

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Regina Vogt in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Intercura Treuhand - und Revisions- gesellschaft m.b.H., Bösendorferstrasse 2, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 13.10.2020 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich (damals FA Wien 2/20/21/22) vom 25. August 2020 betreffend Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO für die Jahre 2017 und 2018 und Umsatzsteuer für die Jahre 2017 und 2018 zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin (Bf.) hat mit Kauf- und Bauträgervertrag vom 17.06.2017 die Liegenschaften mit der Adresse ***8*** erworben.

Die Bescheide betreffend Feststellung der Einkünfte und Umsatzsteuer für die Jahre 2017 und 2018 ergingen erklärungsgemäß aber zunächst vorläufig gem. § 200 Abs. 1 BAO.

Im Zuge von Ergänzungsersuchen der belangten Behörde vom 21.10.2019 und vom 4.12.2019 wurden dieser diverse abverlangte Unterlagen wie der Nachweis der Fremdfinanzierungskosten und der übrigen Werbungskosten, die Mietverträge vom 31.3.2019 mit ***1*** und ***2***, den Töchtern der Miteigentümer, und eine Prognoserechnung vorgelegt.

Mit Bescheiden vom 25.8.2020 wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 2017 und 2018 mit € 0.- festgestellt. Als Begründung wurde folgendes ausgeführt:

„Werden Unterhaltsleistungen für eine entsprechende Wohnvorsorge eines Kindes in das äußere Erscheinungsbild von Einkünften gekleidet, so hat dies steuerlich unbeachtlich zu bleiben. Damit dienen die für die Wohnung aufgewendeten Beträge dem Unterhalt eines Familienangehörigen und fallen unter das Abzugsverbot des § 20 Abs. 1 EStG. Es handelt sich daher um keine Einkunftsquelle im Sinne des Steuerrechts.“

In den Umsatzsteuerbescheiden für 2017 und 2018 vom 25.8.2020 wurde keine Umsätze und keine Vorsteuern mit der Begründung ausgewiesen, dass der Mitunternehmerschaft keine Unternehmereigenschaft zukomme, da die Überlassung der Eigentumswohnungen zu Wohnzwecken an Familienangehörige keine unternehmerische Tätigkeit darstelle.

Gegen diese Bescheide richtet sich die Beschwerde vom 13.10.2020 in der die Bf. u.a. folgendes vorbringt:

Der Mietzins orientiert sich im Wesentlichen an zwei Berechnungen von der Stadt Wien, wobei der tatsächlich vereinbarte Mietzins über diesem liege. Die Miete sei von den Mieterinnen pünktlich an die Mandantschaft auf ein eigens eingerichtetes Bankkonto bezahlt worden. Beide Mieterinnen seien in der Lage aus eigenen Mitteln die Miete zu begleichen. Eine Wohnung umfasse 51,16m² die andere 45,3m² Wohnungsfläche. Diese seien für alleinstehende Personen geeignet. Familien seien heutzutage in diesen quadratmäßig beschränkten Räumlichkeiten nur schwer denkbar. Beide Mieterinnen würden mit größter Wahrscheinlichkeit Familien mit Kindern gründen und somit die Mietverhältnisse auflösen. Die dann frei werdenden Wohnungen würden um denselben Preis an Dritte vermietet. Eine Änderung des Mietpreises sei jedenfalls nicht angedacht. Dies sei bereits beim Kauf der beiden Wohnungen festgestanden, da diese zur Vorsorge der beiden Eigentümer dienten. Basierend auf diesen Vorgaben sei eine Prognoserechnung vorgelegt worden, die einen Gesamtüberschuss von € 27.607,80 ergebe. Somit stelle die Vermietungstätigkeit eine unternehmerische Tätigkeit dar.

Mit Beschwerdevorentscheidungen jeweils vom 25.1.2021 wurde die Beschwerde, die sich gegen die verfahrensgegenständlichen Bescheide richtet, als unbegründet abgewiesen.

