ist das Verständnis des Begriffs des „unbeweglichen Vermögens“. Dies verdeutlicht die Tendenz, das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates auf alle Formen der unmittelbaren Bodenverwertung auszudehnen, wodurch sich auch die Reichweite des Art 13 Abs 4 OECD-MA vergrößert.⁵⁰ Ohne eine solche Sondernorm könnte der Belegenheitsstaat die stillen Reserven einer dort belegenen Liegenschaft bei direkter Veräußerung erfassen, bei einer wirtschaftlich vergleichbaren Veräußerung der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft aber leer ausgehen.⁵¹

Nach § 293 ABGB sind unbewegliche Sachen solche, die nicht ohne Verletzung ihrer Substanz von einem Ort an einen anderen versetzt werden können, wobei auch an sich bewegliche Sachen als unbeweglich gelten, wenn sie nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers als Zugehör einer unbeweglichen Sache anzusehen sind.⁵² Der Systematik des OECD-MA nach, regelt Art 6 einerseits das

⁴⁷ Vgl. Kras/Thiel, *taxlex* 2023, 179 (179).

⁴⁸ Siehe Art 13 Abs 4 OECD-MA.

⁴⁹ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg.), *SWK-Spezial Ertragsteuern* 2025, 171 (184).

⁵⁰ Vgl. Fölhls in Lang/Schuch/Staringer, 257 (269).

⁵¹ BMF 14.6.2022, 2022-0.879.536, EAS 3442.

⁵² Vgl. § 293 ABGB.

Besteuerungsrecht für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen und andererseits weisen die korrespondierenden vermögensteuerlichen Verteilungsnormen dem Belegenheitsstaat das Primärrecht zur Besteuerung des unbeweglichen Vermögens zu.⁵³ Als Belegenheitsstaat gilt der Staat, in dem das Grundstücks liegt. Das Belegenheitsprinzip findet in Art 6 OECD-MA für Einkünfte und in Art 22 OECD-MA für das Vermögen Ausdruck und wird in der österreichischen Literatur als tragendes Zuteilungsprinzip für Immobilien hervorgehoben. Lehrbücher zum Internationalen Steuerrecht für Österreich führen Art 6 und Art 22 zusammenfassend als Ausdruck des Belegenheitsprinzips für Immobilien an, das im DBA-Recht den Gegenpol zum Ansässigkeitsprinzip bildet.⁵⁴ *Loukota/Jirousek* stellen im Kontext von Art 6 und Art 13 darauf ab, dass Einkünfte und Veräußerungsgewinne aus Immobilien dem „Lagestaat“ zugewiesen werden und sprechen von der Zuteilung „im Lagestaat (Belegenheitsstaat)“ als Grundentscheidung des Abkommensrechts.⁵⁵

Um diese systematische Grundentscheidung konsequent fortzuführen und den steuerlichen Zugriff des Belegenheitsstaates auch im Falle einer endgültigen Substanzverwertung abzusichern, tritt Art 13 OECD-MA als ergänzende Verteilungsnorm hinzu.⁵⁶ Dementsprechend regelt Art 13 OECD-MA die steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen, indem er das Besteuerungsrecht für Immobilien, Betriebsstättenvermögen, internationale Transportmittel und Immobiliengesellschaften durch vier Sondervorschriften spezifisch aufteilt und für alle übrigen Vermögenswerte über eine Generalklausel exklusiv dem Ansässigkeitsstaat des Verkäufers zuweist.⁵⁷ Art 13 OECD-MA ist unerlässlich, weil er das in Art 6 verankerte Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates auf die Substanzverwertung überträgt. Durch Art 13 Abs 4 OECD-MA wird verhindert, dass dieses Belegenheitsprinzip bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften über den Verkauf von Anteilen umgangen wird.

hren normativen Niederschlag findet diese systematische Grundentscheidung zugunsten des Belegenheitsprinzips unmittelbar im Text des OECD-Musterabkommens. Um die exakte Zuweisung der Besteuerungsrechte für laufende Erträge und die Vermögenssubstanz sowie die weitreichende abkommensrechtliche Definition des unbeweglichen Vermögens im Detail nachvollziehen zu können, seien die maßgeblichen Bestimmungen der Art 6 und Art 22 OECD-MA nachfolgend im genauen Wortlaut wiedergegeben:

⁵³ Vgl *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich Art 6, Rz 1.

⁵⁴ Siehe *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommès/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 6 (Stand 1.3.2015, rdb.at); siehe *Voggenberger/Kovar*, 13. Kapitel: Internationales Steuerrecht, in *Vondrak*, Steuerrecht für Juristen² (2019) Rz 13.25 (Stand 1.4.2019, rdb.at); vgl *Bertl/Djanani/Eberhartinger/Hirschler/Kanduth-Kristen/Kofler/Tumpel/Urnik/Rohn/Aigner/Bertl (ua)*, Handbuch der österreichischen Steuerlehre³, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen (2020) 51.

⁵⁵ Vgl *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommès/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 1 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁵⁶ Vgl *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommès/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 1 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁵⁷ Vgl *Hohenwarter in Doralt/Ruppe* I¹³ (2024) Rz 1358.

„Art. 6. Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen. (1) Einkünfte, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus unbeweglichem Vermögen (einschließlich der Einkünfte aus land- und forstwirtschaftlichen Betrieben) bezieht, das im anderen Vertragsstaat liegt, können im anderen Staat besteuert werden.

(2) Der Ausdruck „unbewegliches Vermögen“ hat die Bedeutung, die ihm nach dem Recht des Vertragsstaats zukommt, in dem das Vermögen liegt. Der Ausdruck umfasst in jedem Fall das Zubehör zum unbeweglichen Vermögen, das lebende und tote Inventar land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Rechte, für die die Vorschriften des Privatrechts über Grundstücke gelten, Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen sowie Rechte auf veränderliche oder feste Vergütungen für die Ausbeutung oder das Recht auf Ausbeutung von Mineralvorkommen, Quellen und anderen Bodenschätzen; Schiffe und Luftfahrzeuge gelten nicht als unbewegliches Vermögen.

(3) Absatz 1 gilt für die Einkünfte aus der unmittelbaren Nutzung, der Vermietung oder Verpachtung sowie jeder anderen Art der Nutzung unbeweglichen Vermögens.

(4) Die Absätze 1 und 3 gelten auch für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen eines Unternehmens.“⁵⁸

„Art. 22. Vermögen. (1) Unbewegliches Vermögen im Sinne des Artikels 6, das einer in einem Vertragsstaat ansässigen Person gehört und im anderen Vertragsstaat liegt, kann im anderen Staat besteuert werden.

(2) Bewegliches Vermögen, das Betriebsvermögen einer Betriebstätte ist, die ein Unternehmen eines Vertragsstaates im anderen Vertragsstaat hat, kann im anderen Staat besteuert werden.

(3) Seeschiffe oder Luftfahrzeuge, die von einem Unternehmen eines Vertragsstaates im internationalen Verkehr betrieben werden, oder bewegliches Vermögen, das dem Betrieb dieser Seeschiffe oder Luftfahrzeuge dient, können nur in diesem Staat besteuert werden.

(4) Alle anderen Vermögensteile einer in einem Vertragsstaat ansässigen Person können nur in diesem Staat besteuert werden.“⁵⁹

Zusammengefasst verankern Art 6 OECD-MA und Art 22 OECD-MA das Belegenheitsprinzip als zentrale Zuteilungsregel für Immobilien im internationalen Steuerrecht. Während Art 6 OECD-MA (Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen) das Besteuerungsrecht für die aus der Immobilie fließenden laufenden Erträge regelt, betrifft Art 22 OECD-MA (Vermögen) die Besteuerung der unbeweglichen Vermögenssubstanz selbst. Wendet ein Abkommen die Anrechnungsmethode an, adressiert Art 6

⁵⁸ https://www.uni-saarland.de/fileadmin/upload/lehrstuhl/groepl/lehre_nur_pdf/lehre20/OECD-MA-2017.pdf 3
(abgerufen am 1.5.2026).

⁵⁹ https://www.uni-saarland.de/fileadmin/upload/lehrstuhl/groepl/lehre_nur_pdf/lehre20/OECD-MA-2017.pdf 7
(abgerufen am 1.5.2026).

OECD-MA primär den Belegenheitsstaat, der die Immobilieneinkünfte besteuern darf, während der Ansässigkeitsstaat seine Besteuerungsbefugnis behält, aber zur Anrechnung der im Lagestaat erhobenen Steuer verpflichtet ist.⁶⁰

Die Qualifikation als unbewegliches Vermögen erfolgt im abkommensrechtlichen Kontext nach einer zweistufigen Prüfungsabfolge. Zunächst ist gemäß Art 6 Abs 2 Satz 1 OECD-MA auf das innerstaatliche Recht des Belegenheitsstaates abzustellen.⁶¹ Über die nationale Definition hinaus enthält Art 6 Abs 2 Satz 2 OECD-MA eine abkommensautonome Aufzählung von Wirtschaftsgütern, die in jedem Fall als unbeweglich gelten, wie etwa das Zubehör, das lebende und tote Inventar land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Nutzungsrechte an Immobilien und Ausbeutungsrechte für Bodenschätze.⁶² Lang versteht Art 6 Abs 2 Satz 2 OECD-MA als autonome „Positiv- und Negativliste“, weil bestimmte Vermögensgegenstände unabhängig vom innerstaatlichen Recht zwingend als unbeweglich qualifiziert werden wie bspw land- und forstwirtschaftliches Inventar, Zubehör, grundstücksgleiche Rechte und Nutzungsrechte, Bodenschatzrechte, wobei Luftfahrzeuge oder Schiffe von dieser Kategorie des unbeweglichen Vermögens explizit ausgenommen werden und so Qualifikationskonflikten vorgebeugt wird.⁶³ Die offizielle Kommentierung des OECD-MA bezogen auf Art 6 „income from immovable property“ erläutert vor allem, dass auch Einkünfte aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung als umfasst gelten, obwohl die daraus hergestellten Erzeugnisse wie bspw geerntetes Holz zivilrechtlich als nicht unbeweglich gelten.⁶⁴

Nach österreichischer Verwaltungspraxis und Rechtsprechung ist bei der Abgrenzung zwischen beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern nicht primär das bürgerliche Recht oder das Bewertungsrecht, sondern die Verkehrsauffassung maßgeblich.⁶⁵

Der VwGH hatte wie folgt iSd Verkehrsauffassung erwogen: *„Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, von der abzugehen kein Anlaß besteht, ist die Beurteilung eines Wirtschaftsgutes als beweglich oder unbeweglich weder nach bürgerlichem Recht noch nach Bewertungsrecht, sondern nach der Verkehrsauffassung zu treffen, worunter die Auffassung einer Mehrheit urteilsfähiger (vernünftig denkender), persönlich unbeteiligter und verständiger Menschen zu verstehen ist.“*⁶⁶ Demnach werden auch Superädifikate in solider Bauweise sowie technische Anlagen wie Gleisanlagen oder Erdgashochdruckleitungen als unbeweglich eingestuft, sofern sie nicht ohne

⁶⁰ Vgl. Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 1 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁶¹ Vgl. Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 10 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁶² Vgl. Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 16 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁶³ Lang, Neue Definition des unbeweglichen Vermögens in Art 6 Abs 2 UN-Musterabkommen, SWI 2025, 22 (33).

⁶⁴ Vgl. OECD-MK, Art 6 OECD-MA, Tz 2.1.

⁶⁵ Vgl. Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 12 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁶⁶ VwGH 11.11.1992, 91/13/0033.

Beeinträchtigung ihrer Substanz an einen anderen Ort verbracht werden können.⁶⁷ Eine wesentliche Voraussetzung für die Qualifikation von beweglichen Wirtschaftsgütern (zB Maschinen oder Fahrzeuge) als unbewegliches Zubehör ist zudem die Eigentümergeleichheit an Haupt- und Nebensache, wobei das Zubehör aus abkommensrechtlicher Sicht das steuerliche Schicksal des unbeweglichen Vermögens teilt.⁶⁸

Die abkommensrechtliche Einordnung als unbewegliches Vermögen hat nicht nur für Art 6 OECD-MA, sondern auch für Art 13 und Art 22 OECD-MA Konsequenzen, weil diese Bestimmungen ausdrücklich auf den in Art 6 verwendeten Begrifflichkeiten Bezug nehmen und somit ein einheitliches abkommensautonom überlagertes Verständnis verlangen, denn die Zuteilungsregel des Art 6 OECD-MA umfasst nur laufende Einkünfte aus der Immobiliennutzung, wobei für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen das Besteuerungsrecht in Ergänzung durch Art 13 Abs 2 ebenso dem Belegenheitsstaat des Vermögens zugewiesen wird.⁶⁹ Vor diesem Hintergrund wird in der neueren Diskussion zur Definition des unbeweglichen Vermögens in Art 6 Abs 2 UN-MA hervorgehoben, dass der Verweis auf das Recht des Belegenheitsstaates zwar grundsätzlich dynamisch zu verstehen ist, jedoch durch den Kontext der Abkommenssystematik inhaltlich begrenzt wird und nicht zu einer beliebigen Ausdehnung des Quellenstaatsbesteuerungsrechts auf typischerweise bewegliches Vermögen führen darf.⁷⁰

Der Vorschlag des UN-Steuerausschusses zu Art 6 zielt auf eine Präzisierung des unbeweglichen Vermögensbegriffes ab, um die Besteuerungsrechte des Belegenheitsstaates klarer abzugrenzen und zugleich Auslegungsunsicherheiten hinsichtlich der dynamischen Bezugnahme auf das innerstaatliche Recht zu vermeiden.⁷¹ Diese Aussage ist insbesondere auf die Diskussion zu den „*technical issues relating to the definition of immovable property*“ der Rz 14 bis 15 des Berichts gestützt.

Schließlich entfaltet die abkommensrechtliche Qualifikation als unbewegliches Vermögen auch im Verhältnis zu neueren steuerpolitischen Instrumenten Bedeutung. So knüpfen bspw die österreichischen Regelungen zur globalen Mindestbesteuerung (MinBestG in Österreich⁷²) bei der territorialen Zuordnung von Einkünften grundsätzlich an die DBA-Systematik an, während Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen gemäß Art 6 OECD-MA dem Belegenheitsstaat zugewiesen werden und

⁶⁷ Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 13 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁶⁸ Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 17 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁶⁹ Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 2 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁷⁰ Vgl Lang, SWI 2025, 22 (24).

⁷¹ UN, Committee of Experts on International Cooperation in Tax Matters, Report on the twenty-ninth session (Geneva, 15-18 October 2024), https://financing.desa.un.org/sites/default/files/2025-01/2422951E_0.pdf (abgerufen am 23.4.2026).

⁷² Bundesgesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen (Mindestbesteuerungsgesetz – MinBestG) idF BGBl I Nr 97/2025.

dadurch in Fällen der Befreiungsmethode bei der Anwendung der nationalen Ergänzungssteuer (NES) zu potenziellen Konflikten zwischen MinBestG und den vertraglich vereinbarten Zuteilungsnormen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen führen können.⁷³ In der österreichischen Fachdiskussion wird daher vertreten, dass in Konstellationen, in denen DBA-befreite Einkünfte aus ausländischem unbeweglichem Vermögen in die Pillar-II-Berechnung des Ansässigkeitsstaates einbezogen und mit NES belastet werden, das DBA als *lex specialis* gegenüber dem MinBestG vorrangig ist und die Erhebung der NES auf diese Einkünfte verdrängen kann.⁷⁴

Das OECD-Update 2025 brachte für Art 6 OECD-MA keine materiellen Änderungen. Neu hervorgehoben wird lediglich im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Sonderregelung für die Exploration und Ausbeutung natürlicher Ressourcen, dass Explorations- und Ausbeutungsrechte als unbewegliches Vermögen iSd Art 6 behandelt werden können. Die bisherige Auslegung des Begriffs „unbewegliches Vermögen“ bleibt unverändert und bildet weiterhin die Grundlage für die Anwendung der Veräußerungsregelungen des Art 13 OECD-MA.⁷⁵ Zu erwähnen ist, dass die OECD derzeit an einem globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über unbewegliches Vermögen (IPI) arbeitet, um Steuerbehörden grenzüberschreitend Informationen über Auslandsimmobilien, Eigentumsverhältnisse und daraus erzielte Einkünfte bereitzustellen und damit Transparenz zu erhöhen sowie Steuerhinterziehung im Immobilienbereich wirksamer zu bekämpfen.⁷⁶

2.1.2 Immobiliengesellschaft: Definition und steuerliche Relevanz inklusive wirtschaftliche Betrachtungsweise

Das Besteuerungsrecht von Veräußerungsgewinnen aus Anteilen an Körperschaften kommt gemäß der Auffangregelung des Art 13 Abs 5 OECD-MA grundsätzlich dem Ansässigkeitsstaat des Veräußerers zu.⁷⁷ Gemäß OECD-MK dient Art 13 Abs 4 OECD-MA als Auffangform für Veräußerungsgewinne, welche nicht unter die speziellen Absätze 1 (unbewegliches Vermögen) und 2 (bewegliches Vermögen, das Betriebsvermögen einer BS ist) und 3 (internationale Schifffahrt und Luftfahrt) fallen. Klargestellt wird, dass die Absätze 1 und 2 vorrangig zu überprüfen sind und wenn diese Zuteilungsnormen nicht greifen, käme Abs 4 zur Anwendung.⁷⁸ Zusätzlich wird in den allgemeinen Teilen des OECD-MK zu Art 13 betont,

⁷³ Vgl. *Bendlinger/Mayer*, Pillar II: Potenzieller Konflikt des MinBestG mit DBA bei Grenzüberschreitenden Einkünften aus unbeweglichem Vermögen, SWI 2024, 639 (644).

⁷⁴ Vgl. *Bendlinger/Mayer*, SWI 2024, 639 (643).

⁷⁵ Siehe The 2025 Update to the OECD Model Tax Convention Rz 196, https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/11/the-2025-update-to-the-oecd-model-tax-convention_c7031e1b/5798080f-en.pdf (abgerufen 25.2.2026).

⁷⁶ Vgl. *Knotzer/Tumpel*, OECD-Monitor: Aktuelle steuerrechtliche Entwicklungen (08-12/2025), ÖStZ 2026, 46 (47), mwN <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-issues/tax-transparency-and-international-co-operation/framework-for-the-automatic-exchange-of-readily-available-information-on-immovable-property-for-tax-purposes.pdf>.

⁷⁷ Vgl. *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

⁷⁸ Vgl. OECD-MK, Art 13 OECD-MA, Tz 28.3 ff.

dass es dem innerstaatlichen Recht überlassen bleibt, ob ein Gewinn als sogenannter „capital gain“ oder laufender Gewinn zu erfassen ist, wobei das Abkommen nur die Zuordnung des Besteuerungsrechts iSv einer Differenzierung zwischen Ansässigkeitsstaat und Quellenstaat trifft, nicht jedoch die Qualifikation als Einkunftsart im nationalen Recht.⁷⁹

Art 13 Abs 4 OECD-MA durchbricht dieses Ergebnis für Gesellschaften, deren Wert maßgeblich auf unbeweglichem Vermögen beruht und soll verhindern, dass das Belegenheitsprinzip für Immobilien durch eine bloß indirekte Veräußerung über Gesellschaftsanteile unterlaufen wird.⁸⁰ Um diese Zuteilung nicht durch einen grenzüberschreitenden Share Deal, wobei es zum Verkauf der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft kommt, zu unterlaufen, empfiehlt das OECD-MA seit dem Update 2003, Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften abkommensrechtlich der direkten Grundstücksveräußerung gleichzustellen (Art 13 Abs 4 OECD-MA).⁸¹ Der Asset Deal beschreibt die direkte Übertragung von Immobilien, deren steuerliche Zuordnung sich nach Art 13 Abs 1 OECD-MA richtet. Der Share Deal hingegen stellt eine mittelbare Übertragung der Immobilien durch die Veräußerung von Anteilen an sogenannten Immobiliengesellschaften dar, wofür Art 13 Abs 4 OECD-MA von maßgeblicher Bedeutung ist.⁸²

Die Herstellung einer steuerlichen Gleichbehandlung von unmittelbarer Immobilienveräußerung (Asset Deal) und mittelbarer Übertragung durch Anteilsveräußerung (Share Deal) ist die wichtigste Zielsetzung des Art 13 Abs 4 OECD-MA. Die Veräußerung der Anteile soll durch diese abkommensrechtliche Fiktion so besteuert werden, als wäre das Immobilienvermögen direkt veräußert worden. Folglich führt das Eingreifen der Immobilienklausel bei einem Share Deal dazu, dass analog zum Asset Deal dem Belegenheitsstaat des unbeweglichen Vermögens das Besteuerungsrecht zugewiesen wird.⁸³ *„By providing that gains from the alienation of shares deriving more than 50 per cent of their value directly or indirectly from immovable property situated in a Contracting State may be taxed in that State, paragraph 4 provides that gains from the alienation of such shares and gains from the alienation of the underlying immovable property, which are covered by paragraph 1, are equally taxable in that state“*.⁸⁴

⁷⁹ Vgl OECD-MK, Art 13 OECD-MA, Z 4, wo die OECD ausdrücklich festhält: *„It is however left to the domestic law of the taxing State to decide whether a tax on capital gains or on ordinary income must be levied. The Convention does not prejudice this question“*; vgl Loukota/Jirousek, Internationales Steuerrecht I/1, Z 13 Rz 4.

⁸⁰ Vgl Rosenberger, SWK 22/2008, 602 (603).

⁸¹ Vgl Rosenberger, SWK 22/2008, 602 (603).

⁸² Vgl Wehinger, Asset Deal versus Share Deal bei der Übertragung von Liegenschaften aus steuerlicher Sicht in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 195 (196).

⁸³ Vgl Rosenberger, SWK 22/2008, 602 (603).

⁸⁴ OECD-MA, Art 13 OECD-MA, Z 28.3.

Der Asset Deal beschreibt die direkte Übertragung von Immobilien, deren steuerliche Zuordnung sich nach Art 13 Abs 1 OECD-MA richtet. Der Share Deal hingegen stellt eine mittelbare Übertragung der Immobilien durch die Veräußerung von Anteilen an sogenannten Immobiliengesellschaften dar, wofür Art 13 Abs 4 OECD-MA von maßgeblicher Bedeutung ist. Die Herstellung einer steuerlichen Gleichbehandlung von unmittelbarer Immobilienveräußerung (Asset Deal) und mittelbarer Übertragung durch Anteilsveräußerung (Share Deal) ist die wichtigste Zielsetzung des Art 13 Abs 4 OECD-MA. Die Veräußerung der Anteile soll durch diese abkommensrechtliche Fiktion so besteuert werden, als wäre das Immobilienvermögen direkt veräußert worden.⁸⁵ Folglich führt das Eingreifen der Immobilienklausel bei einem Share Deal dazu, dass analog zum Asset Deal dem Belegenheitsstaat des unbeweglichen Vermögens das Besteuerungsrecht zugewiesen wird.⁸⁶

Diese abkommensrechtliche Zuweisung basiert auf dem systematischen Grundgedanken, dass das Besteuerungsrecht für das Vermögen an sich, für die daraus resultierenden laufenden Einkünfte sowie für die Veräußerungsgewinne konsistent demselben Staat zugewiesen werden soll.⁸⁷ Viele österreichische Doppelbesteuerungsabkommen ordnen Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften dem Belegenheitsstaat der zugrunde liegenden Immobilien zu, wechseln aber im Gegensatz zur unmittelbaren Grundstücksveräußerung regelmäßig von der Befreiungs- zur Anrechnungsmethode, sodass der ausländisch besteuerte Veräußerungsgewinn innerstaatlich zwar steuerpflichtig bleibt, die im Quellenstaat erhobene Steuer jedoch auf die inländische Steuer anzurechnen ist.⁸⁸ DBA ohne Immobilienklausel und somit mit der Zuweisung an den Ansässigkeitsstaat betreffen Abkommen mit Belgien, Brasilien, Bulgarien, Italien, Liechtenstein, Niederlande, Russland, Schweden, Schweiz, Spanien, Tschechien und Ungarn.⁸⁹

Definitionsgemäß wird dabei darauf abgestellt, ob der Wert der Beteiligung überwiegend unmittelbar oder mittelbar aus im anderen Vertragsstaat gelegenen Grundvermögen abgeleitet wird. Dadurch können Gesellschaften mit in mehreren Staaten verteiltem Immobilienvermögen unter Umständen aus dem Anwendungsbereich des Art 13 Abs 4 OECD-MA herausfallen, während umgekehrt auch die Veräußerung von Anteilen an einer inländischen Immobiliengesellschaft zu einer ausländischen Besteuerung führen kann, wenn deren Immobilienportfolio überwiegend im Ausland belegen ist.⁹⁰

⁸⁵ Vgl. Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 178.

⁸⁶ Vgl. Kovar/Zorman, Besteuerung von Investitionen in ausländische Immobilien aus österreichischer Sicht unter Berücksichtigung des internationalen Steuerrechts, in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021) 317 (335).

⁸⁷ Vgl. Loukota/Jirousek, Internationales Steuerrecht I/1, Z 13 Rz 5.

⁸⁸ Vgl. Rosenberger, SWK 2008, 602 (602).

⁸⁹ Vgl. Rosenberger, SWK 2008, 602 (603).

⁹⁰ Vgl. Rosenberger, SWK 2008, 602 (603).

