

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 5. November 2020 gegen die Bescheide des ***FA*** vom 2. November 2020 betreffend Einkommensteuer 2017 und 2018 zu Recht erkannt:

I.) Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I.) Verfahrensgang/Sachverhalt:

1.) Die Beschwerdeführerin (Bf) hat in den Jahren 2013 bis 2016 ua Einkünfte aus der Vermietung mehrerer Wohnungen erzielt.

1.1.) Anlässlich einer Außenprüfung wurde festgestellt, die Bf habe in den Jahren 2013 bis 2016 Mietvorauszahlungen für von ihr angemietete und in weiterer Folge weitervermietete Wohnungen als Werbungskosten in Abzug gebracht. Die verfahrensgegenständlichen Wohnungen seien von der ***4*** als Leasingnehmerin der ***5*** (später umbenannt in ***6***) errichtet worden. Die Errichtungskosten seien teilweise mit Mitteln abgedeckt worden, die die Bf der ***4*** in den Jahren 2005 bis 2008 zur Verfügung gestellt habe. Grundlage der als Mietvorauszahlung geltend gemachten Werbungskosten sei eine zwischen der ***4***, deren Kommanditist der Ehemann der Bf sei, und der Bf getroffene Vereinbarung vom 08.11.2008. Laut dieser Vereinbarung habe sie für 17 Wohnungen eine Mietvorauszahlung von € 297.858,00 an die ***4*** geleistet, die mit zukünftigen Mieten und Betriebskosten zu verrechnen sei. Die angeführten Mietvorauszahlungen seien Gegenstand von gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen der Bf und den nachmaligen Vermietern der Wohnungen gewesen. Nachdem über das Vermögen der ***4*** das Insolvenzverfahren eröffnet worden sei, seien die von der Bf angemieteten Wohnungen am 30.08. 2014 an die

Leasinggeberin übergeben worden, welche sie mit 30.10.2014 an ***3*** weiterveräußert habe.

Über die Forderungen der ***6*** habe das Bezirksgericht bereits entschieden habe. Das Gericht habe - entsprechend der Vereinbarung vom 08.11.2008 - festgestellt, dass die Bf Mietvorauszahlungen von € 297.858,00 geleistet habe, die im Jahr 2012 längst aufgebraucht gewesen seien. Der Behauptung der Bf, sie habe der ***4*** weitere € 684.457,19 als Mietvorauszahlung zur Verfügung gestellt, sei hingegen kein Glauben geschenkt worden. Auch die Erhebungen des Finanzamtes hätten keine Nachweise für weitere Mietvorauszahlungen erbracht. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Jahre 2013 bis 2016 seien daher um die in Abzug gebrachten Mietvorauszahlungen zu erhöhen.

1.2.) Einer Beschwerde gegen die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide der Jahre 2013 bis 2016, die im Anschluss an die Außenprüfung ergangen sind, gab das Finanzamt mit Beschwerdevereentscheidung keine Folge, woraufhin die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht beantragte wurde.

1.3.) Mit Erkenntnis vom 27.01.2021, RV/3100729/2020, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Das Bundesfinanzgericht stellte fest, die Bf habe in den Jahren 2013 bis 2016 Mietentgelte für 15 Wohnungen vereinnahmt und unter dem Titel „Dauermietvorsreibung“ Werbungskosten geltend gemacht, für die sie auch den Vorsteuerabzug beansprucht habe. Nicht erwiesen sei, dass die Bf Mietvorauszahlungen für die Jahre 2013 bis 2016 hinsichtlich jener Mietobjekte, für die sie in diesen Jahren Mietentgelte vereinnahmt habe, geleistet habe.

1.4.) Die außerordentliche Revision der Bf wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 31.08.2023, Ra 2021/15/0033, zurückgewiesen.

2.) Im Jahr 2017 und 2018 wurden negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2017: - € 32.885,52, 2018: - € 36.620,46) erklärt. Für die Objekte ***1*** und ***2*** in ***7*** wurden nachstehende Beträge bekannt gegeben:

	2017	2017
	1	***2***
Einnahmen (9460)	61.979,58	40.857,92
Fremdfinanzierungskosten (9510)	2.354,97	2.354,97

Instandhaltung (9520)	800,93	1.042,24
Übrige Werbungskosten (9530)	65.307,33	50.762,41
	2018	2018
Einnahmen (9460)	32.841,03	41.491,57
Fremdfinanzierungskosten (9510)	2.185,79	2.185,79
Instandhaltung (9520)	102,00	494,58
Übrige Werbungskosten (9530)	51.486,82	39.145,09

Unter der Kennzahl 9530 wurden unter dem Titel Mietvorauszahlungen an ***11*** Werbungskosten geltend gemacht. Diese haben bezüglich der Objekte ***1*** € 47.555,16 (2017 und 2018) betragen. Auf das Objekt ***2*** sollen € 33.815,40 (2017 und 2018) entfallen sein. Aus den Mietvorauszahlungen wurden auch Vorsteuern geltend gemacht.