Hinsichtlich der erklärten Verluste aus der Vermietungstätigkeit wurde sinngemäß ausgeführt, dass die Überlassung der Wohnungen an die beiden Töchter der Miteigentümer eine Unterhaltsleistung an diese darstelle, da diese nur über sehr geringen Einkünfte verfügten und überdies Familienbeihilfe bezogen worden sei. Es handle sich nicht um Einkünfte im Sinne des Steuerrechts, sodass die mit den Wohnungen in Zusammenhang stehenden Aufwendungen unter das Abzugsverbot des § 20 Abs. 1 EStG 1988 fielen.

Hinsichtlich der erklärten Umsätze aus der Vermietung wurde sinngemäß ausgeführt, dass die Überlassung der Eigentumswohnungen an die beiden Töchter die Gewährung von Unterhalt an Familienangehörige darstelle (aus den o.a Gründen) und daher nicht als wirtschaftliche Tätigkeit zu Erzielung von Einnahmen zu sehen sei. Auch die Vorlage einer Prognoserechnung ändere daran nichts.

Gegen diese Bescheide richtet sich der Vorlageantrag vom 22.2.2021.

Ergänzend zum Beschwerdevorbringen wurde ausgeführt:

„Die Miete wurde von den Mieterinnen pünktlich an die Mandantschaft auf ein eigens eingerichtetes Bankkonto bezahlt. Beide Mieterinnen sind in der Lage aus eigenen Mitteln die Miete zu begleichen. Die eine Tochter hat neben dem Studium ein fixes Dienstverhältnis und zeitweise arbeitet sie zusätzlich in einem saisonalen Arbeitsverhältnis. Aufgrund von Schenkungen sind beide Töchter nicht von der Unterstützung der Eltern abhängig, sondern können auch ohne Arbeitseinkommen mehrere Jahre von ihrem Vermögen leben und Mieten bezahlen.“

....

„Die eine Tochter wird mit ihrem Studium Ende 2021 fertig und wird ab 2022 jedenfalls über eigenes zusätzliches Einkommen verfügen. Die zweite Tochter wird im Jahr 2025 spätestens folgen.“

Die belangte Behörde legte dem Bundesfinanzgericht als Nachweis für die von den Töchtern in den Jahren 2017 und 2018 erzielten Einkünfte deren Einkommensteuerbescheide vom 4.10.2018 bzw. vom 18.10.2018 und vom 4.10. 2019 sowie eine Lohnzettelauskunft für das Jahr 2018 vor.

Folgende Einkünfte wurden erzielt:

6: 2017: € 3.224,08, 2018: 5.988,89

7: 2017: € 1.561,18, 2018: 342,91+722,65 (Lohnzettelauskunft)

Mit Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes vom 8.11.2021 wurde der Bf. u.a. folgendes zur Stellungnahme vorgehalten:

..... *Die Vermietungstätigkeit begann im Jahr 2019.....*

..... *Die in den Jahren 2017 und 2018 geltend gemachten Aufwendungen können grs. vorweggenommenen Werbungskosten sein.....*

..... Der endgültige Entschluss, zukünftig Mieteinkünfte erzielen zu wollen, muss sich durch objektive Umstände belegen lassen, insb durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen, deren Feststellung und Würdigung dem Gericht als Tatsacheninstanz obliegt (VwGH 21.10.1993, 92/15/0060, mwA; BFH 28.10.2008, IX R/1/07)....

.....Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat eine rechtliche Gestaltung, die darauf abzielt, die Unterhaltsleistung betreffend eine entsprechende Wohnversorgung des unterhaltsberechtigten Kindes in das äußere Erscheinungsbild von Einkünften zu kleiden, steuerlich unbeachtlich zu bleiben (VwGH 30.03.2006, 2002/15/0141)......

„***7*** erzielte lt. Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2019 vom 9.9.2020 Einkünfte von insges. 2.709,30 und zwar lt. Lohnzettel einerseits im Zeitraum 1.1.2019-28.2.2019 (Uni Wien) und andererseits im Zeitraum 1.11.2019 -31.12.2019 (AIT), d.h. zu Beginn des Mietverhältnisses im April 2019 verfügte sie über gar keine Einkünfte und zwar bis November.