Der Begriff der „Immobilien-gesellschaft“ wird gesetzlich nicht definiert, sondern dient als typisierende Bezeichnung für Gesellschaften, deren Aktivvermögen ganz überwiegend bzw zu einem bestimmten, regelmäßig mit mehr als 50 % definierten Anteil⁹¹ aus im Belegenheitsstaat gelegenen unbeweglichem Vermögen besteht.⁹² Für die Berechnung der 50%-Grenze ist nach dem OECD-MA nicht auf die Buchwerte, sondern auf die Verkehrswerte (Marktwerte) des Gesellschaftsvermögens abzustellen. Die Berechnung erfolgt auf Basis des sogenannten Bruttoaktivvermögens, dh, dass Schulden und Verbindlichkeiten, selbst wenn sie durch Hypotheken auf das Grundstück gesichert sind, bei der Ermittlung völlig unberücksichtigt bleiben.⁹³

Gerade darin zeigt sich die wirtschaftliche Betrachtungsweise der Norm, weil nicht die zivilrechtliche Form des übertragenen Wirtschaftsguts als „Anteil“, sondern die Vermögenssubstanz, aus der sich der Beteiligungswert ergibt, relevant ist.⁹⁴ Das BMF hebt in EAS 3379 hervor, dass ein Besteuerungsrecht des Lagestaats dann in Betracht kommt, wenn die Anteile an einer Gesellschaft veräußert werden, deren Vermögen ausschließlich oder hauptsächlich aus Grundstücksrechten besteht. Für das OECD-MA wird diese Zielrichtung auch auf mittelbare Wertableitungen aus unbeweglichem Vermögen bezogen.⁹⁵ Zum DBA Australien führt das BMF aus, dass die Wendung „ausschließlich oder hauptsächlich“ nicht schlicht mit „überwiegend“ im Sinne von mehr als 50% gleichgesetzt werden dürfe; ein österreichisches Besteuerungsrecht soll daher jedenfalls nicht schon bestehen, wenn die 50%-Grenze bloß geringfügig überschritten wird.⁹⁶ Daraus folgt für die Auslegungspraxis, dass die Immobilienklausel zwar einem einheitlichen Zweck folgt, ihre Reichweite aber maßgeblich von der konkreten Formulierung des jeweiligen DBA und gegebenenfalls auch von Protokollbestimmungen abhängt.⁹⁷

Die Rechtsfolge für die Praxis gestaltet sich derart, dass die Qualifikation als Immobilien-gesellschaft durch die Zuweisung des Besteuerungsrechtes (zumindest konkurrierend) gemäß Art 13 Abs 4 OECD-MA dem Quellenstaat erfolgt.⁹⁸ Erfolgt mangels Vorliegen der Voraussetzungen keine Qualifikation als Immobilien-gesellschaft, verbleibt das Besteuerungsrecht gemäß Art 13 Abs 5 OECD-MA beim Ansässigkeitsstaat des Veräußerers. Die Norm des Art 13 Abs 4 OECD-MA spiegelt eine wirtschaftliche Betrachtungsweise wider, weil sie den Fokus von der juristischen Form (Gesellschaftsanteil) auf die

⁹¹ Vgl Wassermayer/Kaesler/Lang/Schuch, Doppelbesteuerung³ (2015) Art 13 Tz 28.3.

⁹² Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (272).

⁹³ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (272).

⁹⁴ Vgl Fölhs in Lang/Schuch/Staringer, 257 (259).

⁹⁵ BMF 10.4.2017, 010221/0527, EAS 3379.

⁹⁶ BMF 10.4.2017, 010221/0527, EAS 3379.

⁹⁷ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (183).

⁹⁸ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (273).

zugrundeliegende Vermögenssubstanz (unbewegliches Vermögen) lenkt.⁹⁹ Dem Belegenheitsstaat der Immobilie soll nicht das Schicksal einer steuerfreien Aufdeckung der stillen Reserven des unbeweglichen Vermögens drohen. Art 13 Abs 4 OECD-MA berechtigt den Belegenheitsstaat, die gesamten stillen Reserven der Anteile zu besteuern, auch jene, die aus anderen Vermögensgegenständen stammen.¹⁰⁰ Befindet sich das veräußerte unbewegliche Vermögen hingegen nicht im anderen Vertragsstaat, sondern im Ansässigkeitsstaat des Veräußerers selbst oder in einem Drittstaat, so ist Art 13 Abs 1 OECD-MA nicht anwendbar, wodurch das Besteuerungsrecht in diesen Fällen nach der Auffangregelung des Art 13 Abs 5 OECD-MA ausschließlich beim Ansässigkeitsstaat verbleibt und es daher auch gar keines DBAs bedarf. Das OECD-MK selbst definiert zudem weder die genaue Gewinnermittlungsmethode noch den genauen Zeitpunkt der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen konkret, weshalb die tatsächliche Ermittlung des Veräußerungsgewinnes oder -verlustes sowie die Festlegung des Besteuerungszeitpunkts ausschließlich dem nationalen Steuerrecht der jeweiligen DBA-Vertragsstaaten obliegt.¹⁰¹

Gewinne werden grds als Zuwachs oder Steigerung des Wertes von einem Anlagegut in Betrachtung einer bestimmten Zeitperiode beschrieben.¹⁰² Aus Sicht des Art 13 OECD-MA ist jedoch die Gewinnrealisation maßgeblich. Aufgrund der vielfältigen Besteuerungsmöglichkeiten erfordert die Feststellung eines Gewinns eine zweistufige Prüfung, bei der der Begriff zunächst im Kern abkommensautonom definiert und der Gewinn anschließend hinsichtlich Art, Zusammensetzung und Höhe nach Maßgabe des innerstaatlichen Rechts ermittelt wird.¹⁰³ Den Veräußerungsgewinn errechnet man aus dem Verkaufspreis abzüglich den Anschaffungskosten und den sonstigen Aufwendungen, die durch den Verkauf veranlasst wurden.¹⁰⁴

Es genügt nicht, abstrakt auf Art 13 Abs 4 OECD-MA zu verweisen; vielmehr ist jeweils zu untersuchen, ob das anwendbare DBA eine unmittelbare Grundstückshaltung verlangt oder auch mittelbare Wertableitungen über Tochtergesellschaften erfasst. Für Konzernstrukturen, Holdingebenen und Fondsvehikel kann diese Differenz über die Anwendbarkeit der Regelung entscheiden.¹⁰⁵ Das BFG macht iZm der unentgeltlichen Übertragung von Anteilen an ausländischen Immobiliengesellschaften deutlich, dass strukturelle Doppelbesteuerungen mangels einschlägiger Erbschaftsteuerabkommen grundsätzlich hinzunehmen sind und § 48 BAO nur als enges Notventil für international ungewöhnliche

⁹⁹ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (179).

¹⁰⁰ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (179).

¹⁰¹ Vgl OECD-MK.

¹⁰² Siehe VwGH 25.9.2011, 99/14/0217.

¹⁰³ Vgl Gosch in Becker/Höppener/Grotherr/Kroppen (Hrsg), DBA-Kommentar⁶⁵ (2025) Art 13, Rz 22.

¹⁰⁴ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaesler/Lang/Schuch, DBA Art 13 Tz 47.

¹⁰⁵ Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommers/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 51 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

oder exzessive Belastungsfälle gedacht ist.¹⁰⁶ Weder die abkommensrechtliche Qualifikation der Anteile als unbewegliches Vermögen noch eine kombinierte Belastung im Ausmaß von rund 20% genügen daher, um eine steuerliche Entlastung zu erzwingen.¹⁰⁷

2.1.3 Anteile und vergleichbare Rechte (Kapital- vs. Personengesellschaften)

An die Veräußerung von Anteilen oder vergleichbaren Rechten knüpft Art 13 Abs 4 OECD-MA an, wobei sich der Übertragungsgegenstand von der rein zivilrechtlichen Betrachtungsweise löst. Anteile und vergleichbare Rechte bringen die wirtschaftliche Betrachtungsweise zum Ausdruck, weil die „Hülle des Gesellschaftsanteils“ auf die Vermögenssubstanz gelenkt wird.¹⁰⁸

Vor der Aktualisierung des OECD-MA im Jahre 2017¹⁰⁹ wurden unter dem Begriff „Anteile“ grds lediglich Anteile an selbständigen, intransparenten juristischen Personen (Kapitalgesellschaften) verstanden.¹¹⁰ Unter diesem Begriff wurden klassischerweise nur Anteile an selbständigen, intransparenten juristischen Personen verstanden, die gesellschaftsrechtliche Anteilsrechte vermitteln, also typische Kapitalgesellschaften.¹¹¹ Transparente oder eigentümerlose Strukturen wie Personengesellschaften, Treuhandvermögen, Stiftungen oder Trusts fielen nach der zugrundeliegenden Systematik unstrittig nicht unter diesen Begriff.¹¹² Vor 2017 verwies lediglich der OECD-MK darauf, dass Vertragsstaaten in ihren bilateralen Abkommen Personengesellschaften und Trusts ausdrücklich in die Regelung aufnehmen können, wenn sie dies wünschen.¹¹³

Um Regelungslücken zu schließen, wurde Art 13 Abs 4 OECD-MA im Zuge des BEPS-bedingten Updates 2017 maßgeblich überarbeitet.¹¹⁴ Seit 2017 erfasst Art 13 Abs 4 OECD-MA den Sachverhalt der Veräußerung „vergleichbarer Rechte“, worunter Rechte an einer Personengesellschaft oder einem Trust verstanden werden.¹¹⁵ Neben der typischen Kapitalbeteiligung (Kapitalgesellschaft) werden einerseits nun auch Beteiligungen an transparenten Gebilden wie Personengesellschaften explizit von der Immobilienklausel erfasst und andererseits wird das Besteuerungsrecht dem Belegenheitsstaat der

¹⁰⁶ BFG 29.12.2025, RV/7103107/2020.

¹⁰⁷ Vgl *Herdin-Winter*, Keine Entlastung gem § 48 BAO bei Übertragung von Anteilen an spanischer Immobiliengesellschaft an österreichische Privatstiftung im Erbweg, BFG-Journal 2026, 32 (35); mwN VwGH 18.12.2019, Ro 2018/15/0025.

¹⁰⁸ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (520) zu „Abschirmwirkung einer juristischen Person“.

¹⁰⁹ OECD, Model Tax Convention on Income and on Capital: Condensed Version 2017, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/mtc_cond-2017-en.

¹¹⁰ Vgl OECD, Model Tax Convention on Income and on Capital: Condensed Version 2017, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/mtc_cond-2017-en.

¹¹¹ Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

¹¹² Vgl *Fölhs* in *Lang/Schuch/Staringer*, 257 (263).

¹¹³ Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (72).

¹¹⁴ Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (173).

¹¹⁵ Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (172).

Immobilie zugewiesen, wenn der Wert dieser vergleichbaren Rechte an einer Personengesellschaft innerhalb der letzten 365 Tage vor der Veräußerung zu mehr als 50 % mittelbar oder unmittelbar auf unbeweglichem Vermögen im Quellenstaat beruht.¹¹⁶

In der österreichischen Abkommenspraxis zeigt sich diese Unterscheidung auch konkret. Wenn österreichische DBA nur den einfachen Begriff „Anteile“ verwenden, sind grundsätzlich nur intransparente Kapitalgesellschaften gemeint, weshalb viele Abkommen jedoch eigene Definitionen aufweisen.¹¹⁷ Trotz seiner zentralen Bedeutung für die Besteuerung von Anteilsveräußerungen gemäß Art 13 Abs 4 OECD-MA fehlt eine explizite Definition des Anteilsbegriffs. Im Lichte des Art 3 Abs 2 OECD-MA, wonach mangels abweichenden Zusammenhangs auf das nationale Recht abzustellen ist, muss folglich im ersten Schritt geprüft werden, ob der abkommensrechtliche ‚Zusammenhang‘ eine eigenständige Auslegung gebietet.¹¹⁸

Sowohl das OECD-MA als auch der OECD-MK bieten zwei Anhaltspunkte für eine abkommenskonforme Begriffsbestimmung. So verwendet Art 10 Abs 3 OECD-MA ebenfalls den englischen Ausdruck „shares“, der in Z 24 des englischen OECD-MK zu Art 10 als „holdings in a company limited by shares (joint stock company)“, auf Deutsch: „Beteiligungen an einer Aktiengesellschaft“, präzisiert wird.¹¹⁹ Eine solch restriktive Auslegung, wonach Art 13 Abs 4 OECD-MA lediglich Anteile an Aktiengesellschaften erfasst, liefe jedoch dem Telos der Norm zuwider.¹²⁰ Sie würde Steuerpflichtigen die Möglichkeit eröffnen, das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates durch die bloße Zwischenschaltung einer alternativen Gesellschaftsform zu umgehen.¹²¹ Zum anderen schlägt der MK zu Art 13 OECD-MA vor, dass die verhandelnden Vertragsstaaten den Anwendungsbereich des Art 13 Abs 4 OECD-MA auf Beteiligungen an anderen Gesellschaftsformen wie Personengesellschaften und Treuhandvermögen erweitern können; also auf solche Rechtsformen, die keine Anteile ausgeben, deren Wert jedoch ebenfalls auf unbeweglichem Vermögen beruht.¹²²

Wie *Reimer* ausführt, subsumiert der Anteilsbegriff des Art 13 Abs 4 OECD-MA keine Beteiligungen an Personengesellschaften oder Treuhandvermögen mangels Ausgabe von Gesellschaftsanteilen, ungeachtet einer etwaigen abkommensrechtlichen Anerkennung als ansässige Personen.¹²³ Diese

¹¹⁶ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (172).

¹¹⁷ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184); Vgl. Petutschnig in Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg) 57 (72).

¹¹⁸ Vgl. Lang, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 106.

¹¹⁹ Siehe OECD-MK, Art 10 Abs 3 OECD-MA, Z 24.

¹²⁰ Vgl. Fölhs in Lang/Schuch/Staringer, 257 (260).

¹²¹ Vgl. Fölhs in Lang/Schuch/Staringer, 257 (257).

¹²² Siehe OECD-MK, Art 13 OECD-MA, Z 28.5.

¹²³ Vgl. Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13, Rz 127.

Sichtweise korrespondiert konsequenterweise mit dem Hinweis im OECD-MK betreffend Art 13 in Z 28.5, wonach die Vertragsstaaten den Erfassungsbereich im Rahmen bilateraler Verhandlungen optional auf derartige Rechtsgebilde ausweiten können.¹²⁴ Es gilt folglich, den Beteiligungsbegriff näher zu beleuchten. Unter dem rechtlichen Titel einer Beteiligung ist ein Anteil am Kapital einer Gesellschaft zu verstehen, ungeachtet dessen, ob dieser in Prozenten oder in festen Beträgen beziffert wird.¹²⁵ Im Zuge dessen gilt es, den Begriff des Anteils klar von schuldrechtlichen Forderungen abzugrenzen.¹²⁶ Lang verdeutlicht, dass eine bloße Gewinnbeteiligung zur Abgrenzung nicht reicht. Über diese hinaus muss eine Beteiligung an der Substanz des Unternehmens vorliegen, sei es in Form eines Anspruches auf den Liquidationserlös oder durch eine vorweggenommene Gewinnbeteiligung.¹²⁷

In Abkommen mit Kanada, Japan, Neuseeland oder der Ukraine wurde der Umfang beispielsweise bereits dezidiert auf Personengesellschaften und/oder Trusts ausgeweitet, was dem Konzept der „vergleichbaren Rechte“ entspricht.¹²⁸ Die österreichische Finanzverwaltung ordnet die Veräußerung von Anteilen an einer rein grundstückshaltenden Personengesellschaft unter Ablehnung der Geprägetheorie als vermögensverwaltend ein und wegen der steuerlichen Transparenz fällt die Veräußerung mangels Betriebsstätte nicht unter Art 13 Abs 2, sondern wird analog zum direkten Grundstücksverkauf primär unter Art 13 Abs 1 OECD-MA subsumiert.¹²⁹ Aufgrund der Tatsache, dass andere Staaten hier oft die Art 13 Abs 4 OECD-MA anwenden wollen, ist dies ein vorprogrammierter internationaler Qualifikationskonflikt.¹³⁰

2.2 Grundlagen der Verteilung der Besteuerungsrechte iZm der Veräußerung von Immobilien & Anteilen

Zu beachten gilt, dass der Ansässigkeitsstaat des Veräußerers das nationale Besteuerungsrecht beibehält jedoch aufgrund der Bestimmung des Art 23 OECD-MA verpflichtet ist, zwingend eine Beseitigung einer drohenden Doppelbesteuerung herbeizuführen.¹³¹ Abhängig vom jeweiligen Abkommen kommt es zur Anwendung der Befreiungsmethode oder der Anrechnungsmethode.¹³² Ist der persönliche und sachliche Anwendungsbereich des OECD-MA eröffnet, regeln die Verteilungsnormen die Aufteilung der Besteuerungsrechte zwischen dem Ansässigkeits- und dem

¹²⁴ Siehe OECD-MK, Art 10 Abs 3 OECD-MA, Z 2

¹²⁵ Vgl Vogel, Double Taxation Conventions (1997) Art 6 Rz 192.

¹²⁶ Vgl Lang, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 306.

¹²⁷ Vgl Lang, Hybride Finanzierungen im internationalen Steuerrecht (1991) 121 (208).

¹²⁸ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

¹²⁹ Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Abs 4 Rz 34 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

¹³⁰ Vgl Voggenberger/Kovar in Vondrak, Rz 13.113 (Stand 1.4.2019, rdb.at).

¹³¹ Vgl Klokár, Immobilienveräußerungen im Ausland, SWK 2025, 1210 (1216).

¹³² Vgl Voggenberger/Kovar in Vondrak, Rz 13.55 (Stand 1.4.2019, rdb.at).

Quellenstaat. Je nach Vermögensart wird das Besteuerungsrecht dadurch einem Staat exklusiv zugewiesen, betraglich beschränkt oder vollständig entzogen.¹³³ Der genaue Umfang der Besteuerungsbefugnis ist dem Abkommenstext zu entnehmen. Verwendet das DBA die Formulierung „*dürfen nur in diesem Staat besteuert werden*“, besitzt dieser Staat das ausschließliche Besteuerungsrecht und für Art 23 OECD-MA bleibt in diesem Fall kein Anwendungsbereich mehr.¹³⁴ Da dieselben Einkünfte nicht mehreren Verteilungsnormen gleichzeitig unterliegen können, muss die zutreffende Bestimmung im Wege der Auslegung ermittelt werden. Führt diese Zuordnung nicht zu einer exklusiven Zuweisung an einen Staat, sondern verbleibt ein teilweises Besteuerungsrecht beider Staaten, wird die Doppelbesteuerung erst auf der nächsten Stufe durch die Methodenartikel der Art 23A oder 23B OECD-MA beseitigt.¹³⁵

Die steuerlichen Tatbestände werden zunächst den Spezialnormen der Art 6 bis 20 OECD-MA zugeordnet, während Art 21 als subsidiäre Auffangregelung das Besteuerungsrecht grundsätzlich dem Ansässigkeitsstaat zuspricht. Eine wichtige Ausnahme bildet der Betriebsstättenvorbehalt, der ua in Art 10 Abs 4 und Art 11 Abs 4 OECD-MA verankert ist. Werden Einkünfte einer BS zugerechnet, verdrängt das Betriebsstättenprinzip des Art 7 OECD-MA die übrigen Verteilungsnormen. Ergänzend sind die im Text der Abkommen verankerten Spezialitäts- und Subsidiaritätsregeln zu beachten. Solche Rangordnungen werden im OECD-MA explizit durch Vorbehaltsklauseln ausgedrückt, wie zB in Art 15 Abs 1 OECD-MA, der durch die Wendung „*vorbehaltlich der Artikel...*“ die Nachrangigkeit gegenüber den Art 16, 18 und 19 OECD-MA regelt.¹³⁶ Art 6 OECD-MA (unbewegliches Vermögen) hat Vorrang gegenüber Art 7 OECD-MA (Unternehmensgewinne). Das Abkommensrecht normiert in Art 7 Abs 4 eine explizite Subsidiaritätsklausel, die das Betriebsstättenprinzip des Art 7 mittels der Zuweisung an den Belegenheitsstaat durch Art 6 systematisch zuweist.

Die Verteilung der Besteuerungsrechte an unbeweglichem Vermögen folgt im internationalen Steuerrecht einer klaren systematischen Linie, die primär auf dem Belegenheitsprinzip basiert. Diesem Prinzip folgend gebührt jenem Staat, in dem die Immobilie physisch gelegen ist, der vorrangige Zugriff auf das Steuersubstrat.¹³⁷ Die abkommensrechtliche Umsetzung erfolgt dabei zweistufig: Während Art 6 OECD-MA die laufenden Einkünfte dem Belegenheitsstaat zuweist (siehe 2.2.1), sichert Art 13 OECD-MA diesen Zugriff auch für den Fall der Vermögensrealisierung durch Veräußerung ab (siehe 2.2.1). Um eine Umgehung dieser Grundentscheidung durch die Zwischenschaltung von Gesellschaften zu

¹³³ Vgl Lang, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002) Rz 196, 198.

¹³⁴ Vgl Haase, Internationales und europäisches Steuerrecht (2007) Rz 590.

¹³⁵ Vgl Haase, Internationales und europäisches Steuerrecht (2007) Rz 588.

¹³⁶ Vgl Haase, Internationales und europäisches Steuerrecht (2007) Rz 613.

¹³⁷ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (270).

verhindern, wurde das System um die sogenannte Immobilienklausel ergänzt, welche die steuerliche Behandlung von Anteilsveräußerungen jener der direkten Immobilienübertragung angleicht.¹³⁸

Die praktische Relevanz der Qualifikation unter Art 6 OECD-MA zeigt sich erst im Zusammenspiel mit den Methodenartikeln. Wenn der Quellenstaat Einkünfte als solche aus unbeweglichem Vermögen einstuft, löst dies im Ansässigkeitsstaat regelmäßig die Anwendung der Freistellungsmethode aus, sofern das jeweilige DBA - wie etwa Art 23 Abs 1 lit a DBA DE-AT - dies vorsieht.¹³⁹ Damit entscheidet die Einordnung unter die Immobiliennormen maßgeblich über die finale Steuerlast des Veräußerers.¹⁴⁰

2.2.1 Verteilung der Besteuerungsrechte an laufenden Einkünften aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 OECD-MA)

Die Zuweisung des Besteuerungsrechts an den Belegenheitsstaat gemäß Art 6 OECD-MA bildet das fundamentale Prinzip für die Besteuerung von Immobilien im internationalen Steuerrecht, wonach Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen jenem Staat zugewiesen werden, in dem sich die Immobilie befindet (Belegenheitsprinzip).¹⁴¹ Erfasst werden nicht nur unmittelbare Nutzungserträge, sondern auch Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung sowie jeder sonstigen Nutzung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Diese Bestimmung sichert dem Staat, in dem das unbewegliche Vermögen gelegen ist, das Besteuerungsrecht an den daraus resultierenden laufenden Einkünften zu, ungeachtet dessen, ob diese durch direkte Nutzung oder durch Vermietung und Verpachtung erzielt werden.¹⁴² Dabei spielt es keine Rolle, ob das unbewegliche Vermögen dem Privat- oder Betriebsvermögen zuzurechnen ist.¹⁴³

Hinsichtlich der Rechtsnatur der Verteilungsnormen ist festzuhalten, dass die Art 6 bis 22 OECD-MA primär als sog. Schrankennormen zu verstehen sind.¹⁴⁴ Ihre Funktion besteht nicht darin, eigenständig Steueransprüche zu begründen, sondern einen bereits nach innerstaatlichem Recht bestehenden Steueranspruch des Quellenstaates abkommensrechtlich zu wahren oder im Wege der Freistellung zu beschränken.¹⁴⁵ Veräußerungsgewinne aus unbeweglichen Vermögen fallen hingegen nicht unter Art 6 OECD-MA, sondern unter Art 13 OECD-MA. Art 6 OECD-MA räumt dem Belegenheitsstaat nur das Besteuerungsrecht ein unter Verwendung des Wortes „dürfen“, jedoch ist eine Besteuerung im

¹³⁸ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg.), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

¹³⁹ Vgl. Wassermeyer in Wassermeyer/Kaesler/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 6 Rz 27.

¹⁴⁰ Vgl. Klok, SWK 2025, 1211 (1216).

¹⁴¹ Vgl. Hohenwarter in Doralt/Ruppe I¹³ (2024) Rz 1338.

¹⁴² Vgl. Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (270).

¹⁴³ Vgl. Voggenberger/Kovar in Vondrak, Rz 13.25 (Stand 1.4.2019, rdb.at).

¹⁴⁴ Vgl. Kanduth-Kristen/Stopper in Bertl/Djanani/Eberhartinger/Kofler/Tumpel, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen, Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴ (2020), 20 (51).

¹⁴⁵ Vgl. Kovar/Zorman in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg.) 317 (318).