2.1.) Am 02.11.2020 wurden gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufige Umsatz- und Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2017 und 2018 erlassen. Die geltend gemachten Vorsteuern aus den Mietvorauszahlungen wurden nicht anerkannt. Ebenso wenig wurden die Bestandszinsvorauszahlungen als Werbungskosten berücksichtigt. Begründend wurde ausgeführt, es sei kein Nachweis über die Leistung von Mietvorauszahlungen erbracht worden. Auf den Außenprüfungsbericht vom 15.06.2018 und die Beschwerdeentscheidung vom 04.05.2020 werde verwiesen. An diesem Sachverhalt habe sich bislang nichts geändert.

Der von der Abgabenbehörde zitierte Außenprüfungsbericht hat die Jahre 2013 bis 2016 betroffen; die Nichtberücksichtigung von Vorsteuern und Werbungskosten wurde mit dem Urteil des Bezirksgerichtes ***7*** ***12*** begründet.

Die (erklärten) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von - € 32.885,00 (2017) und - € 36.620,46 (2018) wurden um die geltend gemachten Mietzinsvorauszahlungen von (insgesamt) € 81.370,56 (2017) und € 81.370,56 (2018) erhöht. In den Einkommensteuerbescheiden vom 02.11.2020 wurden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von € 48.485,04 (2017) und € 44.750,10 (2018) ausgewiesen.

2.2.) Gegen die genannten Bescheide wurde mit Eingabe vom 05.11.2020 fristgerecht Beschwerde erhoben und ausgeführt, das Klagebegehren der ***43*** sei zwischenzeitlich vollinhaltlich rechtskräftig abgewiesen worden. Die Bf sei der objektiv berechtigten Ansicht, dass sie Ausgaben für die Jahre 2017 und 2018 durch nachweislich von ihr getätigte Vorauszahlungen aus den Jahren 2005 bis 2008 geleistet habe. Im Übrigen werde auf die Niederschrift des Außenprüfungsberichtes vom 25.06.2018 verwiesen.

In der Niederschrift vom 25.06.2018 wurden die (damaligen) Einwendungen der Bf festgehalten. Moniert wurde, dass das von der Außenprüfung angeführte Gerichtsurteil (***12***) der Abgabepflichtigen bis dato nicht zugestellt worden sei. Auf Seite 35 des Urteiles werde festgehalten, dass die Bf € 297.858,00 geleistet habe; auch sei eine Gegenforderung von € 93.317,00 anerkannt worden. Das Urteil behandle den Zeitraum September 2012 bis Oktober 2014.

2.3.) In den abweisenden Beschwerdeverentscheidungen vom 03.02.2021 wurde auf das Erkenntnis des BFG vom 27.01.2021, RV/3100729/2020, verwiesen.

2.4.) Im rechtzeitig gestellten Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht vom 16.02.2021 wurde ergänzend noch ausgeführt, das Erkenntnis des BFG vom 27.01.2021, RV/3100729/2020, werde vollinhaltlich beim Verwaltungsgerichtshof bekämpft. Das vom Finanzamt zitierte Urteil sei mit Endurteilen vom ***25*** (gemein wohl ***45***) bzw. ***44*** zu ***13*** bzw. ***14*** für null und nichtig erklärt worden; die Klage (der ***6*** auf Zahlung und Räumung, Anmerkung des Bundesfinanzgerichtes) sei abgewiesen worden. Alle inhaltlichen Ausführungen der Abgabenbehörde seien obsolet.

3.) Im Jahr 2017 und 2018 hat die Bf ua Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nachstehender 15 Objekte in ***64*** ***7*** erklärt:

8 Top ***15***

9 ***16***

18 ***17***

4.) Nicht nachgewiesen wurde, dass die Bf für die 2017 und 2018 Mietvorauszahlungen in Höhe von € 81.370,56 (2017) und € 81.370,56 (2018) geleistet hat. Ebenso wenig wurde der Nachweis erbracht, dass Betriebskosten in Höhe von (jeweils) € 26.062,00 in die eingereichten Erklärungen der Jahre 2017 und 2018 nicht Eingang gefunden haben.

II.) Beweiswürdigung:

1.) Mit Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes vom 30.10.2023 wurde die Bf ua aufgefordert, den in den Beschwerde Jahren 2017 und 2018 geltend gemachten Aufwand für Mietzinsvorauszahlungen (Werbungskosten) bekanntzugeben, dessen Berechnung darzulegen

und die Bestandszinsvorauszahlungen (belegmäßig) nachzuweisen. Ferner wurde um die Vorlage von Rechnungen ersucht, die einen Vorsteuerabzug begründen.