6 erzielte lt. Einkommensteuerbescheid für 2019 Einkünfte i.H. von insges. 4.455,52, was einem monatlichen Betrag von 371,25 entspricht. Damit ist aber eine Finanzierung des Lebensunterhaltes über die Miete (348,73) hinaus nicht denkbar.

Aus dem bisher durch die Bf. geschilderten Sachverhalt geht nicht hervor, dass über den Abschluss von Mietverträgen mit den unterhaltsberechtigten Töchtern hinaus bereits vor Überlassung der Wohnungen an die Töchter weitere nach außen erkennbare Bemühungen gesetzt worden wären, die Wohnungen zur Erzielung von steuerlich relevanten Einkünften zu vermieten. Vielmehr wurden lt. Vorlageantrag nach dem endgültigen Abschluss der Bauarbeiten bzw. Mängelbehebungen die Mietverträge mit den Töchtern erstellt.

Es wird Ihnen jedoch hiermit die Möglichkeit eingeräumt, entsprechende Nachweise bis zum 1.12.2021 zu erbringen. „

Mit Schreiben vom 1.12.2021 teilte die Bf. lediglich mit, dass in der Bauphase 2017 und 2018 keine Inserate hinsichtlich einer zukünftigen Vermietungstätigkeit geschaltet worden seien.

Eine darüberhinausgehende Stellungnahme zu den Ausführungen des Bundesfinanzgerichtes erfolgte nicht.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Frau ***3*** und Herr ***4*** sind seit dem Jahr 2017 Miteigentümer der Wohnungen in ***5***/1/Top 3 und Top 4.

Die Wohnungen wurden unter Aufnahme von Fremdmitteln angeschafft und am 17.12.2018 fertiggestellt.

Die Wohnungen sind 51,16m² bzw. 45,3m² groß.

In den Jahren 2017 und 2018 wurden Verluste erklärt bzw. Vorsteuern geltend gemacht.

In der Bauphase bzw. bis zur endgültigen Vermietbarkeit der Wohnungen wurden von den Miteigentümern keine Schritte gesetzt, Mietinteressenten zu gewinnen.

Die beiden Töchter der Miteigentümer ***6*** und ***7*** waren sowohl in den streitgegenständlichen Jahren 2017 und 2018 als auch im Jahr 2019 Studentinnen.

Sie gingen zwar in all diesen Jahren auch zusätzlich Beschäftigungen nach, deren Einkünfte aber die für den Bezug der Familienbeihilfe schädliche Einkommensgrenze nach § 6 Abs. 3 FLAG von € 10.000.- pro Jahr nicht überstiegen.

Für beide Töchter wurde folglich Familienbeihilfe bezogen.

Mit beiden Töchtern wurden von den Miteigentümern mit Wirksamkeit ab 1.4.2019 Mietverträge über jeweils eine Wohnung auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und der Mietzins in unstrittig fremdüblicher Höhe auf Basis des Richtwertzinses mit € 348,73 bzw. € 393,93 vereinbart.

Die Mietzahlungen gingen vereinbarungsgemäß auf dem Konto der Miteigentümer ein.

2. Beweiswürdigung

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und weitere in den Entscheidungsgründen dargestellte Ermittlungsschritte.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

Vorweg ist festzustellen, dass die belangte Behörde sowohl in den Bescheidbegründungen als auch in den Beschwerdeentscheidungen nicht herausarbeitet, dass die Vermietung der Wohnungen, d.h. die vermeintlich zur Erzielung von steuerlich relevanten Einkünften bzw. die vermeintlich unternehmerische Tätigkeit, erst im Jahr 2019 beginnt, Verluste und Vorsteuern aber in den hier streitgegenständlichen Jahren 2017 und 2018 geltend gemacht werden.