Ansässigkeitsstaat weiterhin möglich. Der Ansässigkeitsstaat hat nach Anwendung der Methodenartikel der einzelnen DBA anhand einer Freistellung oder Anrechnung eine ggf entstandene Doppelbesteuerung zu beseitigen.¹⁴⁶ Für die Besteuerung von Immobiliengesellschaften bedeutet dies, dass zunächst eine nationale Steuerpflicht (zB gemäß § 98 EStG) vorliegen muss, die durch Art 13 Abs 4 iVm Art 6 OECD-MA lediglich bestätigt oder eingeschränkt wird.¹⁴⁷ Zusammengefasst wird das Besteuerungsrecht der Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen nach dem Belegenheitsprinzip jenem Staat zugewiesen, in dem die Immobilie gelegen ist, wobei sich der Ausdruck „unbewegliches Vermögen“ grundsätzlich nach dem Recht des Vertragsstaates zu definieren hat und Veräußerungsgewinne einer Beurteilung gemäß Art 13 OECD-MA bedürfen.¹⁴⁸

2.2.2 Verteilung der Besteuerungsrechte aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen (Art 13 Abs 1 OECD-MA)

In systematischer Fortführung des Belegenheitsprinzips von Art 6 sieht Art 13 Abs 1 OECD-MA ein Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates vor.¹⁴⁹ Erfasst werden unmittelbare Veräußerungsvorgänge („Asset Deals“), bei denen es zur Übertragung des Eigentums am unbeweglichen Vermögen selbst kommt.¹⁵⁰ Die abkommensrechtliche Systematik stellt sicher, dass der Belegenheitsstaat, dem aufgrund des Art 6 OECD-MA das Besteuerungsrecht für die laufenden Erträge zufällt, ebenso berechtigt ist, die Besteuerung der durch die Veräußerung hervorgerufenen realisierten Wertsteigerungen bzw der stillen Reserven vorzunehmen.¹⁵¹ Diese Zuteilungsregel gilt zugunsten des Belegenheitsstaates und findet umfassend Anwendung ungeachtet der Tatsache, ob das veräußerte unbewegliche Vermögen dem Betriebsvermögen, dem Privatvermögen, einer freiberuflichen Tätigkeit des Veräußernden oder einer BS zugerechnet wird.¹⁵² Die Verteilungsnorm für die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften:

„(1) Gewinne, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen bezieht, deren Wert zu mehr als 50 von Hundert unmittelbar oder mittelbar auf unbewegliches Vermögen beruht, das im anderen Vertragsstaat liegt, können im anderen Vertragsstaat besteuert werden

(2) Gewinne aus der Veräußerung beweglichen Vermögens, das Betriebsvermögen einer Betriebsstätte ist, die ein Unternehmen eines Vertragsstaats im anderen Vertragsstaat hat, einschließlich derartiger

¹⁴⁶ Vgl Kirchmayr/Hohenwarter in Doralt/Ruppe I¹³ (2024) Rz 1338 iVm Tz 1366 ff.

¹⁴⁷ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (171).

¹⁴⁸ Vgl Lindauer, Immobilien und Steuern³ (2020) 276.

¹⁴⁹ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (273).

¹⁵⁰ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (273).

¹⁵¹ Vgl Kovar/Zorman in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg) 317 (326).

¹⁵² Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 5 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

Gewinne, die bei der Veräußerung einer solchen Betriebsstätte (allein oder mit dem übrigen Unternehmen) erzielt werden, können im anderen Staat besteuert werden.

(3) Gewinne, die ein Unternehmen in einem Vertragsstaat, das Seeschiffe oder Luftfahrzeuge im internationalen Verkehr betreibt, aus der Veräußerung dieser Seeschiffe oder Luftfahrzeuge oder von beweglichem Vermögen bezieht, das dem Betrieb dieser Schiffe oder Luftfahrzeuge dient, können nur in diesem Vertragsstaat besteuert werden.

(4) Gewinne, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus der Veräußerung von Anteilen oder vergleichbaren Rechten, wie Beteiligungen an einer Personengesellschaft oder einem Trust bezieht, können im anderen Vertragsstaat besteuert werden, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt in den 365 Tagen vor der Veräußerung der Wert dieser Anteile oder vergleichbaren Rechten zu mehr als 50 v. H. unmittelbar oder mittelbar auf unbeweglichem Vermögen gemäß der Definition in Artikel 6 beruht, das im anderen Vertragsstaat gelegen ist.

(5) Gewinne aus der Veräußerung des in den Absätzen 1, 2, 3 und 4 nicht genannten Vermögens können nur in dem Vertragsstaat besteuert werden, in dem der Veräußerer ansässig ist.“¹⁵³

2.3 Historische Entwicklung der Norm

In dieser historischen Fassung des OECD-MA 1977 war Art 13 Abs 4 OECD-MA noch nicht die heutige „Immobilienklausel“ bzw die Spezialnorm des Art 13 Abs 4 OECD-MA, sondern die Auffangvorschrift, die dem heutigen Art 13 Abs 5 OECD-MA entspricht.¹⁵⁴ Vogel kommentiert dazu ausdrücklich, dass dieser Artikel „keine besonderen Bestimmungen für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft enthält und solche Gewinne ausschließlich im Wohnsitzstaat des Veräußerers besteuert werden“. ¹⁵⁵ Bis zum Jahr 2003 fiel das Besteuerungsrecht für Immobilienveräußerungen an jenen Staat, in dem die Immobilie gelegen war (Belegenheitsstaat), wobei jedoch der Verkauf von Gesellschaftsanteilen im Ansässigkeitsstaat des Verkäufers besteuert worden ist.¹⁵⁶ Aus historischer Perspektive lässt sich feststellen, dass die ökonomische Verbindung zwischen unbeweglichem Vermögen und dem jeweiligen Belegenheitsstaat im Kontext der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bereits 1925 durch den Völkerbund beleuchtet wurde.¹⁵⁷ Demzufolge stand das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dem Staat zu, in dem sich dieses befand.¹⁵⁸ Während das Besteuerungsrecht für Gewinne aus unbeweglichem Vermögen dem

¹⁵³ Art 13 Abs 4 OECD-MA.

¹⁵⁴ Vgl Vogel, DBA Kommentar (1983), Art 13 Rz 84.

¹⁵⁵ Vgl Vogel, DBA Kommentar (1983), Art 13 Rz 72.

¹⁵⁶ Vgl Petutschnig in Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg) 57 (58).

¹⁵⁷ Siehe OECD-MA, Art 6 C(10).

¹⁵⁸ Vgl Louca, Capital Gains in Ecker/Ressler (Hrsg), History of Tax Treaties (2011), 541 (736).

Belegenheitsstaat nur bei direkten Veräußerungen zugewiesen wurde und indirekte Veräußerungen, anders als im heutigen Art 13 Abs 4 OECD-MA unberücksichtigt blieben, wurde diese Konzeption auch in den nachfolgenden Entwürfen der MA beibehalten.¹⁵⁹

Zwecks der Schließung dieser Diskrepanz, kam es zur Einführung einer Anti-Missbrauchsbestimmung in 2003, seitdem auch Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften jenem Staat zugewiesen werden, in welchem sich die Immobilie befindet, was einer Nachbildung des seit 1980 bestehenden Absatz 4 des UN-MA gleicht.¹⁶⁰ Art 13 Abs 4 idF 1980 lautet: *„Gains from the alienation of shares of the capital stock of a company the property of which consists directly or indirectly principally of immovable property situated in a Contracting State may be taxed in that state.“* Diese anfängliche UN-MA-Regelung zur Zuweisung des Besteuerungsrechts bei Immobiliengesellschaften bezog sich ausschließlich auf Anteile an Kapitalgesellschaften und verzichtete auf eine explizite Wertdefinition.¹⁶¹ Folglich wird zur Klassifizierung anstelle der festen 50-%-Grenze des OECD-MA lediglich auf das Kriterium des „Überwiegens“ (principally) abgestellt.¹⁶² Der Anwendungsbereich des Art 13 Abs 4 UN-MA erfuhr eine ausdrückliche Erweiterung auf Personengesellschaften, Trusts sowie Nachlässe.¹⁶³

Der vormalige unbestimmte Rechtsbegriff des „principally“ wurde dahingehend präzisiert, dass das unbewegliche Vermögen mindestens 50 % des Gesellschaftswertes ausmachen muss. Dieses ist nun erfüllt, wenn der Unternehmenswert zu mindestens 50 % auf unbeweglichem Vermögen beruht. Die Norm findet jedoch keine Anwendung, wenn dieses Immobilienvermögen für anderweitige betriebliche Zwecke genutzt wird. Ergänzend dazu rückt der UN-Kommentar zu Art 13 Abs 4 UN-MA den Aspekt der Missbrauchsvermeidung stark in den Vordergrund.¹⁶⁴

Es kommt zur rechtlichen Differenzierung, ob die Immobiliengesellschaft selbst eine Immobilie gemäß Art 13 Abs 1 OECD-MA verkauft oder ob die Anteile selbst an der Gesellschaft entsprechend Art 13 Abs 4 OECD-MA verkauft werden.¹⁶⁵

Die moderne Regelung zur Besteuerung von Immobiliengesellschaften mit der 50 %-Grenze und Rückschaufristen wurde erst durch spätere OECD-Updates in 2003 bzw. 2017 als Art 13 Abs 4

¹⁵⁹ Vgl. Louca, Capital Gains in Ecker/Ressler (Hrsg), History of Tax Treaties (2011), 541 (736).

¹⁶⁰ Vgl. Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 117.

¹⁶¹ Vgl. Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 146.

¹⁶² Vgl. Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 146.

¹⁶³ Vgl. Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 146.

¹⁶⁴ Siehe UN-Kommentar 2001 zu UN-MA, Art 13 Abs 4, Zi 8.

¹⁶⁵ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (171).

eingeführt.¹⁶⁶ Während *Vogel* bestätigt, dass die Standardfassung des Art 13 im Jahr 1977 noch keine Immobilienklausel enthielt und Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften exklusiv dem Wohnsitzstaat zuwies, belegt sein Kommentar bereits frühe bilaterale Ausnahmen, die als historische Vorläufer des heutigen Art 13 Abs 4 OECD-MA dienen.¹⁶⁷ So weist *Vogel* nach, dass Abkommen mit Ländern wie Frankreich oder Finnland damals schon eigene Sonderregelungen (sogenannte „Vorbehalte“) durchsetzten, um Gewinne aus der Veräußerung von Aktien an Gesellschaften, deren Vermögen hauptsächlich aus unbeweglichem Vermögen bestand, im Belegenheitsstaat der Immobilie besteuern zu können.¹⁶⁸

Der radikale Durchgriff bei laufenden Einkünfte unterstellt, dass bereits die Nutzung von Immobilien, die sich rein aus der Rechtsstellung als Gesellschafter ergibt, direkt dem Belegenheitsprinzip des Art 6 unterworfen wird, was die Abschirmwirkung einer Kapitalgesellschaft nicht erst bei der Anteilsveräußerung gemäß Art 13 OECD-MA, sondern bereits bei der laufenden Nutzung durchbricht.¹⁶⁹ Dies beweist, dass das Bedürfnis nach einem „Transparenzgrundsatz“ bei Immobiliengesellschaften in der Abkommenspraxis bereits lange vor der offiziellen OECD-Einführung im Jahr 2003 bestand.¹⁷⁰ Die strenge rechtliche Trennung, die *Lang/Schuch* bei Kapitalgesellschaften in dem von ihnen kommentierten Abkommen vornehmen, welche noch nicht über die moderne OECD-Spezialnorm des Art 13 Abs 4 OECD-MA verfügte, wird klargestellt, dass die Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft nicht den Regeln für unbewegliches Vermögen unterliegt.¹⁷¹ Selbst wenn die Gesellschaft, an der die Beteiligung besteht, ausschließlich Einkünfte aus Immobilien erzielt oder ihr Vermögen aus Grundstücken besteht, bleibt es bei der Qualifikation als Anteilsveräußerung bzw Veräußerung wesentlicher Beteiligungen, deren Besteuerungsrecht idR dem Wohnsitzstaat des Veräußerers zugewiesen wird.¹⁷²

Die historische Notwendigkeit der Immobilienklausel ergab sich aus dem Bestreben, das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates an der Wertsteigerung des unbeweglichen Vermögens

¹⁶⁶ Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (58); vgl *Schuch*, Immobilien im internationalen Steuerrecht, in *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer* (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht (2007).

¹⁶⁷ Vgl *Vogel*, DBA Kommentar (1983), MA-Kommentar Gegenüberstellung 1963 und 1977 (812) sowie Art 13 Rz 102.

¹⁶⁸ Vgl *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Art 13 Rz 76f.

¹⁶⁹ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (518).

¹⁷⁰ Vgl *Schuch*, Immobilien im internationalen Steuerrecht, in *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer* (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht (2007).

¹⁷¹ Vgl *Schuch*, Immobilien im internationalen Steuerrecht, in *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer* (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht (2007).

¹⁷² Vgl *Fölhs* in *Lang/Schuch/Staringer*, 257 (261).

abzusichern.¹⁷³ Historisch wurde Art 13 Abs 4 OECD-MA erstmalig mit dem Update des MA im Jahre 2003 aufgenommen und zur Verhinderung missbräuchlicher Gestaltungen auf Grundlage von BEPS Action 6 in 2017 weiterentwickelt. Um die Gleichbehandlung zwischen der direkter und indirekten Veräußerung von Immobilien wiederherzustellen und Missbrauch zu verhindern, wurde Art 13 Abs 4 OECD-MA als spezielle Verteilungsnorm für Anteile an Immobiliengesellschaften eingeführt.¹⁷⁴ Die Klausel soll Gestaltungen verhindern, bei denen das Recht des Belegenheitsstaates an den Wertzuwächsen des unbeweglichen Vermögens durch die Zwischenschaltung von Kapitalgesellschaften umgangen wird.¹⁷⁵

Ohne die Sonderregelung des Art 13 Abs 4 OECD-MA würde die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen unter die Auffangnorm des Art 13 Abs 5 OECD-MA fallen, was zu einer exklusiven Besteuerung im Ansässigkeitsstaat führen würde. Die Klausel dient somit der Verhinderung von Umgehungsgestaltungen, bei denen die Substanzbesteuerung des unbeweglichen Vermögens durch die Zwischenschaltung von Rechtsträgern vermieden werden soll.¹⁷⁶

2.4 Verteilung der Besteuerungsrechte auf Basis von Art 13 Abs 4 OECD-MA

Die Regelung des Art 13 Abs 4 OECD-MA stellt eine Antimissbrauchsbestimmung dar und soll das sogenannte „Rule Shopping“ sowie die Umgehung des Belegenheitsstaatsprinzips verhindern.¹⁷⁷ Sie soll sicherstellen, dass dem Belegenheitsstaat das Besteuerungsrecht an Immobilienwertsteigerungen nicht dadurch entzogen wird, dass Investoren das unbewegliche Vermögen nicht direkt, sondern indirekt über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft halten und anstelle der Liegenschaft nur die Gesellschaftsanteile veräußern.¹⁷⁸ Die Klausel bewirkt somit eine steuerliche Gleichstellung von mittelbarem und unmittelbarem Immobilienverkauf.¹⁷⁹

Das Besteuerungsrecht fällt dem Belegenheitsstaat der Immobilien zu, wenn der Wert der veräußerten Anteile zu mehr als 50 % auf unbeweglichem Vermögen beruht, das in diesem Staat belegen ist.¹⁸⁰ Dabei ist es unerheblich, ob die Immobiliengesellschaft selbst im Lagestaat, im Ansässigkeitsstaat des Veräußerers oder in einem Drittstaat ansässig ist. Ebenso spielt es für das OECD-MA keine Rolle, welche sonstige Geschäftstätigkeit die Gesellschaft ausübt oder ob das unbewegliche Vermögen für

¹⁷³ Vgl. *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 66 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

¹⁷⁴ Vgl. *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (179).

¹⁷⁵ Vgl. *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 123d; Vgl. *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 66 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

¹⁷⁶ Vgl. *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 123d.

¹⁷⁷ Vgl. *Fölhs* in *Lang/Schuch/Staringer*, 257 (259).

¹⁷⁸ Vgl. *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 6 Rz 10 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

¹⁷⁹ Vgl. *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

¹⁸⁰ Vgl. *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

den eigenen Betrieb genutzt wird. Das unbewegliche Vermögen kann dabei unmittelbar oder mittelbar wie zB über Tochtergesellschaften gehalten werden.¹⁸¹

2.5 Tatbestandsvoraussetzungen

Die Verteilung der Besteuerungsrechte für Veräußerungsgewinne erfolgt im internationalen Steuerrecht systematisch im Art 13 OECD-MA. Gewinne betr die Veräußerung von unbeweglichen Vermögen fallen grds unter Art 13 Abs 1 OECD-MA, der dem Belegenheitsstaat der Immobilie das Besteuerungsrecht zuweist. Art 13 OECD-MA stellt eine selbständige Einkunftsart der Gewinne aus der Veräußerung von Vermögen im Abkommensrecht dar. Eine Auslegung des Art 13 OECD-MA kann nur dahingehend erfolgen, dass einem Staat dadurch das Recht zur Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung eingeräumt wird, sofern dieses innerstaatlich auch vorgesehen wurde: „The Article can in no way be construed as giving a State the right to tax capital gains if such right is not provided for in its domestic law“.

Kommt es jedoch zur Veräußerung von Anteilen an einer Gesellschaft, findet Art 13 Abs 5 OECD-MA idR als Auffangvorschrift Anwendung, die dem Ansässigkeitsstaat des Veräußerers das Besteuerungsrecht ausschließlich zuteilt. Ohne die Implementierung einer gesonderten Vorschrift, wäre eine Umgehung des Besteuerungsrechtes des Belegenheitsstaates durch das sogenannte „Rule Shopping“ möglich, indem es zwar nicht zur direkten Immobilienveräußerung, aber zur indirekten durch die Anteilsveräußerung an einer dazwischengeschalteten Kapitalgesellschaft in Form eines Share Deals käme.

Der Begriff des Gewinns in Art 13 Abs 4 OECD-MA ist weit gefasst und umfasst sämtliche Einkünfte, die aus der Veräußerung von Anteilen erzielt werden, wobei das wirtschaftliche Ergebnis der jeweiligen Transaktion maßgeblich ist, sodass auch mit der Veräußerung im Zusammenhang stehende Aufwendungen bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes zu berücksichtigen sind.¹⁸² Die Vorschrift setzt voraus, dass der Veräußerer im Sinne des Abkommens in einem der Vertragsstaaten ansässig ist, wofür die allgemeinen abkommensrechtlichen Zurechnungsregeln betreffend der Bestimmung der Ansässigkeit beachtet werden sollen.¹⁸³

Art 13 Abs 4 OECD wurde etabliert, um genau dieser Umgehung entgegenzuwirken und laut Wassermeyer war die Intentionen, einen „Transparenzgrundsatz“ bei der Veräußerung von Anteilen an entsprechenden Immobiliengesellschaften zur Anwendung zu bringen, indem das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates der Immobilie einerseits begründet und andererseits die

¹⁸¹ Vgl Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (270).

¹⁸² Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Lang/Schuch, DBA Art 6 Tz 123a.

¹⁸³ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Lang/Schuch, DBA Art 6 Tz 123b.

generelle Zuweisung an den Ansässigkeitsstaat durchbrochen wird. Grundsätzliche Die Tatbestandsvoraussetzungen verlangen, dass aus ein Veräußerungsgewinn aus bestimmten Anteilen vorliegt, wenn deren Wert zu einem definierten Stichtag maßgeblich auf im jeweils anderen Vertragsstaat gelegenen Immobilienvermögen beruht. Soll es zur Anwendbarkeit des Art 13 Abs 4 OECD-MA kommen, sind einige Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen, auf die im Folgenden detailliert eingegangen wird:

“Veräußerung” von Gesellschaftsanteilen

Einkünfte, die unter Art 13 Abs 4 OECD-MA zu subsumieren sind, haben aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen zu stammen, weshalb der Veräußerungsbegriff in einem weiten Sinne verstanden werden muss.¹⁸⁴ Der Ausdruck „*Anteile an einer Gesellschaft oder vergleichbaren Rechten*“ schließt ausdrücklich auch Anteile an Personengesellschaften oder Trusts ein.¹⁸⁵ Innerhalb des Art 13 gelten die allgemeinen Grundsätze, weshalb als Veräußerung auch Ersatztatbestände wie die Betriebsaufgabe, die Einlage in das Vermögen einer Kapitalgesellschaft, die Entnahme oder Vorgänge wie die Liquidation und die Kapitalherabsetzung gelten können.¹⁸⁶

Die Zerstörung oder der Verlust eines Wirtschaftsgutes sowie die bloße Minderung seines Teilwertes gelten hingegen nicht als Veräußerung.¹⁸⁷ Unter Gesellschaftsanteilen sind Anteile an einer juristischen Person iSd Art 3 Abs 1 lit b zu verstehen.¹⁸⁸ Auf Grundlage seines eigenen innerstaatlichen Recht entscheidet jeder Vertragsstaat eigenständig, ob eine Person wie eine juristische Person für Zwecke der Besteuerung, behandelt wird, was oft zu Qualifikationskonflikten führt.¹⁸⁹ Wassermeyer führt an, dass, falls Deutschland der Anwendestaat ist, im Wege eines Rechtsvergleichs geprüft werden muss, ob die rechtliche Struktur des Rechtsträgers mit einer deutschen Körperschaft vergleichbar sei. Sollte man dies bejahen können, seien die Voraussetzungen des Art 13 Abs 4 erfüllt und der Umfang der veräußerten Anteile, der vom Kleinstanteil bis hin zur Gesamtheit aller Anteile reichen kann, spiel keine Rolle.¹⁹⁰

Ob ein Beteiligungsrecht von Art 13 Abs 4 OECD-MA erfasst wird, richtet sich nicht nach seiner zivilrechtlichen Bezeichnung, sondern nach der abkommensrechtlichen Einordnung des zugrunde

¹⁸⁴ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123c.

¹⁸⁵ Vgl Bendlinger in Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 22a.

¹⁸⁶ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 128.

¹⁸⁷ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 128.

¹⁸⁸ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123c.

¹⁸⁹ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123c.

¹⁹⁰ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123c.

liegenden Rechtsträgers, wonach es bei ausländischen Gesellschaftsformen regelmäßig einer vergleichenden Analyse ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur bedarf.¹⁹¹

Wertverhältnis iSd 50%-Grenze

Im Rahmen der Anteilswertermittlung ist der Wert des unbeweglichen Vermögens in Relation zum Wert des gesamten Aktivvermögens der Gesellschaft zu betrachten.¹⁹² Regelmäßig wird zur Ermittlung der Wert des unbeweglichen Vermögens mit dem Gesamtvermögen der Gesellschaft verglichen, wobei Schulden oder anderweitige Verbindlichkeiten der Gesellschaft unberücksichtigt bleiben, auch wenn sie durch Pfandrechte am Grundvermögen besichert sind.¹⁹³ Die Ausblendung der Finanzierungsseite führt vor allem bei stark gehebelten Gesellschaften zu einer Verzerrung der Darstellung der Vermögenswerte. Wirtschaftlich betrachtet gehört das Immobilienvermögen in solchen Fällen de facto den Gläubigern.¹⁹⁴ Wenngleich dies für eine Nettobetrachtung spräche, würde Art 13 Abs 4 OECD-MA dadurch noch anfälliger für unerwünschte steuerliche Gestaltungen werden.¹⁹⁵ Der maßgebliche Wert ergibt sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung von unbeweglichem und anderweitigem Vermögen.¹⁹⁶ Ein zentrales Problem stellt die Wertbestimmung der einzelnen Immobilien dar, weil sich der historische Wert zum Zeitpunkt des Erwerbs regelmäßig vom maßgeblichen Wert im Zeitpunkt der Veräußerung der Gesellschaftsanteile unterscheidet.¹⁹⁷ Der Wert ist dabei stets ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten oder Schulden, selbst wenn diese durch Grundpfandrechte bzw Hypotheken gesichert sind, in Relation zum gesamten Aktivvermögen zu setzen.¹⁹⁸

Die Wertgrenze von 50 % wird erreicht, wenn der Wert der Gesellschaftsanteile zu irgendeinem Zeitpunkt während der 365 Tage vor Veräußerung zu mindestens 50 % auf dem unbeweglichen Vermögen beruhte.¹⁹⁹ In der Praxis wird die Wertermittlung dann Schwierigkeiten bereiten, wenn der maßgebende Grundstückswert nur knapp über oder unter der 50 vH-Grenze liegt.²⁰⁰ Insoweit kommt es nach der Kommentierung von *Wassermeyer* weder auf den Buchwert noch auf einen bloßen Teilwert, sondern ausschließlich auf den Verkehrswert an, weshalb in die Berechnung die tatsächlichen

¹⁹¹ Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Lang/Schuch*, DBA Art 6, Tz 123c.

¹⁹² Vgl *Reimer* in *Vogel/Lehner* (Hrsg), Art 13 Rz 129.

¹⁹³ Siehe OECD-MK, Art 13 OECD-MA, Z 28.4.

¹⁹⁴ Vgl *Schuch* in *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer* (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht (2007), 232.

¹⁹⁵ Ebd.

¹⁹⁶ Vgl *Gosch* in *Becker/Höppener/Grotherr/Kroppen* (Hrsg), Art 13 Rz 118.

¹⁹⁷ Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (72).

¹⁹⁸ Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 173 (184).

¹⁹⁹ Vgl *Bendlinger* in *Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger*, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 22a.

²⁰⁰ Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 123d.

Marktbewertungen einfließen.²⁰¹ Aus dem Vergleich des Verkehrswertes der Immobilien, die sich im Belegenheitsstaat befinden und des Wertes des Gesellschaftsvermögens insgesamt ergibt sich ein Prozentsatz, der auf den Gesellschaftsanteilswert zu übertragen ist und der bestimmt, ob der Wert der Gesellschaftsanteile zu mehr als 50 % auf dem unbeweglichen Vermögen beruht.²⁰²

Unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich bei Art 13 Abs 4 OECD-MA um eine Vorschrift zur Missbrauchsabwehr handelt, ist es systematisch kaum nachvollziehbar, dass der gewählte Grenzwert von 50 % im Zuge bilateraler Verhandlungen beliebig abgesenkt werden darf, anstatt ihn oder einen alternativen Wert als absolute Untergrenze zu statuieren.²⁰³ Die 365-Tage-Frist wurde von der OECD eingeführt, um Umgehungen im Sinne des schnellen Einbringens von Barmitteln kurz vor dem Verkauf, mit dem Ziel die 50%-Quote zu verwässern, zu verhindern.²⁰⁴ Viele ältere DBA haben diese Bestimmung zwar, prüfen den Wert aber nur exakt zum Stichtag der Veräußerung oder manche Abkommen verwenden unpräzisere Begriffe wie „überwiegend“ oder bedienen sich abweichender Schwellenwerte.²⁰⁵

Unmittelbares oder mittelbares Halten

Der Anwendungsbereich des Art 13 Abs 4 OECD-MA erfasst explizit sowohl den unmittelbaren als auch den mittelbaren Immobilienbesitz. Demzufolge sind für die Anteilswertermittlung all jene Vermögensgegenstände der Gesellschaft heranzuziehen, welche die Kriterien des Art 13 Abs 1 respektive des Art 6 Abs 2 OECD-MA erfüllen.²⁰⁶ Der Begriff des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes erfasst auch Anteile an weiteren, mehrstufig verschachtelten Gesellschaften, sofern deren Wert ebenfalls maßgeblich auf unbeweglichem Vermögen beruht.²⁰⁷ Um eine Umgehung des Normzwecks durch die Zwischenschaltung von Gesellschaften unterhalb der Schwelle des unzulässigen Missbrauchs zu verhindern, ist die Einbeziehung des mittelbaren Immobilienbesitzes die stringente Konsequenz des in Art 13 Abs 4 OECD-MA verankerten Anti-Missbrauchsgedankens.²⁰⁸

Der Wert der Anteile kann unmittelbar oder auch mittelbar auf dem unbeweglichen Vermögen beruhen, wodurch auch solche Fälle mitumfasst werden, in denen Immobilien indirekt von einer Tochtergesellschaft der zu beurteilenden Gesellschaft gehalten werden.²⁰⁹ Werden Anteile an einer

²⁰¹ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123d.

²⁰² Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123d.

²⁰³ Vgl Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13, Rz 135.

²⁰⁴ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

²⁰⁵ Vgl Kovar/Zorman in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg) 317 (336).

²⁰⁶ Vgl Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 130.

²⁰⁷ Vgl Gosch in Becker/Höppener/Grotherr/Kroppen (Hrsg), Art 13 Rz 118.

²⁰⁸ Reimer in Vogel/Lehner (Hrsg), Art 13 Rz 131.

²⁰⁹ Vgl Bendlinger in Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 22.

Holdinggesellschaft veräußert, die ihrerseits unmittelbar oder mittelbar an einer Immobiliengesellschaft beteiligt ist, so kann der Wert der veräußerten Anteile überwiegend auf dem von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Grundvermögen beruhen.²¹⁰ Nach *Wassermeyer* gilt dies allerdings nur dann, wenn das einschlägige Abkommen entsprechend Art 13 Abs 4 mittelbar gehaltenes Grundvermögen ausdrücklich in die Ermittlung der Überwiegensgrenze einbezieht, wodurch in diesem Fall auch anderes, über Beteiligungsgesellschaften gehaltenes Vermögen in die Bewertung einzufließen hat.²¹¹ Wenn das Wort „mittelbar“ fehlt, könnte der Verkauf der Muttergesellschaft einer reinen Immobilien-Tochtergesellschaft unter Umständen nicht von der Bestimmung erfasst werden aufgrund sogenannter mehrstufige organisierter Strukturen.²¹²

Weder Artikel 13 Absatz 4 des OECD-MA noch der dazugehörige Musterkommentar legen fest, zu welchem genauen Zeitpunkt die Einstufung als Immobiliengesellschaft erfolgen muss.²¹³ Folglich muss dieser Bewertungszeitpunkt abkommensautonom ermittelt werden. Ein Blick in andere Teile des OECD-MA zeigt, dass beispielsweise auch der Stichtag für die Behaltedauer der 25%-igen Mindestbeteiligung gem Art. 10 Abs 2 OECD-MA unregelt bleibt.²¹⁴ Bezüglich dieser Norm vertritt *Vogel* die Auffassung, dass ein konkretes Datum maßgeblich sei; nämlich der Zeitpunkt, an dem die Quellensteuerpflicht im Belegenheitsstaat entsteht.²¹⁵ *Simontacchi* überträgt diesen Gedanken auf die Bewertung von Veräußerungsgewinnen, wonach mangels einer ausdrücklichen Vorschrift die Bewertungsvoraussetzungen exakt im Zeitpunkt der Veräußerung erfüllt sein müssen, weil genau zu diesem Stichtag der Besteuerungsanspruch des jeweiligen Vertragsstaates begründet wird.²¹⁶ Der Zeitpunkt der Bewertung des Gesellschaftsvermögens ist von zentraler Bedeutung für die Frage, ob eine Gesellschaft die Kriterien einer „Immobiliengesellschaft“ (die 50-%-Grenze) erfüllt. Mangels abweichender Vorschriften in älteren Doppelbesteuerungsabkommen (vor dem OECD-Update 2017) ist für diese Ermittlung grundsätzlich strikt auf den exakten Zeitpunkt der Veräußerung der Anteile abzustellen.²¹⁷ Diese streng stichtagsbezogene Betrachtung erwies sich in der Praxis jedoch als äußerst gestaltungsanfällig, weil sich Steuerpflichtige konnten der Anwendung der Immobilienklausel entziehen, indem sie kurz vor der Veräußerung Vermögensumschichtungen vornahmen, wie bspw das

²¹⁰ Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 123d.

²¹¹ Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 123d.

²¹² Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

²¹³ OECD-MA & OECD-MK Art 13.

²¹⁴ Vgl *Vogel*, Double Taxation Conventions (1997) Art 10 Rz 79.

²¹⁵ Vgl *Vogel*, Double Taxation Conventions (1997) Art 10 Rz 79.

²¹⁶ Vgl *Simontacchi*, Taxation of capital Gains under the OECD Model Convention (2007) 365.

²¹⁷ *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser*(Hrsg) 63 (72).

Einlegen von Barmitteln oder sonstigem beweglichen Vermögen), um den Anteil des unbeweglichen Vermögens bewusst unter 50 % zu drücken.²¹⁸

Um derartige Umgehungen und eine missbräuchliche „Verwässerung“ des Immobilienanteils zu verhindern, wurde Art 13 Abs 4 OECD-MA im Rahmen des BEPS-Projekts (Update 2017) maßgeblich verschärft. Es wurde der Bewertungszeitpunkt von einer reinen Stichtagsbetrachtung auf eine Rückschauperiode von 365 Tagen (Zeitraumbetrachtung) umgestellt.²¹⁹ Demnach darf der Belegenheitsstaat das Besteuerungsrecht an der Anteilsveräußerung nun bereits dann ausüben, wenn der Wert der Anteile zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb von 365 Tagen vor der Veräußerung zu mehr als 50 % auf unbeweglichem Vermögen beruhte.²²⁰

Österreich hat die flächendeckende Einführung dieser Rückschauperiode über das Multilaterale Instrument (MLI) jedoch unter einen generellen Vorbehalt gestellt und wendet sie in bestehenden Abkommen grundsätzlich nicht an; in neueren Abkommen (zB mit Japan oder Neuseeland) wurde sie hingegen bereits implementiert.²²¹

Unbewegliches Vermögen im anderen Vertragsstaat

Für die Zuordnung von Immobilien verankert *Vogel* das Vorrangprinzip des Belegenheitsstaates und erläutert, dass die Zuteilungsregel des Art 6 OECD-MA den Staat, in dem das Grundstück physisch liegt, zur vorrangigen Besteuerung legitimiert.²²² Das Immobilienvermögen, auf dem der Wert der Gesellschaftsanteile beruht, muss sich im anderen Vertragsstaat befinden. Diesem Belegenheitsprinzip folgend, greift die Norm unabhängig davon, ob das Grundstück zu einem Betriebsvermögen gehört oder der Ausübung eines freien Berufes dient.²²³

Was unter den Ausdruck „unbewegliches Vermögen“ zu fassen ist, bestimmt sich nach Art 6 Abs 1 und 2 und verweist damit grundsätzlich auf das Recht des Belegenheitsstaates, wobei es hier nur auf die Belegenheit des unbeweglichen Vermögens und nicht darauf ankommt, wo die Gesellschaft, deren Anteile veräußert werden, ihren Sitz und bzw oder ihre Geschäftsleitung innehat.²²⁴ Für die Definition, was überhaupt als unbewegliches Vermögen gilt, verweist *Vogel* dogmatisch auf die rechtliche

²¹⁸ Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (181 f).

²¹⁹ Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (182)).

²²⁰ Vgl Bendlinger, Das OECD-Musterabkommen 2017, SWI 9/2017, 454 (457).

²²¹ Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (174).

²²² Vgl Vogel, DBA Kommentar (1983), Art 6, Rz 37.

²²³ Vgl Vogel, DBA Kommentar (1983), Art 6 (294).

²²⁴ Vgl Wassermeyer in Wassermeyer/Kaesler/Langenmayr/Schwenke, DBA Art 13 Rz 123e.

Beurteilung des Belegenheitsstaates (*lex rei sitae*), die lediglich durch abkommensautonome Zusätze (wie landwirtschaftliches Zubehör oder Nutzungsrechte) modifiziert wird.²²⁵

Ebenso betonen *Lang/Schuch* den fundamentalen Vorrang des Belegenheitsstaates, wobei das Besteuerungsrecht jenem Staat zugewiesen wird, in dem das Grundstück physisch liegt.²²⁶ Was genau als „unbewegliches Vermögen“ zu qualifizieren ist, richtet sich primär nach dem Zivilrecht des Belegenheitsstaates. Bezogen auf laufende Einkünfte wird geregelt, dass grundsätzlich Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, das im anderen Vertragsstaat belegen ist, ebenfalls in diesem anderen Staat besteuert werden dürften.²²⁷ Was genau als „unbewegliches Vermögen“ zu qualifizieren ist, richtet sich nach Ansicht von *Lang/Schuch* primär nach dem Zivilrecht des Belegenheitsstaates.²²⁸ Die Autoren heben jedoch hervor, dass das Abkommensrecht diesen innerstaatlichen Begriff durch abkommensautonome Definitionen, wie die ausdrückliche Einbeziehung von Zubehör oder Nutzungsrechten, überlagert und modifiziert, um eine einheitliche Anwendung zu gewährleisten.²²⁹

Daraus können sich in der internationalen Steuerpraxis auch Dreieckskonstellationen ergeben, wenn der Sitz- und /oder Geschäftsleitungsstaat der Gesellschaft ebenfalls ein Besteuerungsrecht für sich beansprucht.²³⁰ Ist das unbewegliche Vermögen hingegen in einem Drittstaat belegen, so scheidet die Anwendung von Art 13 Abs 4 aus und Art 13 Abs 5 kommt in Betracht. Ist jedoch nur die Immobiliengesellschaft in einem Drittstaat ansässig, während das Grundstück im anderen Vertragsstaat liegt, so findet Art 13 Abs 4 bzw Art 21 OECD-MA Anwendung.²³¹

Sind die Tatbestandsvoraussetzungen des Art 13 Abs 4 OECD-MA kumulativ erfüllt, so tritt die Rechtsfolge ein. Aus Art 13 Abs 4 folgt dem Abs 1, weshalb dem Belegenheitsstaat des unbeweglichen Vermögens ein Besteuerungsrecht eingeräumt wird und dieser ist keineswegs in seinem Besteuerungsrecht eingeschränkt.²³² Aus dieser Zuteilungsregel ergibt sich jedoch kein exklusives Besteuerungsrecht für den Belegenheitsstaat. Ob auch der Ansässigkeitsstaat des veräußernden Gesellschafters besteuern darf, wird durch Art 13 Abs 4 OECD-MA nicht geregelt. Die Frage beantwortet sich nach dem jeweiligen Methodenartikel des Abkommens.²³³

²²⁵ Vgl *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Art 6 Rz 38.

²²⁶ Vgl *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich Art 3, Rz 1.

²²⁷ Vgl *Bendlinger* in *Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger*, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 10.

²²⁸ Vgl *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich Art 3, Rz 26.

²²⁹ Vgl *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich Art 3, Rz 24.

²³⁰ Vgl *Voggenberger/Kovar* in *Vondrak*, Rz 13.59 (Stand 1.4.2019, rdb.at).

²³¹ Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 123e.

²³² Vgl *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaeser/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Rz 124.

²³³ vgl *Kanduth-Kristen/Stopper* in *Bertl/Djanani/Eberhartinger/Kofler/Tumpel*, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen, Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴ (2020), 21 (55).

Der Ansässigkeitsstaat wendet zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung dann je nach Abkommen entweder die Befreiungsmethode gemäß Art 23A OECD-MA oder die Anrechnungsmethode gemäß Art 23B OECD-MA an, wobei die OECD in ihrem Kommentar für diese Fälle ausdrücklich die Anwendung der Anrechnungsmethode empfiehlt.²³⁴ Insofern muss in Deutschland oder Österreich bei der Rechtsanwendung auf Art 23A beziehungsweise Art 23B zurückgegriffen werden, um die steuerlichen Konsequenzen im Ansässigkeitsstaat abschließend festzulegen.²³⁵

2.6 Zentrale Auslegungsfragen & dogmatische Einordnung

Eine zentrale dogmatische Herausforderung ergibt sich aus dem Spannungsverhältnis zwischen der immobilienbezogenen Belegenheitsbesteuerung und der Zuweisung des Besteuerungsrechts für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an den Ansässigkeitsstaat des Veräußerers gemäß der Auffangregel des Art 13 Abs 5 OECD-MA.²³⁶ Für die Prüfung, ob der Gesellschaftswert überwiegend auf unbeweglichem Vermögen beruht, ist auf die jeweiligen Verkehrswerte und nicht auf Buchwerte abzustellen. Maßgeblich ist daher ein Vergleich zwischen dem Wert der Immobilien und dem übrigen Gesellschaftsvermögen zum relevanten Bewertungsstichtag.²³⁷ *Reimer* argumentiert, dass die Heranziehung von Verkehrswerten normativ nicht zwingend vorgeschrieben ist.²³⁸

Gemäß Art 3 Abs 2 OECD-MA ist vielmehr das Recht des Belegenheitsstaates maßgeblich, an welches der Ansässigkeitsstaat wiederum aufgrund von Art 23 Abs 1 OECD-MA gebunden ist.²³⁹ Sieht der Belegenheitsstaat keine Sondervorschriften für die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften vor, ist laut *Reimer* auf jene steuerlichen Buchwerte zurückzugreifen, die auch der laufenden Besteuerung der Gesellschaft zugrunde gelegt werden.²⁴⁰ Aufgrund seiner Komplexität wird der Verkehrswertansatz jedoch auch kritisch betrachtet. In der Praxis ist die tatsächliche Heranziehung des Verkehrswertes für den Steuerpflichtigen oftmals schlichtweg unmöglich und ein Problem, das in besonderem Maße für Minderheitsaktionäre gilt.²⁴¹

Nichtsdestotrotz erscheint der Rückgriff auf Verkehrswerte insbesondere in solchen Konstellationen unerlässlich, in denen sich der maßgebliche Grundstückswert marginal um den Schwellenwert von 50 % bewegt. Um Qualifikationskonflikte zwischen Ansässigkeits- und Belegenheitsstaat zu vermeiden, wird mangels Vorgaben im OECD-MA für die Verhältnisrechnung überwiegend auf die Verkehrswerte

²³⁴ Vgl. *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg.), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (179); siehe Art 23B OECD-MA.

²³⁵ Vgl. *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaesler/Langenmayr/Schwenke*, DBA Art 13 Tz 124.

²³⁶ Vgl. *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

²³⁷ Vgl. *Wassermeyer* in *Wassermeyer/Kaesler/Lang/Schuch*, DBA Art 6 Tz 123d.

²³⁸ Vgl. *Reimer* in *Vogel/Lehner* (Hrsg.), Art 13 Rz 135.

²³⁹ Vgl. *Gosch* in *Becker/Höppener/Grotherr/Kroppen* (Hrsg.), Art 13 Rz 120.

²⁴⁰ Vgl. *Fölhs* in *Lang/Schuch/Staringer*, 257 (272).

²⁴¹ Vgl. *Reimer* in *Vogel/Lehner* (Hrsg.), Art 13 Rz 135.

abgestellt, da diese den wahren Wert der Immobilien widerspiegeln, wenngleich ihre subjektive Ermittlung in der Praxis komplex ist und bilaterale Ausnahmen, wie zB das Abstellen auf Buchwerte im DBA Deutschland, existieren.²⁴²

Die Implementierung von Art 13 Abs 4 OECD-MA, die das Besteuerungsrecht am Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften auf den Belegenheitsstaat verlagert, sobald der Wert der Anteile überwiegend (also mehr als 50 %) auf im anderen Staat gelegenem unbeweglichem Vermögen beruht, ist mit zahlreichen Abgrenzungs- und Anwendungsschwierigkeiten verbunden. Umstritten sind insbesondere die Bestimmung der maßgeblichen Bewertungsgrundlage (Buch- vs. Verkehrswerte), die Bestimmung des relevanten Beurteilungszeitpunkts sowie die Behandlung von Rückschauperioden.²⁴³

3 Umsetzung und Spezifika im österreichischen DBA-Netzwerk

Das österreichische Netz an Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) auf dem Gebiet der Ertrags- und Vermögenssteuern umfasst gegenwärtig 92 bilaterale Verträge. Diese sind teilweise bereits wirksam, teilweise stehen sie noch vor dem Inkrafttreten. So befindet sich das jüngst unterzeichnete Abkommen mit Argentinien, welches 2008 aufgekündigt wurde, noch im Stadium der Ratifikation.

3.1 Die heterogene Implementierung von Art 13 Abs 4 OECD-MA in bilateralen Abkommen

3.1.1 Sonderbestimmungen in österreichischen DBA in Bezug auf den Anwendungsbereich

Für die Umsetzung von Art 13 OECD-MA in der österreichischen Abkommenspraxis gibt es einige wesentliche Spezifika und Abweichungen, obwohl Österreich grds bestrebt ist, die Bestimmungen der OECD musterabkommenskonform zu übernehmen.²⁴⁴ Die wichtigsten Besonderheiten im österreichischen DBA-Netzwerk lassen sich im Folgenden zusammenfassen:

a) Verzicht auf die Sonderregelung des Art 13 Abs 4 OECD-MA

Im Gegensatz zum OECD-MA enthalten die von Österreich abgeschlossenen DBA sehr selten die spezielle Regelungsnorm für Immobiliengesellschaften gem Art 13 Abs 4 OECD-MA. Findet eine derartige Klausel im Ausnahmefall doch Anwendung, wendet Österreich zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung zumeist die Anrechnungsmethode anstelle der Befreiungsmethode an.²⁴⁵

²⁴² Vgl. Schütte in Haase, Außensteuergesetz Doppelbesteuerungsabkommen⁴ (2024) Art 13 Rz 81.

²⁴³ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (176).

²⁴⁴ Vgl. Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 95; vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171(174).

²⁴⁵ Vgl. Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 95.

b) Veräußerung von Personengesellschaftsanteilen

Der Verkauf von Anteilen an einer Personengesellschaft wird dem Betriebsvermögen gem Art 13 Abs 2 OECD-MA seitens der österreichischen Finanzverwaltung zugeordnet, was dazu führt, dass es zur Zuweisung des Besteuerungsrechtes an den Staat, in dem die Personengesellschaft belegen ist, kommt. Andere Vertragsstaaten legen dies oft id Art 13 Abs 4 OECD-MA aus, was sodann in der Praxis zu Verständigungsverfahren führt.²⁴⁶

c) Gewinne aus Liquidationserlösen

Kommt es zur Liquidation einer Gesellschaft, behandelt Österreich die daraus resultierenden Gewinne als Veräußerungsgewinne gem der Generalklausel des Art 13 Abs 5 OECD-MA. Dies führt zur Nichtqualifikation als Dividenden, wodurch das exklusive Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat zugewiesen wird.²⁴⁷

d) Sicherung der Wegzugsbesteuerung

Klauseln zur Wegzugsbesteuerung sind in einigen österreichischen DBA enthalten. Österreich ist der Auffassung, dass einem Vertragsstaat das Besteuerungsrecht an Veräußerungsgewinnen, die bereits vor Anwendbarkeit eines neuen DBA in Form von stillen Reserven entstanden sind, nicht durch das jeweilige Abkommen entzogen werden darf.²⁴⁸

e) Möglichkeit der doppelten Nichtbesteuerung

Wenn ein Gewinn unter Art 13 Abs 5 OECD-MA fällt, kommt dem Ansässigkeitsstaat das alleinige Besteuerungsrecht zu. Wird dieses Recht durch Österreich als Ansässigkeitsstaat wegen innerstaatlicher Befreiungsmethoden, wie jener bei bestimmten Veräußerungsgewinnen gem § 10 Abs 3 KStG, nicht ausgeübt, verbleibt der Veräußerungsgewinn zur Gänze steuerfrei, weil die Anwendung eines Methodenartikels idF obsolet wird.²⁴⁹ *Schaumburg/Häck* klassifizieren die Sonderregelung für Immobiliengesellschaften gem Art 13 Abs 4 OECD-MA dogmatisch als ein „modifiziertes Belegenheitsprinzip“. ²⁵⁰ Diese Vorschrift durchbricht bewusst die allgemeine Auffangklausel des Art 13 Abs 5 OECD-MA, nach welcher Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalanteilen eigentlich dem Wohnsitzstaat des Veräußerers zugewiesen werden würden.²⁵¹

²⁴⁶ Vgl *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 95.

²⁴⁷ OECD-MK, Art 13 OECD-MA, Rz 31; siehe BMF 15.3.1994, P 2163/19/1-IV/4/94, EAS 410.

²⁴⁸ Vgl *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 94.

²⁴⁹ Vgl *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 95.

²⁵⁰ Vgl *Schaumburg/Häck* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.397.

²⁵¹ Vgl *Schaumburg/Häck* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.396.

Während der Begriff „Anteile“ grundsätzlich nur intransparente juristische Personen erfasst, erweitern einige DBA (zB mit Kanada, Japan, Neuseeland und der Ukraine) den Anwendungsbereich ausdrücklich auf Personengesellschaften und Trusts.²⁵² Andere DBA (zB Frankreich, Mexiko, USA, Armenien, Kirgisistan) verwenden offene Formulierungen wie „andere Rechte an einer Gesellschaft“ oder „Beteiligungsrechte“, wodurch nach herrschender Auffassung auch Genussrechte in den Anwendungsbereich fallen²⁵³. Eine sprachliche Einschränkung auf den Begriff „Aktien“ findet sich in den DBA mit Irland, Marokko und Serbien, auch wenn die österreichische Finanzverwaltung dies in der Praxis weiter auslegt und GmbH-Anteile miteinbezieht.²⁵⁴

Wie sich die praktische Umsetzung der Immobilienklausel im Zusammenspiel mit dem nationalen Recht gestaltet, zeigt exemplarisch ein kurzer Exkurs nach Deutschland. Da Doppelbesteuerungsabkommen keine Besteuerungsrechte schaffen können²⁵⁵, nützte Deutschland die abkommensrechtliche Zuweisung an den Lagestaat zunächst wenig, solange eine nationale Besteuerungsgrundlage fehlte²⁵⁶. Die Einführung der beschränkten Steuerpflicht für Anteilsveräußerungen an Immobiliengesellschaften im deutschen nationalen Recht (§ 49 Abs 1 Nr 2 Buchst. e Doppelbuchst. cc EStG durch das Jahressteuergesetz 2018) war eine gesetzgeberische Reaktion darauf, dass neuere DBA diese Zuweisungsregel bereits enthielten.²⁵⁷ Deutschland hatte sein nationales Recht anpassen, um das vom DBA zugewiesene Besteuerungsrecht überhaupt ausüben zu können.²⁵⁸

3.1.2 Sonderbestimmungen in österreichischen DBA in Bezug auf die 50%-Grenze

In den österreichischen DBA finden sich zu dieser 50%-Schwelle unterschiedliche Ausgestaltungstypen. Einige Abkommen übernehmen den OECD-Standard weitgehend unverändert, während andere eine abweichende Schwelle (zB „wesentlich überwiegender Teil“ oder explizit 75%) vorsehen oder für bestimmte Vermögenskategorien Sonderregelungen treffen.²⁵⁹

²⁵² Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg.), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (175).

²⁵³ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg.), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (175); vgl. Petutschnig in Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg.) 57 (72).

²⁵⁴ Vgl. Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg.), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (175).

²⁵⁵ Vgl. Kanduth-Kristen/Stopper in Bertl/Djanani/Eberhartinger/Kofler/Tumpel, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen, Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴ (2020), 1 (30).

²⁵⁶ Vgl. Lindauer, Immobilien und Steuern³ (2020) 275.

²⁵⁷ Vgl. Hemme, Die Anrechnungsmethode im nationalen Steuerrecht (§ 34c Abs. 1 und 2 EStG), in Micker/Pohl/Oppel, Kompendium Internationales Steuerrecht (2022) (214) Rz 794.

²⁵⁸ Vgl. Lindauer, Immobilien und Steuern³ (2020) 276.

²⁵⁹ Vgl. Bendlinger, WT Fachjournal 2025, 270 (278).