Zu prüfen ist daher, ob es sich hinsichtlich der im Zuge der Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO geltend gemachten Aufwendungen für die Jahre 2017 und 2018 um

vorweggenommenen Werbungskosten im Hinblick auf das Jahr 2019 und hinsichtlich der im Zuge der beantragten Veranlagung der Umsatzsteuer um Vorsteuern handelt, die für Vorbereitungshandlungen im Hinblick auf eine künftige unternehmerische Tätigkeit im Jahr 2019 angefallen sind.

1. Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO für die Jahre 2017 und 2018

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 6 Einkommensteuergesetz (EStG) 1988 unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28) der Einkommensteuer.

Gemäß § 16 Abs. 1 erster Satz EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 dürfen bei den einzelnen Einkünften die für den Haushalt des Steuerpflichtigen und für den Unterhalt seiner Familienangehörigen aufgewendeten Beträge nicht abgezogen werden.

Vorweggenommene und damit vor Erzielen steuerpflichtiger Vermietungseinnahmen gemachte Ausgaben sind Werbungskosten aus Vermietung, wenn sie mit einer angestrebten Vermietungstätigkeit, die auf das Erzielen positiver Einkünfte gerichtet ist, in einem ausreichend bestimmten, wirtschaftlichen, Zusammenhang stehen und wenn die ernsthafte Vermietungsabsicht als erwiesen anzusehen ist.

Die ernsthafte Vermietungsabsicht ist als erwiesen anzusehen, wenn das Erzielen von Mieteinkünften tatsächlich beabsichtigt ist und mit ziemlicher Sicherheit feststeht (VwGH 28.05.1986, 85/13/0045; 31.01.2001, 99/13/0249; Jakom/Laudacher, EStG 2019, § 2 Rz 126) oder wenn der auf die zukünftige Vermietung gerichtete Entschluss klar und eindeutig, etwa aus bindenden Vereinbarungen oder sonstigen, über die Absichtserklärung hinaus gehenden Umständen nach Außen in Erscheinung tritt (vg VwGH 23.06.1992, 92/14/0037; 29.07.1997, 93/14/0132; 07.10.2003, 2001/15/0085; 31.03.2004, 2003/13/0151; 19.09.2007, 2004/13/0096; 28.05.2008, 2008/15/0013).

So führt der Verwaltungsgerichtshof etwa im o.a. Erkenntnis vom 31.1.2001, 99/13/0249 aus:

„Werbungskosten sind nach § 16 Abs. 1 EStG 1988 Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen..... Auch Ausgaben, die vor der Erzielung steuerpflichtiger Einnahmen geleistet werden, können dabei grundsätzlich Werbungskosten sein, sofern sie im Zeitpunkt der Verausgabung auf die Vorbereitung und Aufnahme der Tätigkeit gerichtet sind und ernstlich darauf abzielen; dies muss klar und eindeutig nach außen in Erscheinung treten.....

Damit steht per definitionem eindeutig fest, dass Ausgaben nicht bereits dann vorweggenommenen Werbungskosten sein können, wenn in der Folge irgendwelche Einkünfte erzielt werden, sondern nur dann, wenn steuerpflichtige bzw. steuerlich relevante Einkünfte, hier aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 3 Zif. 6 EStG 1988, erzielt werden.

Die Anschaffung, die Errichtung oder der Umbau können für sich allein daher noch nicht als Vorbereitung für das Bewirken von Mieteinnahmen angesehen werden (vgl etwa VwGH 17.05.1988, 85/14/0106; 23.06.1992, 92/14/0037). Gleiches gilt auch für die Aufnahme allfälliger Kreditmitteln für den Kauf, die Errichtung oder den Umbau eines Objektes (VwGH 04.03.2009, 2006/15/0175).

Der endgültige Entschluss, zukünftig Mieteinkünfte erzielen zu wollen, muss sich durch objektive Umstände belegen lassen, insbesondere durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen, deren Feststellung und Würdigung dem Gericht als Tatsacheninstanz obliegt (VwGH 21.10.1993, 92/15/0060, mwA; BFH 28.10.2008, IX R/1/07).