Die Auslegung des Schwellenwerts von 50 % des Wertes für die Anwendung des Art 13 Abs 4 OECD-MA stellt eine Herausforderung dar, weil die überwiegende Meinung, und auch die Ansicht des österreichischen BMF, eine Bewertung anhand von Verkehrswerten verlangt, um dem tatsächlichen wirtschaftlichen Gehalt des Anteils gerecht zu werden.²⁶⁰ In der Fachliteratur wird dabei betont, dass eine bloße Anknüpfung an Buchwerte den Zweck der Missbrauchsvermeidung unterlaufen würde, weil stille Reserven im unbeweglichen Vermögen andernfalls unberücksichtigt blieben.²⁶¹ Weiters erweist sich die Bestimmung des maßgeblichen Zeitpunkts für die Beurteilung der 50%-Grenze, insbesondere durch die 2017 eingeführte 365-tägige Rückschauperiode als schwierig.²⁶² Nach der bis 2017 geltenden Fassung des Art 13 Abs 4 OECD-MA genügte das Überschreiten einer Immobilienwertquote von 50 %, während die im Rahmen der BEPS-Projekts eingeführte Neufassung zusätzlich verlangt, dass diese Wertgrenze innerhalb der 365 Tage vor der Veräußerung erfüllt war, und den Anwendungsbereich überdies auf Beteiligungen an Personengesellschaften sowie Trusts ausdehnte.²⁶³ Das Besteuerungsrecht geht nur dann an den Belegenheitsstaat über, wenn das Vermögen der Gesellschaft zu mehr als 50 % aus unbeweglichem Vermögen besteht und auch in diesem Staat gelegen ist.²⁶⁴ Ein zentrales Bewertungsdetail ist, dass auf das reine Aktivvermögen abgestellt wird und Verbindlichkeiten nicht abgezogen werden dürfen.²⁶⁵

Zudem erschwert die heterogene Umsetzung der Klausel in den bilateralen DBA (mit einer Vielzahl von Varianten beispielsweise unterschiedliche Schwellenwerte, Ausnahmen für börsennotierte oder operativ genutzte Immobilien) die Rechtsanwendung.²⁶⁶ Greift die Bestimmung, darf der Lagestaat der Liegenschaften die Gewinne aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile besteuern.²⁶⁷ Das Besteuerungsrecht umfasst somit den gesamten Veräußerungsgewinn aus den Anteilen, also auch sämtliche stille Reserven, die eigentlich aus anderen beweglichen Vermögensgegenständen der Gesellschaft stammen.²⁶⁸

Der Ansässigkeitsstaat des Veräußerers behält zwar grundsätzlich ebenfalls sein Besteuerungsrecht, ist in der Folge aber verpflichtet, die Doppelbesteuerung gem Empfehlung der OECD idealerweise

²⁶⁰ Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (278); vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (179); vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (177); vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (271).

²⁶¹ Vgl *Fölhs* in *Lang/Schuch/Staringer*, 257 (271); Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (58); vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

²⁶² Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (278).

²⁶³ Vgl *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 94.

²⁶⁴ Vgl *Schaumburg/Häck* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.397.

²⁶⁵ Vgl *Schaumburg/Häck* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.397.

²⁶⁶ Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (278).

²⁶⁷ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

²⁶⁸ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

durch die Anrechnungsmethode zu vermeiden.²⁶⁹ . Es ist für die Anwendung der Spezialnorm völlig unerheblich, ob die Immobilien unmittelbar von der Gesellschaft oder nur mittelbar gehalten werden, und genauso spielt die Höhe der Beteiligungsquote des veräußernden Gesellschafters keine Rolle.²⁷⁰ *Hemme* betont grds, dass bei mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen eine „konsolidierte Betrachtung“ zwingend erforderlich ist, wonach die aktiven Wirtschaftsgüter aller beteiligten Gesellschaften fiktiv zusammengefasst werden, um zu prüfen, ob die Immobilienquote überschritten wird.²⁷¹

Ein anschauliches Beispiel für abweichende Schwellenwerte in der internationalen Abkommenspraxis liefert ein Blick auf das österreichische DBA-Netzwerk, in dem bspw das DBA mit Singapur deutlich vom 50 %-Standard des OECD-Musterabkommens abweicht und für den Wechsel des Besteuerungsrechts an den Lagestaat ein qualifiziertes Anteilsgewicht fordert, wonach der Wert der Immobilien mindestens 75 % bzw drei Viertel des Gesamtwerts ausmachen muss.²⁷² Das DBA zwischen Deutschland und den Niederlanden weicht vom 50 %-Standard ab und fordert, dass der Wert der Immobilien zu mehr als 75 % des Anteilsgewichts ausmachen muss, damit das Besteuerungsrecht wechselt.²⁷³

3.1.3 Sonderbestimmungen in österreichischen in Bezug auf die Bewertung

Bei der Bewertung zur Feststellung, ob eine Gesellschaft als sogenannte „Immobilien-gesellschaft“ zu qualifizieren ist (was weitreichende abkommensrechtliche Folgen für das Besteuerungsrecht bei Anteilsveräußerungen hat), gibt es im österreichischen DBA-Netzwerk eine wesentliche Sonderbestimmung im Verhältnis zu Deutschland.²⁷⁴ . Grundsätzlich gibt weder das OECD-MA explizit vor, welche Vergleichswerte für die Verhältnisrechnung (inländisches unbewegliches Vermögen im Verhältnis zum gesamten Aktivvermögen) maßgeblich sind.²⁷⁵

Nach herrschender Auffassung in der Literatur und der Praxis der österreichischen Finanzverwaltung ist standardmäßig auf Verkehrswerte abzustellen, da so eine einheitliche Wertermittlung zwischen Ansässigkeitsstaat und Lagestaat sichergestellt wird.²⁷⁶ . Ebenso ist nach dem Standard des OECD-MA die Bewertung auf den genauen Zeitpunkt der Anteilsveräußerung bezogen (dynamische

²⁶⁹ Vgl *Petutschnig* in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg) 57 (62).

²⁷⁰ Vgl *Schaumburg/Häck* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.397.

²⁷¹ Vgl *Hemme* in *Micker/Pohl/Oppel* (Hrsg) Rz 794.

²⁷² Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (176).

²⁷³ Vgl *Hemme* in *Micker/Pohl/Oppel* (Hrsg) Rz 793.

²⁷⁴ Vgl *Loukota/Jirousek*, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 13 Abs 4, Rz 73 (Stand 1.3.2015, rdb.at); vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

²⁷⁵ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

²⁷⁶ Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (278); mwN BMF vom 25.11.2009, BMF-010221/3089-IV/4/2009, EAS 3103, BMF vom 08.03.2010, BMF-010221/0531-IV/4/2010, EAS 3137, BMF vom 19.04.2010, BMF-010221/0954-IV/4/2010, EAS 3146, BMF vom 06.02.2023, 2022-0.792.789, EAS 3443; vgl *Kras/Thiel*, Wegzugsbesteuerung bei Anteilen an Immobiliengesellschaften, taxlex 2023, 179 (181).

Betrachtungsweise).²⁷⁷ Gemäß Abs 4 des Protokolls zum DBA Deutschland bestimmt sich die Höhe des Aktivvermögens nach der letzten Handelsbilanz, die vor der Veräußerung der Aktien oder Anteile erstellt wurde.²⁷⁸ Damit ist explizit geregelt, dass für die Beurteilung, ob eine Immobiliengesellschaft vorliegt, die Werte der Handelsbilanz und somit die Buchwerte heranzuziehen sind, anstelle der sonst üblichen Verkehrswerte.²⁷⁹ Durch das Abstellen auf die letzte Handelsbilanz ist nicht der genaue Tag der Veräußerung maßgeblich, sondern der letzte Bilanzstichtag.²⁸⁰ Ein unterjähriger Verkauf einer Immobilie ist daher für die abkommensrechtliche Zuweisung des Besteuerungsrechts im Rahmen einer Anteilsveräußerung zunächst unbeachtlich.²⁸¹

Während das OECD-MA verlangt, dass das Vermögen „mittelbar oder unmittelbar“ aus unbeweglichem Vermögen besteht, gilt im DBA Deutschland eine abweichende Definition und hier darf für die Feststellung ausschließlich das unmittelbar von der Gesellschaft selbst gehaltene unbewegliche Vermögen berücksichtigt werden.²⁸² Indirekt über Tochtergesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen fließt hier nicht in den Zähler der Verhältnisrechnung ein.²⁸³ Diese Sondervorschriften bezüglich der Buchwerte und der Bilanzstichtagsbetrachtung können nicht auf andere österreichische Doppelbesteuerungsabkommen übertragen werden.²⁸⁴ Da in anderen DBA Österreichs keine vergleichbaren Sondervereinbarungen verankert sind, muss im restlichen DBA-Netzwerk die Bewertung zwingend anhand der Verkehrswerte im exakten Zeitpunkt der Veräußerung (dynamisch) vorgenommen werden.²⁸⁵

Während *Schaumburg* für die DBA-Ebene zwingend auf die Verkehrswerte abstellt, wird eine gefährliche Divergenz zum nationalen deutschen Recht in Bezug auf die Berechnung der 50 %-Quote nach deutschem nationalen Recht (§ 49 EStG) aufgezeigt, wofür die steuerlichen Buchwerte unter Berücksichtigung von Sonderabschreibungen der aktiven Wirtschaftsgüter zwingend anzusetzen sind.²⁸⁶

²⁷⁷ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (182).

²⁷⁸ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (179); siehe Protokoll Art 13 DBA-Deutschland, BGBl III 2002/182 idF III 2012/32, III 2024/12.

²⁷⁹ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (179).

²⁸⁰ Vgl Romstorfer/Gleiss, SWI-Jahrestagung: Wegzugsbesteuerung bei Anteilen an Immobiliengesellschaften im Verhältnis zu Deutschland, SWI 5 (2024), 244 (244).

²⁸¹ Siehe BMF 14.6.2022, 2022-0.879.536, EAS 3442.

²⁸² Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (181).

²⁸³ Schuch, Immobilien im internationalen Steuerrecht, in Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht (2007).

²⁸⁴ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (177).

²⁸⁵ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (185).

²⁸⁶ Vgl Schaumburg/Häck in Schaumburg, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.396.

3.1.4 Sonderbestimmungen in österreichischen DBA in Bezug auf die Rückschaufrist

Zur Verhinderung kurzfristiger Gestaltungen vor der Anteilsveräußerung sieht die 2017 überarbeitete Fassung des Art 13 Abs 4 OECD-MA eine Rückschauperiode von 365 Tagen vor.²⁸⁷ Das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates bleibt damit erhalten, wenn der Wert der veräußerten Anteile zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb dieses Zeitraumes überwiegend auf dort gelegenem unbeweglichen Vermögen beruhte.²⁸⁸ Die entsprechende Regelung wurde in Art 9 des Multilateralen Instruments²⁸⁹ übernommen und bildet den internationalen Referenzstandard.²⁹⁰ Dadurch werden Doppelbesteuerungsabkommen gleichzeitig und effizient an die BEPS-Standards angepasst. *Hemme* stellt klar, dass Verkehrswerte ausschließlich für die abkommensrechtliche (DBA-)Prüfung maßgeblich sind, was in der Praxis zu zwei völlig unterschiedlichen Berechnungen (national vs. international) für denselben Sachverhalt führt.²⁹¹

3.2 Umsetzung des Art 13 Abs 4 OECD-MA in DBA

Zwecks Überprüfung eines konkreten DBA auf die Umsetzung von der Sonderbestimmung des Art 13 Abs 4 OECD-MA, reicht ein pauschaler Blick in das DBA nicht aus, denn durch die Verschärfung des OECD-MA 2017 kam es zu einer deutlichen Verschärfung.²⁹² Die Kernfrage, die sich Praktiker stellen müssen ist, ob das DBA dem Belegenheitsstaat bzw dem Quellenstaat, also jenem Staat, in dem die Immobilie oder die Immobilien gelegen sind, das Besteuerungsrecht für Veräußerungsgewinne von Gesellschaftsanteilen zuweist, wenn der Wert dieser Anteile maßgeblich auf Immobilien in diesem Staat beruht.²⁹³ Wird diese Frage mit „Nein“ beantwortet, fehlt die Sonderbestimmung zur Gänze und die Gewinne fallen dann idR unter den Auffangtatbestand des Art 13 Abs 5 OECD-MA und sind folglich nur im Ansässigkeitsstaat des Veräußerers steuerpflichtig. Bei Bejahung der Frage ist anhand folgender Fragen zu prüfen, mit welcher Genauigkeit die Sonderbestimmung Umsetzung fand.²⁹⁴ Zwecks der Feststellung, ob das konkrete DBA den Anforderungen des Art 13 Abs 4 OECD-MA entspricht oder davon abweicht, sind folgende Prüfpunkte in Form einer Checkliste durchzugehen:

1. 365-Tage-Regel (Beobachtungszeitraum)

²⁸⁷ Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (273).

²⁸⁸ Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (273).

²⁸⁹ Übereinkommen zur Umsetzung steuerabkommensbezogener Maßnahmen zur Verhinderung der Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung, BGBl III 2018/93.

²⁹⁰ Vgl *Bendlinger*, WT Fachjournal 2025, 270 (278); Vgl *Mitterlehner*, Die Veräußerung von Immobilienvermögen – zeitliche Komponente in *Bendlinger/Kofler/Lang/Schmidjell-Dommes* (Hrsg), SWI-Spezial (2018), 68.

²⁹¹ Vgl *Hemme* in *Micker/Pohl/Oppel* (Hrsg) Rz 794.

²⁹² Vgl zur Unerlässlichkeit einer genauen Einzelfallprüfung und dem Umstand, dass pauschale Aussagen für das österreichische DBA-Netzwerk nicht möglich sind, ausdrücklich *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (184).

²⁹³ Vgl *Rosenberger*, SWK 22/2008, 573 (574).

²⁹⁴ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (179).

Stellt das DBA auf „irgendeinen Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangehenden 365 Tage“ ab, oder fehlt der historische Rückblick?²⁹⁵

2. 50%-Grenze (Wertkriterium)

Fordert das DBA exakt, dass der Wert der Anteile zu „mehr als 50 v.H.“ auf unbeweglichem Vermögen beruht, oder nutzt es andere Formulierungen?²⁹⁶

3. Konzernstrukturen (Mittelbarkeit)

Erfasst die DBA-Bestimmung ausdrücklich auch „mittelbar“ gehaltenes unbewegliches Vermögen?²⁹⁷

4. Reichweite (erfasste Rechtsformen)

Entfaltet die Regelung nur für klassische „Anteile“, wie zB an Kapitalgesellschaften, Wirkung, oder werden ausdrücklich „vergleichbare Rechte, wie Rechte an einer Personengesellschaft oder einem Trust“ miteingeschlossen?²⁹⁸

Die vorliegende Analyse widmet sich der systematischen Untersuchung der DBA Österreich-Ägypten und Österreich-Deutschland, wobei die jeweilige abkommensrechtliche Umsetzung der Besteuerung von Immobiliengesellschaften anhand eines auf Art 13 Abs 4 OECD-MA basierenden Prüfschemas evaluiert wird.

3.2.1 DBA Österreich-Ägypten

Zu den Gewinnen aus der Veräußerung von Vermögen heißt es in Artikel 7 des DBA wie folgt:

Anhand des DBA-Textes²⁹⁹ kann erkannt werden, dass das DBA keinen dem heutigen Art 13 Abs 4 OECD-MA entsprechenden Tatbestand enthält. Das DBA unterscheidet lediglich zwischen unbeweglichen Vermögen (Art 7), Betriebsvermögen, Schiffen und Luftfahrzeugen und Kapitalvermögen. Für die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften fehlt die eigenständige Regelung.

Im konsolidierten Gesetzestext steht: „*Gewinne aus dem Verkauf, der Übertragung oder dem Tausch von Kapitalvermögenswerten sind grundsätzlich im Ansässigkeitsstaat steuerpflichtig.*“ Das DBA Österreich-Ägypten enthält keine Bestimmung, die dem Artikel 13 Abs 4 des OECD-MA entspricht. Diese Regelung war weder im ursprünglichen Abkommen von 1962 vorgesehen, noch wurde sie

²⁹⁵ Vgl Kras/Thiel, taxlex 2023, 179 (181).

²⁹⁶ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (176).

²⁹⁷ Vgl Petutschnig in Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg) 57 (58).

²⁹⁸ Vgl Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer in Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (172).

²⁹⁹ Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Vereinigten Arabischen Republik zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und zur Verhinderung der Steuerumgehung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen, BGBl III Nr 93/2018.

nachträglich durch das MLI in das DBA integriert. Die MLI-Anpassungen³⁰⁰ für dieses Abkommen beschränken sich auf andere Bereiche, wie Art 6 MLI (Präambel/Purpose Test), Art 13 MLI (Betriebsstätten-Ausnahmen) sowie weitere BEPS-Bestimmungen. Es erfolgt keine Einfügung von Art 9 Abs 4 MLI (Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen oder vergleichbaren Rechten, deren Wert überwiegend aus unbeweglichen Vermögen stammt).

1. 365-Tage-Regel

Die Bestimmung ist im DBA nicht existent, weshalb es auch keinen historischen Rückblick auf die vorangegangenen 365 Tage gibt.

2. 50%-Grenze

Eine derartige Wertgrenze ist nicht vorgesehen im DBA, weil die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften rechtlich nicht gesondert von anderen Anteilen behandelt wird.

3. Mittelbarkeit

Mangels der Bestimmung wird auch mittelbar gehaltenes unbewegliches Vermögen idZ nicht erfasst.

4. Reichweite

Aufgrund des Mangels der grundlegenden Formulierung bezogen auf Anteile fehlt es naturgemäß an einer Erweiterung auf Personengesellschaften, Trusts oder vergleichbare Rechte.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer Gesellschaft, auch wenn deren Wert hauptsächlich auf Immobilien beruht, fallen im DBA Österreich-Ägypten unter die allgemeine Zuteilungsregel für Veräußerungsgewinne in Artikel 12 Abs 1: *„Eine in einem der Vertragsstaaten ansässige Person ist im anderen Staat von der Steuer auf Gewinne aus dem Verkauf, der Übertragung oder dem Tausch von Kapitalvermögenswerten ausgenommen.“* Das Besteuerungsrecht für die Veräußerung von Anteilen liegt somit ausschließlich im Ansässigkeitsstaat des Veräußerers, unabhängig davon, woraus sich der Wert der Anteile zusammensetzt. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Gewinne einer im anderen Staat gelegenen Betriebsstätte gem Artikel 7 Abs 2 zuzurechnen sind: *„Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn eine in einem der Vertragsstaaten ansässige Person in dem anderen Staat eine Betriebsstätte besitzt und die Gewinne dieser Betriebsstätte zuzurechnen sind; in diesem Fall ist Art V anzuwenden.“*³⁰¹

³⁰⁰ Generierter Text des MLI und des Abkommens der Republik Österreich und der Vereinigten Arabischen Republik zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und zur Verhinderung der Steuerumgehung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen idF BGBl II Nr 93/2018.

³⁰¹ Art 7 DBA Österreich-Ägypten

Weder ursprüngliches DBA noch MLI enthalten eine dem Art 13 Abs 4 OECD-MA entsprechende Regelung. Veräußert ein österreichischer Steuerpflichtiger Anteile an einer ägyptischen Immobiliengesellschaft, dann fällt der Gewinn nach dem DBA grundsätzlich unter die allgemeine Veräußerungsgewinnregel des Art 13 Abs 5 OECD-MA und nicht unter die Spezialnorm des Art 13 Abs 4 OECD-MA.³⁰²

3.2.2 DBA Österreich-Deutschland

Im DBA Österreich-Deutschland findet sich die Spezialnorm in Art 13 Abs 2, ergänzt um die Z 4 des Schlussprotokolls. Es wurde im Änderungsprotokoll 2024³⁰³ an der Regelung des Art 13 Abs 2 wurden zwar keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen, jedoch wurde Abs 6 aufgehoben.³⁰⁴

1. 365-Tage-Regel

Das DBA stellt nicht auf irgendeinen Zeitpunkt während der vorangehenden 365 Tage ab. Dieser historische Rückblick fehlt hier. Stattdessen wird der Zeitpunkt durch das Protokoll zum Abkommen strikt stichtagsbezogen definiert. Die Höhe des relevanten Vermögens bestimmt sich nach der *"letzten, vor der Veräußerung der Aktien und sonstigen Anteile zu erstellenden Handelsbilanz"*.

2. 50%-Grenze

Das DBA fordert nicht ausdrücklich in Zahlen *"mehr als 50 v.H."*. Es nutzt stattdessen den Begriff *"überwiegend"*, indem es voraussetzt, dass das Aktivvermögen der Gesellschaft *"überwiegend aus unbeweglichem Vermögen"* besteht. (n der praktischen Rechtsanwendung ist *"überwiegend"* zwar im Regelfall mit *"mehr als 50 %"* gleichzusetzen. Die exakte OECD-Zahlenformulierung fehlt jedoch.

3. Mittelbarkeit

Die Bestimmung erfasst *"mittelbar"* gehaltenes unbewegliches Vermögen nicht ausdrücklich. Der Wortlaut des Art 13 Abs 2 beschränkt sich auf Gesellschaften, *"deren Aktivvermögen überwiegend aus unbeweglichem Vermögen in einem Vertragsstaat besteht"*, ohne die Zusätze *"unmittelbar oder mittelbar"* zu verwenden.

4. Reichweite

Die Regelung entfaltet ihre Wirkung dem Wortlaut nach für klassische Anteile. Sie spricht ausdrücklich von *"Aktien und sonstigen Anteilen an einer Gesellschaft"*. Eine ausdrückliche

³⁰² Vgl. *Rosenberger*, SWK 22/2008, 602 (603).

³⁰³ Protokoll zur Änderung des Abkommens vom 24. August 2000 zwischen der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen in der durch das Protokoll vom 29. Dezember 2010 geänderten Fassung idF BGBl III Nr 12/2024.

³⁰⁴ Siehe Änderungsprotokoll 2024 (BGBl III 12/2024).

Erweiterung auf „*vergleichbare Rechte, wie Rechte an einer Personengesellschaft oder einem Trust*“, wie sie im aufgehobene OECD-MA zu finden ist, ist in dieser Klausel nicht enthalten.

Trotz der im Detail abweichenden Formulierungen verfolgen beide Bestimmungen exakt denselben Normzweck. Sie sollen verhindern, dass das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates an unbeweglichem Vermögen dadurch umgangen wird, dass anstelle der Immobilie selbst (Asset Deal) Anteile an einer Gesellschaft veräußert werden, die diese Immobilie hält (Share Deal). Das Substrat bzw der Wert der Immobilie soll dem Quellenstaat zur Besteuerung erhalten bleiben. Dass die Ausgestaltung im DBA AT-DE restriktiver wirkt und moderne Elemente des OECD-MA fehlen, lässt sich vor allem historisch und durch die dogmatische Weiterentwicklung des internationalen Steuerrechts erklären. Das DBA AT wurde im Jahr 2000 abgeschlossen. Es spiegelt im Wesentlichen das Konzept wider, wie es vor den massiven Verschärfungen zur Missbrauchsbekämpfung im internationalen Steuerrecht üblich war. Spezifische Schutzmechanismen wie der 365-Tage-Rückblick zur Verhinderung kurzfristiger Umstrukturierungen („Einlagen“) zur Verwässerung der Immobilienquote kurz vor dem Verkauf oder die ausdrückliche Ausweitung auf „*vergleichbare Rechte*“ wie Personengesellschaften oder Trusts sind erst das Ergebnis des OECD-BEPS-Projekts Action 6.

Diese wurden erst 2017 in das OECD-MA aufgenommen. Die abweichenden Formulierungen zeigen lediglich auf, dass diese spezielle Norm im DBA im Gegensatz zu anderen Artikeln durch das Änderungsprotokoll 2024 noch nicht an den strengen Post-BEPS-Standard des aktuellen OECD-MA herangeführt wurde. Im gesamten Änderungsprotokoll gibt es nur eine einzige Anpassung, die den Art 13 (Veräußerungsgewinne) betrifft. In Art IV des Änderungsprotokoll steht „Artikel 13 Absatz 6 wird aufgehoben“ und der zweite Absatz, der Immobiliengesellschaften betrifft, findet keinerlei Erwägung und bleibt somit in seiner ursprünglichen Fassung aus 2000 weiter bestehen.

Das Abkommen wurde ausdrücklich um den Zusatz "*und zur Verhinderung der Steuerverkürzung und -umgehung*" ergänzt. In der Präambel wird nun das Ziel verankert, keine "*Möglichkeiten zur Nicht- oder Niedrigbesteuerung durch Steuerverkürzung oder -umgehung (unter anderem durch missbräuchliche Gestaltungen...)*" zu schaffen. Dies ist die exakte Umsetzung des BEPS-Aktionspunkts 6. In Art 5 Absatz 4 wurde die Einschränkung hinzugefügt, dass die dort genannten Ausnahmen nur gelten, "*vorausgesetzt, dass diese Tätigkeit [...] vorbereitender Art ist oder eine Hilfstätigkeit darstellt*". Darin befindet sich der BEPS-Aktionspunkts 7 zur Verhinderung der künstlichen Umgehung des Betriebsstättenstatus umgesetzt. Dem Art 28 wurde ein neuer Absatz 7 angefügt, der besagt, dass eine Vergünstigung nach dem Abkommen nicht gewährt wird, wenn "*der Erhalt dieser Vergünstigung einer der Hauptzwecke einer Gestaltung oder Transaktion war*". Das ist der sogenannte "Principal Purpose Test" als Hauptaugenmerk der OECD-BEPS-Reformen.

Österreich und Deutschland haben bei der Verhandlung des DBA 2024 gezielt die BEPS-Anti-Missbrauchsregeln (Präambel, Betriebsstätten, PPT) implementiert. Dass sie dabei bei Art 13 lediglich den Absatz 6 strichen, den Absatz 2 (Immobilien Gesellschaften) aber nicht um den 365-Tage-Rückblick oder Personengesellschaften und Trusts erweiterten, belegt, dass diese spezielle OECD-Regelung im DBA Österreich-Deutschland bewusst in bestehender Fassung belassen wurde. Die Durchgriffsbesteuerung auf das Immobiliensubstrat zugunsten des Belegenheitsstaates entspricht Art 13 Abs 4 OECD-MA und ist im DBA Österreich-Deutschland durch Art 13 Abs 2 verwirklicht.