Die Bf. gab selbst an, in den Jahren 2017 und 2018, also vor der Vermietung der Wohnungen an die Töchter im Jahr 2019, keinerlei Initiative gesetzt zu haben, die Wohnungen an Dritte zu vermieten.

Weiters steht fest, dass die Töchter auf Grund der oben dargestellten Lebens- und Einkommensverhältnisse („Studentinnen“) in den Jahren 2017 bis 2019 jedenfalls unterhaltsberechtig gegenüber ihren Eltern waren. Die Unterhaltspflicht der Eltern entfällt nämlich erst mit Erreichen der Selbsterhaltungsfähigkeit. Eine solche liegt altersunabhängig dann vor, wenn das Kind die erforderlichen Mittel zur Deckung seines Unterhalts selbst erwirbt oder dazu auf Grund einer zumutbaren Beschäftigung in der Lage ist. Die Selbsterhaltungsfähigkeit setzt somit die Gesamtbedarfsdeckung durch ein entsprechend hohes tatsächliches Eigeneinkommen des Kindes voraus. Familienbeihilfen gelten nach § 12a Familienlastenausgleichsgesetz nicht als Einkommen des Kindes. Kein Einkommen des Kindes sind auch freiwillige Zuwendungen Dritter ohne die Absicht, den Unterhaltsschuldner zu entlasten. Insoweit geht der Einwand der Bf., die Töchter hätten durch Schenkungen ihren Lebensunterhalt und damit die Mieten finanzieren können, ins Leere.

Es ist weiters denkunmöglich und widerspricht den Erfahrungen des täglichen Lebens, dass mit den oben dargestellten Einkünften die Mieten und darüberhinaus die Lebenshaltungskosten gedeckt hätten werden können.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat weiters eine rechtliche Gestaltung, die darauf abzielt, die Unterhaltsleistung betreffend eine entsprechende Wohnversorgung des unterhaltsberechtigten Kindes in das äußere Erscheinungsbild von Einkünften zu kleiden, steuerlich unbeachtlich zu bleiben. Die für die Wohnung aufgewendeten Beträge fallen unter das Abzugsverbot des § 20 Abs. 1 Zif. 1 EStG 1988 (VwGH 30.03.2006,

2002/15/0141). Auf die fremdübliche Gestaltung des vom Vermieter mit der unterhaltsberechtigten Person abgeschlossenen Mietvertrages kommt es dabei ebenso wenig an, wie auf die Überlegungen zum seinerzeitigen Ankauf des Mietobjektes (VwGH 22.11.2001, 98/15/0057).

Die Argumente der Bf., die Höhe des Mietzinses sei fremdüblich sowie die Wohnungen seien als Vorsorgewohnungen angeschafft worden und würden nach einem allfälligen Auszug der Töchter an Fremde um den gleichen Mietzins vermietet, können der Beschwerde daher nicht zum Erfolg verhelfen.

Zu letzterem Vorbringen ist im Übrigen anzumerken, dass der Beurteilung von Aufwendungen als „vorweggenommene Werbungskosten“ auch ein gewisses zeitliches Moment immanent ist. So werden in Jakom, 12. Auflage 2019 in Rz 59 zu § 28 diverse Judikate angeführt, wonach ein jahrelanges Zuwarten oder Sondieren vor der endgültigen Vermietung, die von der Rechtsprechung geforderte eindeutige Vermietungsabsicht ausschließen. Im gegenständlichen Fall widerspricht dieser auch das Vorbringen der Bf. wonach die Wohnungen für den Fall, dass die Töchter eigenen Familien gründen und dann voraussichtlich ausziehen werden, an fremde Dritte vermietet würden (vgl. die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach der auf die zukünftige Vermietung gerichtete Entschluss klar und eindeutig, etwa aus bindenden Vereinbarungen oder sonstigen, über die Absichtserklärung hinaus gehenden Umständen nach Außen in Erscheinung treten muss, z.B. in VwGH 23.06.1992, 92/14/0037; 29.07.1997, 93/14/0132; 07.10.2003, 2001/15/0085; 31.03.2004, 2003/13/0151; 19.09.2007, 2004/13/0096; 28.05.2008, 2008/15/0013. Die Ereignisse in der Zukunft, die die weitere Lebensgestaltung der Töchter betreffen sind jedoch nicht planbar und derart unvorhersehbar, dass es sich beim Vorbringen der Bf. diesbezüglich nur um Spekulationen handeln kann, die eine nach der Rechtsprechung geforderte eindeutige Vermietungsabsicht (an fremde Dritte) nicht zu begründen vermögen.