Durch das am 1. Jänner 2003 in Kraft getretene Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und Deutschland tritt Österreich bezüglich der in einer Beteiligung anwachsenden stillen Reserven nach § 31 Abs 3 EStG 1988 in das Besteuerungsrecht ein, sofern eine deutsche Kapitalgesellschaft zu nahezu 100 % an einer österreichischen Immobilien Gesellschaft beteiligt ist.³⁰⁵ Kommt es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veräußerung dieser Anteile, beschränkt sich die österreichische Besteuerung ausschließlich auf jenen Veräußerungsgewinn, der den Differenzbetrag zwischen dem tatsächlichen Veräußerungserlös und dem gemeinen Wert der Beteiligung zum Stichtag 1. Jänner 2003 darstellt.³⁰⁶

Gemäß Art 13 Abs 2 DBA Deutschland steht das Besteuerungsrecht für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, deren Aktivvermögen überwiegend aus unbeweglichem Vermögen besteht, dem Belegenheitsstaat der Immobilien zu.³⁰⁷ Zur Bestimmung des Überwiegens ist laut Schlussprotokoll nicht auf Verkehrswerte, sondern auf die letzte Handelsbilanz vor der Veräußerung abzustellen, wobei ausschließlich der Einzelabschluss der Gesellschaft und nicht ein etwaiger Konzernabschluss maßgebend ist.³⁰⁸ Dies ergibt sich erstens aus dem Wortlaut, wonach nur das direkte Aktivvermögen der Gesellschaft zählt und Beteiligungen an Tochtergesellschaften stets als bewegliches Vermögen einzustufen sind, selbst wenn deren Vermögen vorwiegend aus Immobilien besteht. Zweitens richtet sich das Steuerrecht grundsätzlich nach dem Einzelabschluss (auch bei Gruppen- oder Organschaftsbesteuerung), weshalb der Verweis auf die Handelsbilanz zwingend als Verweis auf den maßgeblichen Einzelabschluss zu verstehen ist.³⁰⁹

Drittens gilt das DBA einheitlich für alle Kapitalgesellschaften, unabhängig davon, ob diese aufgrund von Schwellenwerten zur Konzernrechnungslegung verpflichtet sind. Abschließend hätte für eine Einbeziehung des Immobilienvermögens von Tochtergesellschaften das Konzept des Art 13 Abs 4

³⁰⁵ BMF vom 07.01.2003, E 12/22-IV/4/02, EAS 2195.

³⁰⁶ BMF vom 07.01.2003, E 12/22-IV/4/02, EAS 2195.

³⁰⁷ BMF vom 25.04.2007, BMF-010221/0205-IV/4/2007, EAS 2841.

³⁰⁸ BMF vom 25.04.2007, BMF-010221/0205-IV/4/2007, EAS 2841.

³⁰⁹ BMF vom 25.04.2007, BMF-010221/0205-IV/4/2007, EAS 2841.

OECD-Musterabkommen gewählt werden müssen, welches auch auf eine mittelbare Wertbeeinflussung abstellt; dieses OECD-Konzept wurde im DBA Deutschland jedoch ausdrücklich nicht übernommen.³¹⁰

3.2.3 Art 13 Abs 4 OECD MA in mit Österreich abgeschlossenen Abkommen

Stand Anfang 2022 verfügt Österreich über insgesamt 91 gültige Doppelbesteuerungsabkommen (DBA). Die rechtliche Behandlung von Immobiliengesellschaften ist darin jedoch nicht einheitlich geregelt.³¹¹

Land	Inkrafttreten	Immobiliengesellschaftsklausel	Fundstelle im DBA
Ägypten	28.10.1963	NEIN	
Albanien	01.09.2008	NEIN	
Algerien	01.12.2006	NEIN	
Argentinien	noch nicht in Kraft	JA	Art 13 (4)
Armenien	01.03.2004	JA	Art 13 (4)
Aserbaidshan	23.02.2001	JA	Art 13 (2)
Australien	01.09.1988	JA	Art 13 (2)
Bahrain	01.02.2011	NEIN	
Barbados	01.04.2007	NEIN	
Belgien	28.06.1973	NEIN	
Belize	01.12.2003	NEIN	
Bosnien und Herzegowina	01.01.2012	NEIN	
Brasilien	01.07.1976	NEIN	
Bulgarien	03.02.2011	NEIN	
Chile	09.09.2015	JA	Art 13 (4) lit a
China	01.11.1992	JA	Art 13 (4)
Dänemark	27.03.2008	NEIN	
Deutschland	18.08.2002	JA	Art 13 (2)
Estland	12.11.2002	JA	Art 13 (1)
Finnland	01.04.2001	JA	Art 13 (2)
Frankreich	01.09.1994	JA	Art 13 (2)
Georgien	01.03.2006	NEIN	

³¹⁰ BMF vom 25.04.2007, BMF-010221/0205-IV/4/2007, EAS 2841.

³¹¹ Vgl. Petutschnig in Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg.) 57 (64).

Griechenland	01.04.2009	NEIN	
Großbritannien	01.03.2019	JA	Art 13 (2)
Hongkong	01.01.2011	JA	Art 13 (4)
Indien	05.09.2001	JA	Art 13 (4)
Indonesien	01.10.1988	NEIN	
Iran	11.07.2004	NEIN	
Irland	05.01.1968	JA	Art 11 (2)
Island	01.03.2017	NEIN	
Israel	01.03.2018	JA	Art 13 (2)
Italien	06.04.1985	NEIN	
Japan	04.04.1963	NEIN	
Kanada	17.02.1981	JA	Art 13 (3), (4)
Kasachstan	01.03.2006	NEIN	
Katar	07.03.2012	NEIN	
Kirgisistan	01.05.2003	JA	Art 13 (4)
Korea	01.12.1987	NEIN	
Kosovo	28.12.2018	JA	Art 13 (4)
Kroatien	27.06.2001	NEIN	
Kuba	12.09.2006	NEIN	
Kuwait	01.03.2004	NEIN	
Lettland	16.05.2007	NEIN	
Liechtenstein	07.12.1970	NEIN	
Litauen	17.11.2005	NEIN	
Luxemburg	07.02.1964	NEIN	
Malaysia	01.12.1990	NEIN	
S. 66 Malta	13.07.1979	NEIN	
Marokko	12.11.2006	JA	Art 13 (4)
Mazedonien	20.01.2008	NEIN	
Mexiko	01.01.2005	JA	Art 13 (2)
Moldau	01.01.2005	NEIN	
Mongolei	01.10.2004	NEIN	
Montenegro	21.04.2015	NEIN	
Nepal	01.01.2002	NEIN	
Neuseeland	01.12.2007	JA	Art 13 (4)
Niederlande	21.04.1971	NEIN	
Norwegen	01.12.1996	NEIN	
Pakistan	01.06.2007	JA	Art 14 (4)

Philippinen	01.04.1982	JA	Art 13 (4)
Polen	01.04.2005	JA	Art 13 (2)
Portugal	27.02.1972	NEIN	
Rumänien	01.02.2006	JA	Art 13 (4)
Russland	30.12.2002	JA	Art 13 (4)
San Marino	01.12.2005	JA	Art 13 (4)
Saudi Arabien	01.06.2007	JA	Art 13 (3)
Schweden	29.12.1959	NEIN	
Schweiz	04.12.1974	NEIN	
Serbien	17.12.2010	JA	Art 13 (4)
Singapur	22.10.2002	JA	Art 13 (2)
Slowakei	12.02.1979	NEIN	
Slowenien	01.02.1999	NEIN	
Spanien	01.01.1968	NEIN	
Südafrika	06.02.1997	NEIN	
Tadschikistan	01.07.2012	NEIN	
Taiwan	20.12.2014	NEIN	
Thailand	01.07.1986	JA	Art 13 (4)
Tschechische Republik	22.03.2007	NEIN	
Tunesien	04.09.1978	NEIN	
S. 67 Türkei	01.10.2009	NEIN	
Turkmenistan	01.02.2016	JA	Art 13 (4)
UdSSR	01.10.1982	NEIN	
Ukraine	20.05.1999	JA	Art 13 (2)
Ungarn	09.02.1976	NEIN	
USA	01.02.1998	JA	Art 13 (2)
Usbekistan	01.08.2001	NEIN	
Vereinigte Arabische Emirate	01.09.2004	NEIN	
Venezuela	17.03.2007	JA	Art 13 (4)
Vietnam	01.01.2010	JA	Art 13 (4)
Weißrussland	09.03.2002	NEIN	
Zypern	01.01.1991	NEIN	

Tabelle 1: Übersicht über die österreichischen DBA (Stand 1.1.2022)³¹²

³¹² Petutschnig in Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg) 57 (64-67).

3.3 Verwaltungspraxis zur Anteilsveräußerung an Immobiliengesellschaften - Kritische Analyse des EAS 3442

Die Richtlinien und die Auskunftspraxis des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) im Rahmen des Express-Antwort-Service (EAS 3442 vom 14.03.2024) bilden einen zentralen und in der Praxis stark diskutierten Eckpfeiler der österreichischen Verwaltungspraxis zu Art. 13 Abs. 4 OECD-MA. In der Auskunft EAS 3442 befasst sich das BMF mit der Frage, wie die 50 %-Substanzgrenze (Wertermittlung) bei der Veräußerung von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft konkret zu berechnen ist. Für die Ermittlung, ob der Wert der Gesellschaftsanteile zu mehr als 50 % direkt oder indirekt auf unbeweglichem Vermögen beruht, ist auf das Bruttoaktivvermögen (Verkehrswerte der Aktiva) abzustellen. Verbindlichkeiten der Gesellschaft (wie zB Hypotheken oder Finanzierungsschulden, die auf den Immobilien lasten) dürfen bei dieser Berechnung nicht abgezogen werden.

Das BMF stützt seine fundamentale Entscheidung für die Bruttomethode primär auf den OECD-Musterkommentar. In der dortigen Kommentierung zu Art 13 Abs 4 OECD-MA wird festgehalten, dass ein Abzug von Verbindlichkeiten unzulässig ist, da andernfalls eine einfache Hebelung (Leveraging) durch Fremdkapitalaufnahme die Antimissbrauchswirkung der Immobilienklausel komplett ins Leere laufen lassen könnte. Durch das Verbot des Schuldenabzugs kann es zu wirtschaftlich nicht nachvollziehbaren Ergebnissen kommen.

Eine Gesellschaft, die eine hochgradig fremdfinanzierte Immobilie hält, aber gleichzeitig ein operativ sehr wertvolles, jedoch eigenkapitalfinanziertes Geschäft betreibt, wird steuerlich dennoch als „Immobiliengesellschaft“ qualifiziert. Der tatsächliche Wert der Anteile (Netto-Unternehmenswert) wird in diesem Fall kaum von der Immobilie beeinflusst, dennoch greift das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates. Sobald die 50 %-Bruttoschwelle auch nur minimal überschritten wird (zB 50,1 %), weist die Verwaltungspraxis dem Lagestaat das Besteuerungsrecht für den gesamten Veräußerungsgewinn zu. Es findet keine anteilige Besteuerung (etwa nur bezogen auf den Immobilienwert) statt.

Auch die im Anteilspreis enthaltenen stillen Reserven des operativen Betriebs werden somit im Quellenstaat steuerpflichtig. Da auf den Verkehrswert (Fair Value) und nicht auf den Buchwert abgestellt wird, verlangt die Verwaltungspraxis de facto permanente Immobilienbewertungen. Dies gilt umso mehr, seit durch das OECD-Update 2017 eine 365-tägige Rückschauperiode gilt. Steuerpflichtige müssen im Zweifel nachweisen, dass die Bruttoschwelle an keinem einzigen Tag der vorangegangenen 12 Monate überschritten wurde. Gewährt das DBA dem Lagestaat das Besteuerungsrecht nach Art 13 Abs 4, verliert Österreich unter Umständen sein Besteuerungsrecht als Ansässigkeitsstaat. Dies löst im nationalen Recht (sofern die Voraussetzungen vorliegen) die

Wegzugsbesteuerung gemäß § 27 Abs 6 Z 1 EStG aus (fiktive Veräußerung), was zu Liquiditätsengpässen führen kann, ohne dass tatsächlich Geld geflossen ist.³¹³

4 Vermeidung der Doppelbesteuerung iZm der Veräußerung

Die Vermeidung internationaler Doppelbesteuerung, die Förderung bilateraler Wirtschaftsbeziehungen, die Hebung der Rechtssicherheit und die Vermeidung internationaler Steuerumgehung und Steuerhinterziehung sind die grundsätzlichen Ziele der österreichischen DBA-Politik.³¹⁴ Die sog „Dreistufentechnik“ wird zur Lösung internationaler Steuerfälle herangezogen, wonach auf der ersten Stufe geprüft wird, ob nach dem nationalem Recht überhaupt ein Steueranspruch Österreichs besteht und wenn ja, muss auf zweiter Stufe geprüft werden, ob dieser Besteuerungsanspruch nach Überprüfung des anwendbaren DBA weiterhin bestehen bleibt. Falls dies bejaht wird, wird auf der dritten Stufe die konkrete Art und Weise der Steuererhebung nach Vorgabe der innerstaatlichen österreichischen Rechtsvorschriften festgelegt.³¹⁵

DBA dienen der Vermeidung steuerlicher Konflikte zwischen Vertragsstaaten, wenn grenzüberschreitende Einkünfte einer Person oder einem Unternehmen zuzurechnen sind bzw wenn diese im Besitz von grenzüberschreitendem Vermögen sind.³¹⁶ Demnach werden Besteuerungsrechte zwischen beteiligten Vertragsstaaten aufgeteilt und mehrfache steuerliche Erfassungen von demselben Veräußerungsgewinnen vermieden.³¹⁷ Aufgrund ihrer Unterschiede bei Herkunft, Rechtsgrund, Inhalt und Zielsetzung stellen das originäre nationale Recht und das DBA-Recht „zwei in sich geschlossene, eigenständige Rechtskreise dar“.³¹⁸

Bei der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften im internationalen Steuerrecht ist daher zunächst zu prüfen, welchem Vertragsstaat das Besteuerungsrecht entsprechend dem betroffenen DBA zugewiesen wird. Für Auslegungszwecke des nationalen Rechts unterscheidet man auslegungstechnisch grammatikalisch, systematisch, historisch und teleologisch.³¹⁹ Daraus folgt, dass im Rahmen der Auslegung von DBA die Begriffsermittlung streng isoliert vom originär innerstaatlichen Recht zu erfolgen hat und der normative Gehalt der DBA-Regelungen ohne Rekurs auf das jeweilige

³¹³ Vgl OECD (2019), Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 (Full Version), M-15.

³¹⁴ Vgl Kanduth-Kristen/Stopper in Bertl/Djanani/Eberhartinger/Kofler/Tumpel, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen, Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴ (2020), 20 (26).

³¹⁵ Vgl Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 1.

³¹⁶ Vgl OECD (2019), Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 (Full Version), I-1.

³¹⁷ Vgl Bendlinger in Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 1.

³¹⁸ Vgl Huemer, Die unbeschränkte Steuerpflicht natürlicher Personen - innerstaatliches Recht und DBA (2002), 19.

³¹⁹ Vgl Bydlinski, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff² (2011), 429 (671).

nationale Recht bestimmt werden muss.³²⁰ Ratifizierte DBA sind nationalen Steuergesetzen gleichgestellt.³²¹ Ein DBA wird durch den österreichischen Nationalrat genehmigt, was zu ihrer Gleichstellung mit Bundesgesetzen führt.³²² Dies bezweckt, dass „*die abkommensrechtlichen Regelungen originär innerstaatlichen Vorschriften vorgehen oder das originär innerstaatliche Recht dem Abkommensrecht*“.³²³ In den einzelnen DBA ist geregelt, ob die Besteuerung entweder durch den Ansässigkeits- oder den Quellenstaat erfolgt. DBA verdrängen das innerstaatliche Recht nicht vollständig, gehen diesem jedoch als *lex specialis* vor.³²⁴ Für die Besteuerung von Anteilsveräußerungen bedeutet dies, dass nationale Besteuerungsansprüche nur insoweit Ausübung finden dürfen, als das gegenständliche DBA dies zulässt.³²⁵

Durch DBAs werden keine neuen Besteuerungsrechte begründet, jedoch bestehende Besteuerungsansprüche beschränkt; die Schrankenwirkung teilt *Bendlinger* in ausschließliche Verteilungsnormen (complete distributive rules) und nicht ausschließliche Verteilungsnormen (open distributive rules).³²⁶ *Vogel* legt den rechtsdogmatischen Grundstein für die Anwendung von DBA, indem er diese nicht als steuerbegründende Normen, sondern als „Verteilungsnormen“ oder „Schrankennormen“ klassifiziert.³²⁷

Genauso betonen *Lang/Schuch*, betonen, dass ein DBA niemals eigene Steuerpflichten begründen kann, sondern lediglich die nach innerstaatlichem Recht (originär) bestehenden Steueransprüche einschränkt.³²⁸ Gesamthaft betrachtet dienen DBA nicht nur der Vermeidung internationaler Doppelbesteuerungen, sondern auch dem Schutz vor überschießender Besteuerung im Belegenheitsstaat und fördern zugleich durch Diskriminierungsverbote und Gleichbehandlungsgrundsätze faire steuerliche Wettbewerbsbedingungen und die Rechtssicherheit für Steuerpflichtige.³²⁹ IZm Immobiliengesellschaften kann dies zum Besteuerungsverzicht trotz nationaler Steuerpflicht führen. Kommt es zur Durchbrechung eines DBA durch innerstaatliches Recht, liegt ein *sg „treaty override“* vor.³³⁰ Im Vergleich zum nationalen Recht genießt Unionsrecht

³²⁰ Vgl *Lang*, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung², Rz 91; vgl *Huemer*, Die unbeschränkte Steuerpflicht natürlicher Personen - innerstaatliches Recht und DBA (2002), 20.

³²¹ Vgl *Hohenwarter* in *Doralt/Ruppe* I¹³ (2024) Rz 1312.

³²² Vgl *Lang*, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung², Rz 51.

³²³ Vgl *Lang*, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung², Rz 52.

³²⁴ Siehe VwGH 28.6.1963, 2312/61.

³²⁵ Vgl *Hohenwarter* in *Doralt/Ruppe* I¹³ (2024) Rz 1312; mwN VwGH 7.9.1989, 89/16/0085; VwGH 28.6.1963, 2312/61.

³²⁶ Vgl *Bendlinger* in *Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger*, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 2; mwN *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 54; siehe VwGH 16.11.1993, 90/14/0222.

³²⁷ Vgl *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Einleitung Rz 24.

³²⁸ Vgl *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich, Art 1, Rz 23.

³²⁹ Vgl *Bendlinger* in *Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger*, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 3.

³³⁰ Vgl *Hohenwarter* in *Doralt/Ruppe* I¹³ (2024) Rz 1312.

Anwendungsvorrang vor DBA, denn in DBA enthaltene Regelungen, die gegen unionsrechtliche Vorgaben verstoßen könnten, dürfen nicht angewendet werden.³³¹

Als Quellenstaat wird jener Staat betitelt, aus welchem die Einkünfte stammen oder in dem sie durch einen in einem anderen Vertragsstaat ansässigen Steuerpflichtigen erzielt wurden.³³² Im Ansässigkeitsstaat hat der Steuerpflichtige seinen Wohnsitz oder Sitz, was nach nationalem Steuerrecht dazu führt, dass die unbeschränkte Steuerpflicht Wirkung entfaltet. Art 4 Abs 1 OECD-MA definiert die Ansässigkeit einer Person in einem Vertragsstaat. Die abkommensberechtigten Personen werden in Art 3 Abs 1 OECD-MA definiert und umfasst somit natürliche Personen, Gesellschaften oder Personenvereinigungen. Der persönliche Anwendungsbereich eines DBA setzt voraus, dass eine Person zumindest in einem Vertragsstaat ansässig ist, wobei als Person natürliche Personen, Gesellschaften oder andere Rechtsträger gelten.³³³ Art 3 Abs 1 iVm Art 4 Abs 1 OECD-MA besagt, dass lediglich nur eine steuerpflichtige Person abkommensberechtigt sein kann, wonach Veräußerungsgewinne einerseits im Betriebsvermögen und andererseits im Privatvermögen entstanden sein können.³³⁴ Die Ansässigkeit iSd DBA stellt idR auf die unbeschränkte Steuerpflicht ab.³³⁵ Mangels eigener Ertragsteuerpflicht stellen derartige Rechtsträger, unabhängig von ihrer sonstigen rechtlichen Stellung, keine Gesellschaften gem Art 3 Abs 1 lit b OECD-MA dar, weshalb ihnen die Abkommensberechtigung fehlt.³³⁶

Art 4 Abs 2 OECD-MA stellt bei der Ansässigkeit von Personen auf die ständige Wohnstätte ab, wo sie ihre persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen, also den Mittelpunkt der Lebensinteressen, haben.³³⁷ Nach Ansicht des VwGH wird den persönlichen Beziehungen mehr Gewicht als den wirtschaftlichen beigemessen, wenn es darum geht, die Ansässigkeit einer Person festzustellen.³³⁸ Gem dem Ansässigkeitsprinzip soll die Besteuerung im Sitzstaat der steuerpflichtigen Person stattfinden, wohingegen das Quellenprinzip die Besteuerung im Belegenheitsstaat des Vermögens vorsieht. Diese Widersprüchlichkeit ruft oft Doppelbesteuerung oder doppelte Nichtbesteuerung bzw. „Doppelnichtbesteuerung“ hervor.³³⁹ Die Gewährung von Abkommensvorteilen wird durch Art 1 Abs

³³¹ Vgl Aigner/Kofler/Tumpel (Hrsg), Doppelbesteuerungsabkommen² (2019), 826 ff.

³³² Vgl Ehrke-Rabel, elements Steuerrecht⁵ (2024), 294 (530); Vgl Tumpel/Aigner in Lang/Schuch/Staringer (Hrsg), Die Ansässigkeit im Recht der Doppelbesteuerungsabkommen (2008), 33 (33).

³³³ Vgl Hohenwarter in Doralt/Ruppe I¹³ (2024) Rz 1334.

³³⁴ Vgl Schütte in Haase, Außensteuergesetz Doppelbesteuerungsabkommen⁴ (2024) Art 13 Rz 71

³³⁵ Vgl Schmidjell-Dommes, Internationales Steuerrecht⁶ (2020), 57.

³³⁶ Vgl Lang, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung², Rz 225.

³³⁷ Art 4 Abs 2 OECD-MA.

³³⁸ Siehe VwGH 22.3.1991, 90/13/0073.

³³⁹ Vgl Lindauer, Immobilien und Steuern³ (2020) 274.

2 OECD-MA ausgeschlossen, sofern kein Vertragsstaat nach seinem innerstaatlichen Recht das Einkommen der betreffenden Rechtsträger als Einkommen seiner Ansässigen behandelt.³⁴⁰

Im internationalen Steuerrecht wird die Zuteilung der Besteuerungsrechte hinsichtlich der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften nach dem OECD-MA zumeist durch Art 13 Abs 4 OECD-MA geregelt.³⁴¹

Diese Zuteilungsregel normiert eine offene Verteilungsnorm ("auch"-Bestimmung), was bedeutet, dass sie das Besteuerungsrecht dem Belegenheitsstaat der Immobilien zuweist, ohne dabei das Besteuerungsrecht des Ansässigkeitsstaates zwingend auszuschließen.³⁴² Da durch solche offenen Rechtsfolgen das Besteuerungsrecht nicht exklusiv an einen einzigen Staat vergeben wird, resultieren hieraus drohende Doppelbesteuerungen, welche die Anwendung des Methodenartikels Art 23 OECD-MA erfordern.³⁴³ Es kommen die gleichwertigen Methodenartikel Art 23 A und Art 23 B zur Anwendung.³⁴⁴ Veräußert eine Person zB Anteilsscheine an einem Immobilienfonds oder einer zwischengeschalteten Grundstücksgesellschaft, kann die Vermeidung der Doppelbesteuerung zusätzlich dadurch erschwert werden, dass die Vertragsstaaten die juristische Transparenz der Gesellschaft unterschiedlich beurteilen.³⁴⁵ Es ist grds Angelegenheit des Ansässigkeitsstaates, Doppelbesteuerung zu vermeiden.³⁴⁶

Das VfGH-Erkenntnis SV 2/2013-14³⁴⁷ bestätigt, dass die unterschiedliche Behandlung von Unternehmensgewinnen (Anrechnungsmethode) und Einkünften aus selbständiger Arbeit (Befreiungsmethode) im DBA Liechtenstein verfassungsrechtlich zulässig ist und daher keinen Verstoß gegen Art 7 B-VG darstellt, womit die Kombination der in Art 23 OECD-MA vorgesehenen Methoden auch differenziert nach Einkunftsarten als sachlich gerechtfertigt anerkannt wird.³⁴⁸

Ein spezifisches, neues Konfliktfeld ist die Einbeziehung von Wertveränderungen, die mit dem Immobilienvermögen nur in „wirtschaftlichem Zusammenhang“ stehen.³⁴⁹ Der deutsche Gesetzgeber hat reagiert, um Gestaltungen wie den Verzicht auf Gesellschafterdarlehen steuerlich zu erfassen, die

³⁴⁰ Vgl Kofler in Bendlinger/Ecker/Hummer/Kofler/Lang/Mitterlehner/Siller/Turcan/Zöhrer in SWI-Spezial – Die österreichischen DBA nach BEPS (2018), 38 (151).