Da die Töchter der Bf. im Jahr 2019, also in jenem Jahr, in dem ihnen erstmals die Wohnungen zur Nutzung überlassen worden waren, weiterhin unterhaltsberechtigt waren, sind die im Zeitraum davor-hier die verfahrensgegenständlichen Jahre 2017 und 2018- für die Wohnungen aufgewendeten Beträge als nicht abzugsfähige Unterhaltsleistungen im Sinne des § 20 Abs. 1 Zif. 1 EStG 1988 und nicht als vorweggenommenen Werbungskosten im Sinne des § 16 Abs. 1 erster Satz EStG 1988 zu qualifizieren.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die belangte Behörde zu Recht davon ausging, dass in den Jahre 2017 und 2018 keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlagen und die der Bf. in diesen Jahren entstandenen Aufwendungen für die Wohnungen daher auch nicht als Werbungskosten abzugsfähig waren.

2. Umsatzsteuer für die Jahre 2017 und 2018

Gemäß § 1 Abs. 1 UStG 1994 unterliegen die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt, der Umsatzsteuer.

Gemäß § 2 Abs. 1 leg.cit. ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.

Gemäß § 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994 kann ein Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11) an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuerbeträge abziehen.

Die Unternehmereigenschaft wird dann erworben, wenn eine selbstständige Tätigkeit aufgenommen wird, die nachhaltig der Erzielung von Einnahmen dienen soll.

Auch der EuGH urteilte in der Rs C-25/03 (HE) vom 21.4.2005 und in der Rs C-408/06 „Franz Götz“ vom 31.12.2007, dass nur wirtschaftliche Tätigkeiten- im Sinne von nachhaltigen, einnahmenorientierten Aktivitäten- gegen Entgelt der Mehrwertsteuer unterliegen.

Die Erbringung von Leistungen ist noch nicht erforderlich, erforderlich ist hingegen, dass die aufgenommene Tätigkeit ernsthaft auf die Erbringung von entgeltlichen Leistungen angelegt ist und dies nach außen in Erscheinung tritt. Vorbereitungshandlungen sind daher ausreichend (VwGH 30.09.1998, 96/13/0211; 04.03.2009, 2006/15/0175).

Noch bevor aus der Vermietung eines Gebäudes Entgelte in umsatzsteuerlicher Hinsicht erzielt werden, können somit Vorsteuern steuerlich berücksichtigt werden.

Entgelte für familienhafte Leistungen unterliegen jedoch nicht der Umsatzsteuer und berechtigen nicht zum Vorsteuerabzug (vgl. dazu BFG vom 4.11.2019, RV/2100351/2019).

Wie bereits in den Entscheidungsgründen und der rechtlichen Würdigung hinsichtlich Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO für die Jahre 2017 und 2018 ausgeführt, stellte die Überlassung der Wohnungen an die beiden Töchter der Bf. im Jahr 2019 eine Unterhaltsleistung an diese dar. Da es sich dabei nicht um eine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG 1994 handelt, kommt der Bf. keine Unternehmereigenschaft im Sinne des § 1 leg.cit. zu. Demgemäß besteht auch keine Vorsteuerabzugsberechtigung nach § 12 Abs. 1 Zif. 1 leg.cit.. Damit entfällt auch der Vorsteuerabzug in den Jahren 2017 und 2018.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Da das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, liegt eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht vor, sodass die Revision auszuschließen war. Fragen der Beweiswürdigung sind im Übrigen der Revision nicht zugänglich.

Wien, am 9. Dezember 2021