³⁴¹ Vgl Fuchs, Zuteilungsregeln für die Steuern vom Einkommen nach dem OECD-MA, ÖGSW (2026), 367 (369).

³⁴² Vgl Hohenwarter in Doralt/Ruppe I¹³ (2024) Rz 1338.

³⁴³ Vgl Kudert/Höppner/Steinhauser, „Nur“ ein Wort – Überlegungen zum Methodenartikel im DBA-Malta, ÖStZ 2024/59, 75 (79).

³⁴⁴ Vgl EuGH 10.2.2011, C-436/08 & C-437/08, *Haribo und Salinen*, Rn 90; vgl EuGH 6.12.2007, C-298/05, *Columbus Container*.

³⁴⁵ Vgl Loukota/Jirousek, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 6, Rz 52 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁴⁶ Vgl Hohenwarter in Doralt/Ruppe I¹³ (2024) Rz 1366.

³⁴⁷ Siehe VfGH 23.6.2014, VfGH SV2/2013.

³⁴⁸ Siehe VfGH 23.6. 2014, SV 2/2013, Rz 33.

³⁴⁹ Vgl Hemme in Micker/Pohl/Oppel (Hrsg) Rz 793.

zuvor vom Bundesfinanzhof (BFH) nicht der beschränkten Steuerpflicht unterworfen wurden.³⁵⁰ Dies steht jedoch mit dem DBA-Recht im Konflikt, weil eine Darlehensverbindlichkeit aus völkerrechtlicher Sicht nach Art 13 OECD-MA kein „unbewegliches Vermögen“ darstellt, wodurch fraglich ist, ob das DBA die Ausweitung des nationalen Besteuerungsrechts auf solche darlehensbezogenen Gewinne überhaupt zulässt.³⁵¹

4.1 Vermeidung der Doppelbesteuerung im Ansässigkeitsstaat (Art 23 OECD-MA)

4.1.1 Die Befreiungsmethode (Art 23 A OECD-MA)

Vogel strukturiert die Vermeidung der Doppelbesteuerung nach Art 23 streng in zwei Alternativen, die erst greifen, nachdem die Verteilungsnormen wie Art 6 oder 13 einen Überschneidungskonflikt offengelassen haben.³⁵²

Die Befreiungsmethode (auch Freistellungsmethode) nach Art 23 A des OECD-Musterabkommens (OECD-MA) ist eine der beiden Hauptmethoden zur Vermeidung der internationalen Doppelbesteuerung. Bezieht eine in einem Vertragsstaat ansässige Person Einkünfte (oder hat sie Vermögen), die nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) im anderen Staat besteuert werden dürfen, so nimmt der Ansässigkeitsstaat diese Einkünfte von seiner eigenen Besteuerung aus.³⁵³

Vogel betont dabei die systematische Bedeutung des Progressionsvorbehalts, wobei sich der Wohnsitzstaat das Recht vorbehält, die steuerfrei gestellten Einkünfte bei der Berechnung des Steuersatzes für das verbleibende inländische Einkommen zu berücksichtigen.³⁵⁴ Der Wohnsitzstaat darf die freigestellten ausländischen Einkünfte zwar nicht besteuern, er darf sie aber heranziehen, um den Steuersatz zu ermitteln, der auf das verbleibende inländische Einkommen angewendet wird.³⁵⁵ Die Einkünfte werden im Ansässigkeitsstaat somit steuerfrei gestellt, wodurch im Idealfall die Kapitalimportneutralität gewahrt wird. Der Investor unterliegt im Ausland exakt der gleichen Steuerbelastung wie lokale Investoren. Die steuerfrei gestellten Einkünfte dürfen vom Ansässigkeitsstaat jedoch bei der Festsetzung des Steuersatzes für das restliche inländische Einkommen der Person berücksichtigt werden (Art 23A Abs 3 OECD-MA).³⁵⁶

Wird die der Befreiungsmethode angewendet, sind nicht nur die ausländischen Immobilienerträge selbst, sondern auch sämtliche damit zusammenhängenden Aufwendungen aus der inländischen

³⁵⁰ Vgl. *Hemme* in *Micker/Pohl/Oppel* (Hrsg) Rz 794.

³⁵¹ Vgl. *Hemme* in *Micker/Pohl/Oppel* (Hrsg) Rz 828.

³⁵² Vgl. *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Art 23 Rz 28.

³⁵³ Vgl. *Voggenberger/Kovar* in *Vondrak*, Rz 13.56 (Stand 1.4.2019, rdb.at).

³⁵⁴ Vgl. *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Art 23 Rz 15f.

³⁵⁵ Vgl. *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich, Art 15, Rz 52.

³⁵⁶ ³⁵⁶ Vgl. *Voggenberger/Kovar* in *Vondrak*, Rz 13.57 (Stand 1.4.2019, rdb.at).

Bemessungsgrundlage auszuschneiden. Das umfasst auch in Österreich angefallene Finanzierungs- und Verwaltungskosten, soweit sie wirtschaftlich mit dem ausländischen Liegenschaftsvermögen zusammenhängen. Führen diese Aufwendungen nach österreichischem Recht zu einem Verlust, ist dieser entgegen älterer Verwaltungspraxis grds unter nachgelagerter Nachversteuerung im Inland ausgleichsfähig.³⁵⁷ Führen solche unterschiedlichen Qualifikationen im Quellenstaat dazu, dass die Einkünfte nicht erfasst werden, können sogenannte Qualifikationskonflikte entstehen, welche die Inanspruchnahme abkommensrechtlicher Entlastungsmethoden im Ansässigkeitsstaat maßgeblich beeinflussen.³⁵⁸ Kommt zur Beseitigung der Doppelbesteuerung die Befreiungsmethode nach Art 23 A OECD-MA zur Anwendung, so verzichtet der Ansässigkeitsstaat auf die innerstaatliche Erfassung der Veräußerungsgewinne und klammert diese grundsätzlich aus seiner Bemessungsgrundlage aus. In der österreichischen Abkommenspraxis gelangt überwiegend die Befreiungsmethode zur Anwendung.³⁵⁹ Die Verpflichtung zur Freistellung ist grundsätzlich selbst dann anzuwenden, wenn der andere Staat sein Besteuerungsrecht nicht ausübt, weshalb es theoretisch zu einer doppelten Nichtbesteuerung kommen kann.³⁶⁰

Damit diesem Effekt, insbes bei abkommensrechtlichen Qualifikationskonflikten entgegengewirkt werden kann, greifen Vertragsstaaten teilweise auf sog "Subject-to-tax-Klauseln" oder auf spezielle Übergangsregelungen zurück. So ordnet bspw Art 23 Abs 3 des DBA Österreich - Deutschland in derartigen Konfliktfällen einen Wechsel zur Anrechnungsmethode ("Switch-over") an.³⁶¹

Stimmen die Vertragsstaaten in der Subsumtion der Immobilienveräußerung unter Art 13 jedoch überein und besteuert der Quellenstaat lediglich aufgrund spezifischer nationaler Vorschriften nicht, liegt kein Qualifikationskonflikt vor und es verbleibt in diesem Fall trotz der resultierenden doppelten Nichtbesteuerung bei der Anwendung der Befreiungsmethode unter Wahrung Progressionsvorbehalts.³⁶² Deutschland wendet diese Methode in seinen DBA dominierend für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen sowie Betriebsstätten an. Durch die Freistellung werden nicht nur ausländische Gewinne, sondern auch ausländische Verluste (abgesehen von europarechtlichen Ausnahmen für finale Verluste) von der inländischen Bemessungsgrundlage ausgenommen.³⁶³ Der inländische Progressionsvorbehalt bleibt dabei grundsätzlich bestehen.³⁶⁴

³⁵⁷ Vgl. *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 4 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁵⁸ Vgl. *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 48 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁵⁹ EStR 2000, Rz 188.

³⁶⁰ Vgl. *Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer*, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 13 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁶¹ BMF 30.7.2025, 2025-0.606.750, EAS 3457.

³⁶² BMF 30.7.2025, 2025-0.606.750, EAS 3457.

³⁶³ Vgl. *Schaumburg* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 6.88.

³⁶⁴ Vgl. *Schaumburg* in *Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 6.89.

4.1.2 Die Anrechnungsmethode (Art 23 B OECD-MA)

Sieht das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen stattdessen die Anrechnungsmethode gemäß Art 23 B OECD-MA vor, erfasst der Ansässigkeitsstaat dem Universalitätsprinzip folgend das gesamte Welteinkommen inklusive der im Ausland erzielten Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an der Immobiliengesellschaft in seiner Bemessungsgrundlage.³⁶⁵ Bei Anwendung der Anrechnungsmethode sind die mit ausländischen Immobilien zusammenhängenden Aufwendungen in Österreich abzugsfähig, unabhängig von der steuerlichen Anerkennung im Quellenstaat. Für bestimmte mobile Einkünfte, wie bspw Dividenden, Zinsen, Lizenzen, greift die Anrechnungsmethode, bei der der Wohnsitzstaat besteuert, aber die ausländische Steuer abzieht.³⁶⁶

Bei der Anrechnungsmethode besteuert der Ansässigkeitsstaat das Welteinkommen und rechnet die ausländische Steuer an, sodass das endgültige Steuerniveau grundsätzlich vom Steuerniveau des Ansässigkeitsstaates bestimmt wird und damit Kapitalexporthneutralität hergestellt wird.³⁶⁷ Vogel weist hier detailliert auf die Höchstbetragsregelung (per-country-limitation) hin, wobei die Anrechnung der ausländischen Steuer strikt auf den Betrag der inländischen Steuer begrenzt wird, der anteilig auf diese ausländischen Einkünfte entfällt, um zu verhindern, dass der Wohnsitzstaat Steuerausfälle aus anderen Staaten subventioniert.³⁶⁸ Für die Höchstbetragsberechnung der anzurechnenden ausländischen Steuer sind jedoch die nach österreichischem Recht ermittelten Netto-Immobilieeinkünfte maßgeblich, nicht etwa im Ausland besteuerte Bruttoerträge.³⁶⁹

Die anzurechnende Steuer ist jedoch nicht betragsmäßig unbegrenzt, sondern durch den sog Anrechnungshöchstbetrag gedeckelt, welcher die Anrechnung auf jenen Betrag begrenzt, der bei einer Besteuerung dieser speziellen Auslandseinkünfte nach dem innerstaatlichen Besteuerungsniveau des Ansässigkeitsstaates anfiel, was in der österreichischen Verwaltungspraxis üblicherweise streng länderweise getrennt ermittelt wird ("per-country-limitation").³⁷⁰ „Der Anrechnungshöchstbetrag verfolgt den Zweck, bloß die juristische Doppelbesteuerung zu beseitigen, aber keinen darüber hinausgehenden Vorteil zu verschaffen“.³⁷¹ Die Anrechnungsmethode darf zu keiner niedrigeren Steuerbelastung führen als die Befreiungsmethode.³⁷² Ausländische Steuerbeträge, die den Anrechnungshöchstbetrag übersteigen, bleiben in Österreich vollständig außer Ansatz und sind auch

³⁶⁵ Vgl Bodis/Hammerl/Kirchmayr in Doralt/Ruppe I¹³, Rz 44.

³⁶⁶ Vgl Lang/Schuch, DBA Deutschland/Österreich, Art 15, Rz 3.

³⁶⁷ Vgl Englmaier in Aigner/Kofler/Tumpel, DBA², Art 23 B Rz 1.

³⁶⁸ Vgl Vogel, DBA Kommentar (1983), Art 23 Rz 62.

³⁶⁹ Vgl Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommes/Daurer, Internationales Steuerrecht I/1 Art 13 Rz 5 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁷⁰ Vgl Marschner in Jakom/Kanduth-Kristen/Marschner/Peyerl/Ebner/Ehgartner, EStG¹⁹ (2026), § 98 Rz 23.

³⁷¹ Bendlinger in Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger, Internationales Steuerrecht² (2018), Die Verteilungsnormen im OECD-MA (Art 6 bis 22 OECD-MA), Rz 26; mwN Loukota, Anrechnung ausländischer Steuer, SWI 1991, 22 (139).

³⁷² UFS 25.6.2008, RV/1663-W/04; 21.4.2010, RV/3624-W/09; 15.11.2012, RV/1252-W/10.

nicht als Betriebsausgaben abziehbar.³⁷³ Ein „Überhang“ an ausländischer Steuer, wenn im Ausland mehr Steuer gezahlt wurde, als im Inland auf diese Einkünfte entfallen würde, verfällt ungenutzt und führt zu definitiven Belastungen.³⁷⁴ Um die abkommensrechtliche Systematik und ihre Rechtsfolgen ganzheitlich zu erfassen, lohnt sich ein rechtsvergleichender Blick auf die Situation in Deutschland. Betrachtet man Deutschland als Ansässigkeitsstaat des veräußernden Investors (Outbound-Fall), zeigt sich folgender Mechanismus: Für das Thema der Immobiliengesellschaften ist ein spezieller Zusammenhang relevant: Fehlt in älteren deutschen Doppelbesteuerungsabkommen die spezielle Regelung des Art 13 Abs 4 OECD-MA, so wird eine etwaige Doppelbesteuerung der Anteilsveräußerung durch den Wohnsitzstaat Deutschland im Wege der Anrechnungsmethode vermieden.³⁷⁵

4.1.3 REIT-Konzept und deren Qualifikationsproblematik

„In vielen Staaten wird ein großer Teil der Portfolioinvestitionen in Grundvermögen mittels Real Estate Investment Trusts (REITs) getätigt. REITs lassen sich grob beschreiben als Gesellschaft mit breit gestreuten Beteiligungen, Trusts oder Vertrags- oder Treuhandsvereinbarungen, die ihr Einkommen in erster Linie aus langfristigen Investitionen in Grundvermögen erzielen, jährlich den größten Teil dieses Einkommens ausschütten und keine Steuer vom Einkommen auf das so ausgeschüttete Einkommen aus Grundvermögen zahlen. Dass REITs keine Steuer auf dieses Einkommen zahlen, ergibt sich aus steuerlichen Regelungen, die eine einmalige Besteuerung auf der Ebene der Anleger vorsehen.“³⁷⁶

Ein REIT stellt im Kern eine börsennotierte, steuerlich transparente Kapitalgesellschaft dar, deren Hauptzweck in der kollektiven Anlage, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienbesitz liegt.³⁷⁷ Da REITs international nicht zwingend als Kapitalgesellschaften, sondern oft als Trusts oder vertragliche Sondervermögen organisiert sind, empfiehlt die OECD eine Hilfsklausel, die die Ausschüttung des transparenten Vehikels für Zwecke des Abkommens als Dividende einer Kapitalgesellschaft fingiert.³⁷⁸ Damit wird sichergestellt, dass die Erträge systematisch in den Anwendungsbereich des Art 10 gelenkt werden, ohne die zivilrechtliche oder innerstaatliche Einordnung des Vehikels zu berühren. Das grundlegende Charakteristikum dieses Instruments ist die Erzielung steuerlicher Transparenz, die üblicherweise durch den Verzicht auf die Erhebung von Körperschaftsteuer auf der Ebene des Trusts realisiert wird.³⁷⁹

³⁷³ UFS 25.6.2008, RV/1663-W/04.

³⁷⁴ Vgl. Lang/Schuch, DBA Deutschland/Österreich, Art 15, Rz 42.

³⁷⁵ Vgl. Schaumburg/Häck in Schaumburg, Internationales Steuerrecht (2017), Rz 19.398.

³⁷⁶ OECD-MK, Art 10 OECD-MA, Tz 67.1.

³⁷⁷ Vgl. Bron, SWI 2006, 509 (520).

³⁷⁸ Vgl. Loukota/Jirousek, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 10, Rz 67.7 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁷⁹ Vgl. Bünning, Steuerliche Rahmenbedingungen als Stolpersteine für den deutschen REIT, Immobilien & Finanzierung 2005, 328 (328).

Im Gegenzug ist ein REIT gesetzlich dazu verpflichtet, den Großteil seiner Gewinne zeitnah und direkt an die Anleger auszuschütten, wodurch die finale Besteuerung auf die Ebene der Anteilseigner verlagert wird. Der OECD-MK begründet die unterschiedliche Behandlung von REIT-Ausschüttungen mit der Investorenstellung, wonach Kleinanleger regelmäßig weder über Einfluss noch Kontrolle auf die vom REIT gehaltenen Immobilien verfügen und somit aus wirtschaftlicher Sicht wie in ein Wertpapier investieren; hingegen können Großanleger REITs als Ersatz für unmittelbare Immobilieninvestitionen nutzen, was eine vordergründige Besteuerung im Belegenheitsstaat sachdienlich erscheinen lässt.³⁸⁰ Die OECD schlägt eine optionale DBA-Klausel vor, sodass diesem Unterschied Rechnung getragen werden kann, wonach REIT-Ausschüttungen grundsätzlich Dividenden bleiben mit der Einschränkung, dass die Quellensteuerbegünstigung für Investoren mit einer wesentlichen Beteiligung ab 10 % des REIT-Kapitals Anwendung findet.³⁸¹

Während Kleinanleger weiterhin von reduzierten DBA-Steuersätzen profitieren, soll das Besteuerungsrecht bei Großanlegern des Quellenstaates stärker Wahrung finden, wobei die tatsächliche Beteiligungsschwelle von den Vertragsstaaten abweichend festgelegt werden kann.³⁸² Im internationalen Steuerrecht führt diese Struktur jedoch zu einem systematischen Problem. Formal gesehen, handelt es sich dabei um Ausschüttungen einer Kapitalgesellschaft. Diese Erträge werden durch DBA standardmäßig als Dividenden im Sinne des Art 10 OECD-MA qualifiziert, was dem Quellenstaat bzw dem Belegenheitsstaat der Immobilien weitgehend das Besteuerungsrecht entzieht, weil der Wohnsitzstaat das primäre Besteuerungsrecht erhält und die Quellensteuer meist signifikant reduziert wird.³⁸³

Loukota befasst sich iZm Art 10 OECD-MA mit der zunehmenden Globalisierung von Investitionen und erfragt, wie grenzüberschreitende Ausschüttungen abkommensrechtlich zu würdigen sind.³⁸⁴ In der deutschen Einführungsdiskussion betreffend den Referentenentwurf für ein Gesetz bezogen auf einen German-Real Estate Investment Trust wurde versucht, diesem Steuerausfall durch ein strenges Streubesitzkonzept unter Beachtung von Beteiligungsgrenzen von unter 10 % zu begegnen, um das abkommensrechtliche Schachtelprivileg zu blockieren.³⁸⁵

³⁸⁰ OECD-MK, Art 10 OECD-MA, Tz 67.3.

³⁸¹ OECD-MK, Art 10 OECD-MA, Tz 67.4.

³⁸² OECD-MK, Art 10 OECD-MA, Tz 67.4.

³⁸³ Vgl *Kanduth-Kristen/Stopper* in *Bertl/Djanani/Eberhartinger/Kofler/Tumpel*, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen, Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴ (2020), 20 (54).

³⁸⁴ Vgl *Loukota/Jirousek*, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 10 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁸⁵ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (520).

Bron kritisiert diesen Ansatz als kapitalmarktfeindlich und entwickelt stattdessen eine alternative, dogmatische Lösung, die in der innerstaatlichen Umqualifizierung der REIT-Erträge in Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen besteht.³⁸⁶ *Bron* argumentiert auf Basis der Art 3 Abs 2 und Art 23 A/B OECD-MA, dass dem Quellenstaat die Definitionshoheit für nicht ausdrücklich im Abkommen bestimmte Begriffe zusteht.³⁸⁷ Wird dies mit Art 6 Abs 2 OECD-MA verknüpft, der für die Definition des unbeweglichen Vermögens explizit auf das Recht des Belegenheitsstaates verweist, entsteht eine bindende „Qualifikationsverkettung“. Qualifiziert das deutsche Recht die REIT-Anteile bzw deren Ausschüttungen als unbewegliches Vermögen, ist der Ansässigkeitsstaat des Investors abkommensrechtlich an diese Einordnung gebunden und muss den Steuerzugriff des Belegenheitsstaates akzeptieren. Ein zentraler Vorzug dieses Modells liegt in der Harmonisierung der Besteuerungstatbestände. Art 6 OECD-MA hat keinen Vorbehalt zugunsten des Dividendenartikels, was dazu führt, dass er sich als Spezialnorm durchsetzt, sofern die Beteiligung selbst als unbewegliches Vermögen definiert wird. Diese Einordnung entfaltet direkt auf der Veräußerungsebene Wirkung, weil Art 13 Abs 1 bzw Abs 4 OECD-MA für die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen strukturell an den Begriff des unbeweglichen Vermögens aus Art 6 anknüpft und dadurch dem Belegenheitsstaat neben der laufenden Ausschüttung auch das unbeschränkte Besteuerungsrecht für die Gewinne aus der Veräußerung der REIT-Anteile gesichert wird.³⁸⁸

Die OECD differenziert zwischen Klein- und Großinvestoren. Während Ausschüttungen an Kleinanleger mangels Einflussmöglichkeit auf die Immobilien des REITs als klassische Dividenden iSd Art 10 OECD-MA behandelt werden, können Beteiligungen von Großinvestoren als funktionales Äquivalent einer Direktinvestition in unbewegliches Vermögen angesehen werden. In diesem Fall erscheint eine Durchbrechung der Quellensteuerbegrenzung zugunsten des Belegenheitsstaates gerechtfertigt, um Besteuerungsausfälle infolge der steuerlichen Transparenz bzw Begünstigung des REITs zu vermeiden.³⁸⁹

Im Gegensatz zu *Bron*, der REIT-Erträge über Art 6 Abs 2 OECD-MA vollständig aus der Dividendensphäre herauslösen möchte, werden diese von der OECD grds im Anwendungsbereich des Art 10 OECD-MA belassen. Zur Wahrung des Besteuerungsrechts des Belegenheitsstaates wird zwischen Klein- und Großinvestoren differenziert. Während Kleinanleger von der Quellensteuerbegrenzung profitieren, entfällt dieser Schutz bei Beteiligungen von mindestens 10 %.³⁹⁰

³⁸⁶ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (520).

³⁸⁷ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (511).

³⁸⁸ Siehe Art 6 OECD-MA.

³⁸⁹ Vgl *Loukota/Jirousek*, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 10, Rz 41 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

³⁹⁰ Vgl *Loukota/Jirousek*, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 10, Rz 67.3 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

4.2 Der Vorrang des DBA gegenüber dem nationalen Recht

DBA gelten gegenüber dem allgemeinen nationalen Recht als speziellere Rechtsnormen und haben aufgrund dieses Statuses als *lex specialis* grundsätzlich Vorrang vor den nationalen Gesetzen.³⁹¹ Das Verhältnis zwischen nationalem Steuerrecht und internationalen DBA ist primär durch das Prinzip geprägt, dass als Vorfrage zu einer abkommensrechtlichen Verteilung stets zu klären ist, ob überhaupt dem Grunde nach ein innerstaatlicher Besteuerungsanspruch erhoben wird.³⁹² Die innerstaatlichen Steuergesetze und das Abkommensrecht stehen dabei verfassungsrechtlich auf derselben Stufe (Gleichordnung), jedoch verdrängt das DBA als Spezialregelung (*lex specialis*) das nationale Recht dort, wo es zu Überschneidungen kommt.³⁹³ Die Zuordnung von Sachverhalten erfolgt über sog. Verteilungsnormen, die bestimmen, welcher Staat sein innerstaatliches Besteuerungsrecht ausüben darf und welcher Staat zurücktreten muss.³⁹⁴ Wenn der nationale Gesetzgeber erst nach Inkrafttreten eines DBA das innerstaatliche Recht ändert, können diese neuen Bestimmungen das Abkommensrecht nicht aushebeln und das DBA behält seinen Vorrang und es kommt zum sog. „Treaty Override“, dem bewussten Überschreiben von Völkerrecht durch neueres nationales Recht, das nicht greift.³⁹⁵

Obwohl das DBA Vorrang hat, erschafft es jedoch niemals eine Steuerpflicht, weil die Besteuerungsgrundlage immer im nationalen Recht behaftet sein muss; erst danach greift das DBA ein und kann das nationale Recht nur einschränken oder das Besteuerungsrecht zwischen den Vertragsstaaten aufteilen.³⁹⁶ Hinsichtlich der Prüfungssystematik betont *Vogel*, dass innerstaatliches Recht und Abkommensrecht logisch gleichberechtigt nebeneinanderstehen, es sich aus praktischen Gründen jedoch empfiehlt, stets zuerst die innerstaatliche Steuerpflicht zu prüfen, bevor die abkommensrechtliche Schablone angewendet wird.³⁹⁷ Zudem erfordert die Auslegung eines DBA stets einen vermittelnden Weg zwischen nationalen Auslegungsregeln und völkerrechtlichen Verpflichtungen.³⁹⁸

Die unbeschränkte Steuerpflicht nach § 1 Abs 2 EStG erstreckt sich beispielsweise innerstaatlich auf alle in- und ausländischen Einkünfte, jedoch beschränken DBA diese weitreichenden nationalen Besteuerungsrechte gezielt, um eine drohende Doppelbesteuerung zu vermeiden.³⁹⁹ Als völkerrechtliche Verträge regeln die Verteilungsnormen der DBA, ob ein Vertragsstaat völkerrechtlich

³⁹¹ Vgl. *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 56.

³⁹² Vgl. *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 180 (183).

³⁹³ Vgl. *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich, Art 1, Rz 25.

³⁹⁴ Vgl. *Lang/Schuch*, DBA Deutschland/Österreich, Art 1, Rz 15.

³⁹⁵ Vgl. *Schmidjell-Dommes*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020) 54.

³⁹⁶ Vgl. VwGH 16.11.1993, 90/14/0222.

³⁹⁷ Vgl. *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Einleitung Rz 29.

³⁹⁸ Vgl. *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Einleitung Rz 33.

³⁹⁹ Siehe BFG 20.3.2026, RV/7102562/2025.

berechtigt ist, seinen innerstaatlich bestehenden Besteuerungsanspruch auch tatsächlich durchzusetzen, oder ob er nach dem Abkommen verpflichtet ist, auf diesen Anspruch zu verzichten.⁴⁰⁰ Dennoch bedeutet der Vorrang des DBA nicht, dass das Abkommen eigenständige Steueransprüche begründet; es wirkt vielmehr lediglich als Schranke für das nationale Steuerrecht und kann das innerstaatliche Recht nicht ausweiten.⁴⁰¹ Zur Veranschaulichung der methodischen Rechtsanwendung nutzt *Vogel* das Bild einer „Lochschablone“: Das DBA legt sich wie eine Schablone über das nationale Steuerrecht; es lässt den nationalen Besteuerungsanspruch nur dort durch, wo das Abkommen ein Besteuerungsrecht (Loch) vorsieht, und deckt ihn andernfalls ab.⁴⁰²

Ein klassisches Beispiel für diese Überleitungsfragen findet sich bei beschränkt steuerpflichtigen Personen, bei denen unabhängig von der Begründung eines innerstaatlichen Besteuerungsanspruchs zwingend geprüft werden muss, ob das DBA Österreich überhaupt ein Besteuerungsrecht zuweist. Kommt es bei der Auslegung der Abkommensbegriffe zu Unklarheiten, greift in der Regel Artikel 3 Abs 2 des OECD-Musterabkommens ein, welcher als sogenannte „Lex-foi-Klausel“ normiert, dass jeder im Abkommen nicht definierte Ausdruck die Bedeutung hat, die ihm nach dem nationalen Steuerrecht des Anwenderstaates zukommt.⁴⁰³ Dieses Heranziehen des nationalen Rechts bei grenzüberschreitenden Sachverhalten birgt jedoch das Risiko von Qualifikationskonflikten, insbesondere wenn beide Vertragsstaaten denselben Sachverhalt aufgrund ihrer innerstaatlichen Bestimmungen unterschiedlich beurteilen.⁴⁰⁴

Zur Lösung solcher Auslegungskollisionen greift das internationale Steuerrecht häufig auf die Theorie der Qualifikationsverkettung zurück, die sich aus Artikel 23 OECD-MA ableitet und den Wohnsitzstaat verpflichtet, die Qualifikation des Quellenstaates für Abkommenszwecke bindend zu übernehmen.⁴⁰⁵ Umgekehrt können abkommensrechtliche Definitionen, wie etwa jene des OECD-MK, nur sehr eingeschränkt zur Auslegung rein nationaler Vorschriften herangezogen werden, was sich beispielsweise in der eigenständigen Definition der „Immobilien-gesellschaft“ im § 4 Abs 4 GrEStG manifestiert.⁴⁰⁶ Ein weiteres zentrales Überleitungsthema betrifft die Begrenzung nationaler Quellensteuern durch das DBA, wie es etwa bei Dividendenausschüttungen nach Artikel 10 OECD-MA und den Vorgaben zur Nutzungsberechtigung („beneficial owner“) der Fall ist.⁴⁰⁷ In diesen Fällen

⁴⁰⁰ Vgl VfGH 23.6. 2014, SV 2/2013, Rz 28.

⁴⁰¹ Vgl *Loukota/Jirousek*, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 6, Rz 32.2 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

⁴⁰² Vgl *Vogel*, DBA Kommentar (1983), Einleitung Rz 29.

⁴⁰³ Vgl *Bendlinger*, Das OECD-Musterabkommen 2017, SWI 9/2017, 454 (459).

⁴⁰⁴ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (511).

⁴⁰⁵ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (513).

⁴⁰⁶ Vgl *Arnold*, Die „Immobilien-gesellschaft“ – das unbekannte Wesen, GesRZ 2025, 285.

⁴⁰⁷ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (509); vgl *Loukota/Jirousek*, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 10, Rz 67.4 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

verdrängt das abkommensrechtliche Schachtelprivileg unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen die allgemeine Regelung des nationalen Rechts und reduziert die zulässige inländische Quellensteuer erheblich.⁴⁰⁸

Ähnliche Beschränkungen des nationalen Steuerzugriffs zeigen sich bei Vergütungen für technische Dienstleistungen, bei denen das UN-Musterabkommen und das OECD-MK unterschiedliche Vorränge sowie abweichende Zuweisungen im Vergleich zu den weitreichenden nationalen Abzugsteuern, wie zB gem §§ 98 und 99 EStG vorsehen.⁴⁰⁹ Besonders komplex wird das Zusammenwirken von nationalem Recht und DBA bei der sogenannten Wegzugsbesteuerung, bei welcher der reine Wechsel einer abkommensrechtlichen Verteilungsnorm als fiktive Veräußerung nach § 27 Abs 6 Z 1 EStG gewertet wird, sobald das österreichische Besteuerungsrecht im Verhältnis zu anderen Staaten eingeschränkt wird.⁴¹⁰ Verliert beispielsweise eine österreichische Gesellschaft ihren steuerlichen Status als Immobiliengesellschaft, entzieht das Abkommen bspw gem Art 13 Abs 5 OECD-MA dem Lagestaat das Besteuerungsrecht an den Anteilen, was auf Basis des innerstaatlichen Rechts sogleich und zwingend die Wegzugsbesteuerung auf Ebene der Anteilseigner auslöst.⁴¹¹ Das DBA bewirkt in solchen spezifischen Konstellationen somit nicht bloß eine statische Beschränkung des Besteuerungsrechts, sondern die Regelungen des DBA selbst lösen als Automatismus den nationalen Besteuerungstatbestand aus, und zwar völlig ohne ein aktives Zutun des Anteilseigners.⁴¹² Umgekehrt bleiben innerstaatliche Missbrauchsbestimmungen und spezifische Zurechnungsregeln im Zusammenspiel mit DBA weiterhin hochrelevant, wie die beispielsweise in Art 1 des OECD-MA verankerte "Saving Clause" belegt, die sicherstellt, dass ein DBA-Staat prinzipiell nicht daran gehindert wird, seine eigenen Ansässigen vollumfänglich zu besteuern.⁴¹³ N

euere globale Entwicklungen, wie die Einführung des MLI oder die intensiven Diskussionen auf UN-Ebene über Krypto-Assets, Umwelttaxationen und das "Principal-Purpose-Test"-Verfahren (PPT), verdeutlichen zudem den ständigen internationalen Anpassungsbedarf der Überleitungsfragen zwischen dynamischem nationalem Steuerrecht und starrer wirkenden völkerrechtlichen Vertragsverpflichtungen.⁴¹⁴ Letztlich veranschaulichen all diese Mechanismen und Überleitungsfragen,

⁴⁰⁸ Vgl *Bron*, SWI 2006, 509 (510).

⁴⁰⁹ EStR 2000, Rz 7936a.

⁴¹⁰ Vgl *Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer* in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern 2025, 171 (176).

⁴¹¹ Vgl *Kras/Thiel*, taxlex 2023, 179 (183).

⁴¹² Vgl *Romstorfer/Gleiss*, SWI-Jahrestagung: Wegzugsbesteuerung bei Anteilen an Immobiliengesellschaften im Verhältnis zu Deutschland, SWI 5 (2024), 245 (249).

⁴¹³ Vgl *Bendlinger*, Das OECD-Musterabkommen 2017, SWI 9/2017, 450 (459).

⁴¹⁴ Vgl *Bendlinger*, Das OECD-Musterabkommen 2017, SWI 9/2017, 456 (459); vgl *Kanduth-Kristen/Stopper* in *Bertl/Djanani/Eberhartinger/Kofler/Tumpel*, Das OECD-Musterabkommen unter Berücksichtigung der von Österreich abgeschlossenen Abkommen, Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴ (2020), 101 (103).

dass DBA das nationale Recht nicht einfach in Gänze verdrängen, sondern vielmehr in einem komplexen und ineinandergreifenden Wechselspiel die Ausübung der nationalen Steuerhoheit kanalisieren, strikt begrenzen und international koordinieren kann.⁴¹⁵

Ein isolierter Blick auf die Verteilungsnormen des Abkommensrechts greift in der Praxis jedoch oftmals zu kurz, weshalb zwingend auch die nationale Umsetzung im jeweiligen Belegenheitsstaat zu prüfen ist. Am Beispiel der deutschen Rechtslage zeigt sich dabei ein geradezu paradoxes, aber äußerst relevantes Phänomen: Durch nationale Befreiungen bzw. das sog. „Schachtelprivileg“ kann ein leeres Besteuerungsrecht ausgelöst werden, was für die Praxi ein äußerst relevanter Aspekt ist. Selbst wenn ein DBA dem Belegenheitsstaat (bspw. Deutschland) das Besteuerungsrecht für den Anteilsverkauf zuweist, kann dies ins Leere gehen, wenn der Veräußerer eine ausländische Körperschaft ohne inländische Betriebsstätte ist. In diesem Fall greift oftmals die nationale deutsche Steuerbefreiung für Streubesitz bzw. Schachtelbeteiligungen gem § 8b Abs 2 dKStG, sodass am Ende trotz DBA-Zuweisung faktisch keine Besteuerung in Deutschland stattfindet.⁴¹⁶

⁴¹⁵ Siehe VfGH 23.6. 2014, SV 2/2013, Rz 28; vgl. *Bendlinger*, Das OECD-Musterabkommen 2017, SWI 9/2017, 450 (459).

⁴¹⁶ Vgl. *Hemme* in *Micker/Pohl/Oppel* (Hrsg) Rz 793.

5 Conclusio

Die Zuweisung von Besteuerungsrechten bei der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften (Share Deals) bildet einen der komplexesten und dynamischsten Bereiche des internationalen Steuerrechts. Im Zentrum der vorliegenden Untersuchung stand dabei die Immobilienklausel des Art 13 Abs 4 OECD-MA, welche als gezielte Antimissbrauchsbestimmung den historisch gewachsenen Transparenzgrundsatz kodifiziert. Die Norm statuiert ein modifiziertes Belegenheitsprinzip, um zu verhindern, dass das primäre Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates an inländischen Immobilien durch die bloße rechtliche Transformation in Gesellschaftsanteile umgangen wird. Dogmatisch ist dabei stets zu berücksichtigen, dass Doppelbesteuerungsabkommen als reine Verteilungs- bzw. Schrankennormen fungieren. Wie bereits Vogel mit dem Bild der „Lochschablone“ und Lang/Schuch durch die Betonung der Schrankenwirkung aufzeigen, begründen DBA niemals originäre Steueransprüche, sondern können bereits bestehende nationale Steuerpflichten lediglich begrenzen oder aufteilen.

Die systematische Analyse hat jedoch gravierende methodische und administrative Hürden bei der praktischen Rechtsanwendung offenbart. Das DBA Österreich-Ägypten zeigt anschaulich, dass dem Quellenstaat dieses Besteuerungsrecht teilweise völlig vorenthalten wird, wodurch der Transparenzgrundsatz der Sonderregelung ins Leere läuft

Die unterschiedliche Bewertung nach Abkommens- und nationalem Recht führt zu erheblichen Spannungen in der Praxis, da unklar ist, ob bei der 50%-Schwelle für den Verkauf von Immobiliengesellschaftsanteilen Buch- oder Verkehrswerte anzusetzen sind. Während die abkommensrechtliche DBA-Ebene für die Prüfung der 50 %-Schwelle standardmäßig auf Verkehrswerte abstellt, fordern nationale Steuertatbestände, wie etwa das deutsche EStG zur beschränkten Steuerpflicht, zwingend die Anwendung steuerlicher Buchwerte inklusive Abschreibungen. Diese mangelnde Verzahnung zwingt nicht nur zu einem doppelten Compliance-Aufwand, sondern birgt auch erhebliche Gestaltungsrisiken. Zudem führt die weitaus überwiegende Auffassung sowie die Praxis des BMF, wonach für die Verhältnisrechnung zwingend das Bruttoaktivvermögen ohne Abzug von hypothekarischen Schulden oder Verbindlichkeiten heranzuziehen ist, in der Unternehmensrealität zu wirtschaftlich schwer nachvollziehbaren Verzerrungen.

Selbst hochgradig fremdfinanzierte Gesellschaften mit einem wertvollen operativen Kerngeschäft können dadurch als Immobiliengesellschaften qualifiziert werden, wodurch der Quellenstaat das Besteuerungsrecht für den gesamten Veräußerungsgewinn, inklusive operativer stiller Reserven, an

sich zieht. Geht dieses abkommensrechtliche Besteuerungsrecht auf den Quellenstaat über, droht in der Praxis oftmals ein faktisches „Leerlaufen“, wenn der ausländische Veräußerer von nationalen Steuerbefreiungen (wie dem Schachtelprivileg) profitiert, was trotz DBA-Zuweisung letztlich in einer definitiven doppelten Nichtbesteuerung mündet.

Zusammenfassend zeigt sich, dass das Zusammenspiel von starrer völkerrechtlicher Abkommensdogmatik und hochdynamischen nationalen Entstrickungsregeln im Bereich der Immobiliengesellschaften derzeit zu einem bedenklichen Maß an Rechtsunsicherheit führt. Während der abkommensrechtliche Durchgriff auf Share Deals zur Sicherung des Belegenheitsprinzips steuersystematisch geboten ist, schießt die aktuelle österreichische Verwaltungspraxis durch eine rein fiskalisch motivierte Auslegung vielfach über das Ziel der Missbrauchsvermeidung hinaus. Bei der Auslegung des unbeweglichen Vermögens gem Art 6 OECD-MA sollte der abkommensrechtlichen Definition des zweiten Satzes des zweiten Absatzes Vorzug eingeräumt werden, bevor es zu einer Verweisung auf innerstaatliches Recht kommt, sodass Qualifikationskonflikte vermieden werden können. Weiters ist Art 6 OECD-MA eng auszulegen, weil er auf „Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen als solchem“ abzielt und nicht auf Einkünfte, die lediglich mithilfe des unbeweglichen Vermögens erzielt werden und entsprechend der Positiv- und Negativliste in Bezug auf den Begriff des unbeweglichen Vermögens abzugrenzen ist.

Art 6 OECD-MA ist nicht isoliert zu betrachten oder autonom zu betrachten, sondern er steht in Interaktion mit anderen Artikeln, wie va mit den Unternehmensgewinnen gem Art 7 OECD-MA. Veräußerungsgewinne des Art 13 OECD-MA bedürfen grds einer weiten Interpretation, jedoch ist die Veräußerungsbegriff per se als ein Übergang der Verfügungsmacht an eine andere Person zu verstehen. Um das Spannungsfeld zwischen effektiver Steuerverstrickung und der für den Wirtschaftsstandort essenziellen Rechtssicherheit künftig sachgerecht aufzulösen, bedarf es einer konsequenteren Harmonisierung des österreichischen DBA-Netzwerks an den OECD-Standard (inklusive MLI) sowie einer klaren, verhältnismäßig normierten Einschränkung überschießender nationaler Wegzugsfiktionen.

Literaturverzeichnis

Kommentare:

Becker/Höppener/Grotherr/Kroppen, DBA-Kommentar⁶⁵ (2025).

Doralt (Hrsg), Einkommensteuergesetz Kommentar (24. Lfg 2024).

Haase, Außensteuergesetz Doppelbesteuerungsabkommen⁴ (2024).

Jakom, EStG¹⁸ (2025).

Jakom/Kanduth-Kristen/Marschner/Peyerl/Ebner/Ehgartner, EStG¹⁹ (2026).

Loukota/Jirousek, Internationales Steuerrecht I/1 Kommentar zu Artikel 10 (Stand 1.3.2015, rdb.at).

Loukota/Jirousek/Schmidjell-Dommies/Daurer, Internationales Steuerrecht online - Große
Gesetzesausgabe, 51. Erg-Lfg (Stand 2.3.2025, rdb.at).

Quantschnigg/Schuch (Hrsg), *Einkommensteuer-Handbuch* (1993).

Vogel, DBA Kommentar (1983).

Vogel/Lehner (Hrsg) Doppelbesteuerungsabkommen⁷ (2021).

Festschriften

Beiser/Kirchmayr/Mayr/Zorn (Hrsg), Ertragsteuern in Wissenschaft und Praxis - Festschrift für Werner
Doralt (2007).

Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser (Hrsg), Umgründungen und Immobilien, Festschrift für Gottfried Sulz
(2022).

Petutschnig, Die Immobiliengesellschaftsklausel des Art 13 (4) OECD-MA und ihre Bedeutung in der
österreichischen Abkommenspolitik, in *Hirschler/Fuhrmann/Bernwieser* (Hrsg),
Umgründungen und Immobilien, Festschrift für Gottfried Sulz (2022).

Loukota, Der Einfluss des österreichischen Ertragsteuerrechts auf die Auslegung von
Doppelbesteuerungsabkommen, in *Beiser/Kirchmayr/Mayr/Zorn* (Hrsg), Ertragsteuern in
Wissenschaft und Praxis – Festschrift für Werner Doralt (2007) 263.

Marschner, Grenzüberschreitende Kapitaleinkünfte, in *Kofler/Mitterlehner/Mitterlehner* (Hrsg), FS
Bendlinger – Das internationale Steuerrecht in der Praxis (2024) 73.

Monographien

- Aigner/Kofler/Tumpel*, Doppelbesteuerungsabkommen² (2019).
- Bendlinger*, Die Betriebsstätte in der Praxis des internationalen Steuerrechts⁴ (2020).
- Bydlinski*, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff² (2011).
- Ehrke-Rabel*, elements Steuerrecht⁵ (2024).
- Haase*, Internationales und europäisches Steuerrecht (2007).
- Huemer*, Die unbeschränkte Steuerpflicht natürlicher Personen - innerstaatliches Recht und DBA (2002).
- Kirchmayr/Mayr/Hirschler/Kofler*, Anti-BEPS-Richtlinie: Konzernsteuerrecht im Umbruch?¹ (2017).
- Kohler/Gebhart/Lenneis*, Das Einkommensteuergesetz (2015).
- Lang*, Einführung in das Recht der Doppelbesteuerung² (2002).
- Lang*, Hybride Finanzierungen im internationalen Steuerrecht (1991).
- Lang/Schuch*, Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland/Österreich (1997).
- Larenz*, Methodenlehre der Rechtswissenschaft⁶ (1991).
- Lindauer*, Immobilien und Steuern³ (2020).
- Renner/Aigner*, Praxisbeispiele zur Einkommensteuer (2017).
- Schaumburg*, Internationales Steuerrecht (2017).
- Schmidjell-Dommès*, Internationales Steuerrecht⁶ (2020).
- Simontacchi*, Taxation of capital Gains under the OECD Model Convention (2007).
- Vogel*, Double Taxation Conventions (1997).

Sammelwerke

- Bendlinger/Kanduth-Kristen/Kofler/Rosenberger* (Hrsg), Internationales Steuerrecht² (2018).
- Bendlinger/Kofler/Lang/Schmidjell-Dommès* (Hrsg), SWI-Spezial - Die österreichischen DBA nach BEPS (2018).
- Bertl/Djanani/Eberhartinger/Hirschler/Kanduth-Kristen/Kofler/Tumpel/Urnik/Rohn/Aigner/Bertl* (ua), Handbuch der österreichischen Steuerlehre⁴, Band V, Internationale Steuerplanung (2020).

Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht¹ (2007).

Doralt/Ruppe/Kirchmayr/Mayr (Hrsg), Grundriss des österreichischen Steuerrechts, Band I¹³ (2024).

Ecker/Ressler (Hrsg), History of Tax Treaties (2011).

Fölhs, Missbrauchserfassung im DBA-Recht im Wege des Durchgriffs durch Immobiliengesellschaften nach Art 13 Abs 4 OECD-MA, in *Lang/Schuch/Staringer*, Die Grenzen der Gestaltungsmöglichkeiten im Internationalen Steuerrecht (2009).

Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung⁵ (2021).

Lang/Schuch/Staringer (Hrsg), Die Ansässigkeit im Recht der Doppelbesteuerungsabkommen (2008).

Lang/Schuch/Staringer (Hrsg), Die österreichische DBA-Politik (2013).

Micker/Pohl/Oppel (Hrsg), Kompendium Internationales Steuerrecht (2022).

Pummerer/Urnik/Kanduth-Kristen, Teilbereiche und Methoden der Betriebswirtschaftlichen Steuerlehre, in *Eberhartinger/Hirschler/Kanduth-Kristen/Niemann/Tumpel/Urnik* (Hrsg), Handbuch der österreichischen Steuerlehre (2024) 11.

Schuch, Immobilien im internationalen Steuerrecht, in *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer* (Hrsg), Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht (2007) 209.

Schwarz/Novosel-Schreiner/Dorfer, Ausprägung der Immobilienklausel in Österreichs Doppelbesteuerungsabkommen, in *Hirschler/Kanduth-Kristen/Zinnöcker/Stückler* (Hrsg), SWK-Spezial Ertragsteuern (2025) 171.

Studera/Thunshirn (Hrsg), Handbuch Besteuerung von Grundstücks- und Liegenschaftstransaktionen (2013).

Voggenberger/Kovar, Kapitel 13: Internationales Steuerrecht, in *Vondrak*, Steuerrecht für Juristen² (Stand 1.4.2019, rdb.at).

Wassermeyer/Kaeser/Lang/Schuch (Hrsg), Doppelbesteuerung³ (2015).

Beiträge in Fachzeitschriften

Arnold, Die „Immobiliengesellschaft“ - das unbekannte Wesen, GesRZ 2025, 285.

Bendlinger, Das OECD-Musterabkommen 2017, SWI 2017, 450.

Bendlinger, Unbewegliches Vermögen im DBA-Recht, WT Fachjournal 2025, 270.

Bendlinger/Mayer, Pillar II: Potenzieller Konflikt des MinBestG mit DBA bei Grenzüberschreitenden Einkünften aus unbeweglichen Vermögen, SWI 2024, 639.

Bron, Abkommensrechtliche Qualifikation von Ausschüttungen als Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen - Lösung für den G-REIT?, SWI 2006, 509.

Bünning, Steuerliche Rahmenbedingungen als Stolpersteine für den deutschen REIT, Immobilien & Finanzierung 2005, 328.

Fuchs, Zuteilungsregeln für die Steuern vom Einkommen nach dem OECD-MA, ÖGSW 2026, 368.

Herdin-Winter, Keine Entlastung gem § 48 BAO bei Übertragung von Anteilen an spanischer Immobiliengesellschaft an österreichische Privatstiftung im Erbweg, BFG-Journal 2026, 32.

Klokar, Immobilienveräußerungen im Ausland, SWK 2025, 1211.

Knotzer/Tumpel, OECD-Monitor: Aktuelle steuerrechtliche Entwicklungen, ÖStZ 2026, 42.

Kras/Thiel, Wegzugsbesteuerung bei Anteilen an Immobiliengesellschaften, taxlex 2023, 179.

Kudert/Höppner/Steinhauser, „Nur“ ein Wort - Überlegungen zum Methodenartikel im DBA-Malta, ÖStZ 2024, 75.

Lang, Haben die Änderungen der OECD-Kommentare für die Auslegung älterer DBA Bedeutung?, SWI 1995, 412.

Lang, Neue Definition des unbeweglichen Vermögens in Art 6 Abs 2 UN-Musterabkommen, SWI 2025, 22.

Loukota, Anrechnung ausländischer Steuer, SWI 1991, 140.

Romstorfer/Gleiss, SWI-Jahrestagung: Wegzugsbesteuerung bei Anteilen an Immobiliengesellschaften im Verhältnis zu Deutschland, SWI 2024, 245.

Rosenberger, Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften, SWK 2008, 602.

Spanblöchl, Immobiliengesellschaften als sogenannte „Shell Companies“?, immo aktuell 2022, 279.

Toifl, Immobilienklausel des Art 13 abs 4 OECD-MA, SW 2016, 239.

Internet:

<https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/internationales-steuerrecht/doppelbesteuerungsabkommen/dba-liste.html>.

OECD (2019), Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 (Full Version), OECD Publishing.
<http://dx.doi.org/10.1787/g2g972ee-en>.

https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/11/the-2025-update-to-the-oecd-model-tax-convention_c7031e1b/5798080f-en.pdf.

<https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-issues/tax-transparency-and-international-co-operation/framework-for-the-automatic-exchange-of-readily-available-information-on-immovable-property-for-tax-purposes.pdf>.

https://www.uni-saarland.de/fileadmin/upload/lehrstuhl/groepl/lehre_nur_pdf/lehre20/OECD-MA-2017.pdf.

<https://digitallibrary.un.org/record/13957?v=pdfJudikaturverzeichnis>

Judikaturverzeichnis

BFG 29.12.2025, RV/7103107/2020.

EuGH 6.12.2007, C-298/05, Columbus Container.

EuGH 10.2.2011, C-436/08 & C-437/08, *Haribo und Salinen*.

UFS 25.6.2008, RV/1663-W/04.

UFS 21.4.2010, RV/3624-W/09.

UFS 15.11.2012, RV/1252-W/10.

VwGH 28.6.1963, 2312/61.

VwGH 7.9.1989, 89/16/0085.

VwGH 22.3.1991, 90/13/0073.

VwGH 11.11.1992, 91/13/0033.

VwGH 16.11.1993, 90/14/0222.

VwGH 31.7.1996, 92/13/0172.

VwGH 21.5.1997, 69/14/0084.

VwGH 25.9.2011, 99/14/0217.

VwGH 18.12.2019, Ro 2018/15/0025.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die österreichischen DBA (Stand 1.1.2022)