Diesem Versuchen wurde nicht entsprochen. In einem Schreiben vom 14.01.2024 wurde im Ergebnis auf die Urteile des Landgerichtes vom ***19***, ***20***, vom ***21***, ***22***, und vom ***23***, ***24***, sowie auf jene des Bezirksgerichtes ***7*** vom ***25*** (gemeint wohl ***45***), ***13***, und ***41*** (gemeint wohl vom ***62***), ***12***, verwiesen. Ebenso wurde auf die Vereinbarung vom 07.11.2008 (gemeint wohl 08.11.2008) hingewiesen. Darüber hinaus wurde ohne Erstattung eines (hinreichend) determinierten Vorbringens ein Konvolut von Unterlagen vorgelegt.

2.) Der Vereinbarung vom 08.11.2008 ist zu entnehmen, dass die Mieterin (die Bf) im Zeitraum 01.02.2006 bis 30.07.2007 Zahlungen/Vorauszahlungen im Betrag von € 297.858,00 geleistet hat. Darüber hinaus geht aus dieser Vereinbarung hervor, dass Zahlungen aus den Jahren 2005, 2006 (zB über ***26***) und 2008 mit den Mieten/Betriebskosten gegenverrechnet und (zahlenmäßig) abgerechnet werden. Auf der genannten Vereinbarung wurde auch ein Betrag von € 684.452,00 [447.509 2005-2008, 236.948 ***27***.) händisch angeführt. Dieser händische Zusatz stellt jedoch keinen Nachweis eines (tatsächlich) erfolgten Zahlungsflusses dar; wurde doch nicht einmal dargelegt, welche Person, aus welchen Anlass und zu welchem konkreten Zweck diesen (händischen) Vermerk angebracht hat. Ebenso wenig wurden Belege (Überweisungs- und/oder Barzahlungsbelege udgl) vorgelegt, die einen (zusätzlichen) Zahlungsfluss von € 684.452,00 erweisen.

3.) Was die von der Bf angeführten Urteile des Bezirksgerichtes ***7*** anbelangt, ist zunächst festzuhalten, dass die diesen Judikaten zugrundeliegenden Klagen den Zeitraum 01.09.2012 bis 31.12.2014 betroffen haben. Die Urteile enthalten aber keine Feststellungen dahingehend, dass die Bf Mietvorauszahlungen von mehr als € 297.858,00 geleistet hat, wobei der Betrag von € 297.858,00 nach den gerichtlichen Feststellungen bereits im Jahr 2012 aufgebraucht war.

Zutreffend ist, dass der Berufung der Bf gegen das Urteil des Bezirksgerichtes ***7*** vom ***62***, ***12***, mit Urteil des Landesgerichtes ***7*** vom ***19***, ***20***, Folge gegeben wurde. Die Forderungen der Klägerin (***6***) wurden hinsichtlich der Objekte ***7***, ***8***, ***57***, ***7*** ***9*** ***58*** und ***7***, ***30*** abgewiesen, weil das Landesgericht ***7*** als Berufungsgericht die diesbezüglichen Klagebegehren als unschlüssig erachtet hat. Bezüglich der Objekte ***7***, ***8***, ***59*** und ***32*** hat das Landesgericht hingegen ausgesprochen, dass die Klagsforderungen und die Gegenforderungen bis zu der (jeweiligen) Klagshöhe zu Recht bestanden haben, weshalb die (weiteren) Klagebegehren auf Räumung dieser Bestandsobjekte abgewiesen wurden. Die Räumungsklagen bezüglich der Bestandsobjekte ***7***, ***8***, ***57***, ***7***, ***10***, ***60*** und ***7***, ***9*** ***58*** wurden - der

Rechtsansicht des Landesgerichtes ***7*** folgend - in weiterer Folge vom Bezirksgericht ***7*** (Urteil vom ***45***, ***13***) abgewiesen. Über den Betrag von € 297.858,00 geleistete Mietvorauszahlungen und damit über das Jahr 2012 hinauswirkende Bestandzinsvorauszahlungen wurden darin aber gerade nicht festgestellt. Aus den angeführten Judikaten ist für den Standpunkt der Bf nichts zu gewinnen.

Ebenso wenig kann den (übermittelten) diversen Aufstellungen über geleistete Mietzinsvorauszahlungen mit den Titeln Vorauszahlungsabrechnungen ***46***/***10*** - inklusive 2005/2007/2008 und Einnahmen ***47*** und Saldo nach Vergleich ***48***, Zusammenfassung der Vorauszahlungen von ***49*** (***50***) von 2005-2008 und Verrechnung desselben laut Vereinbarung vom 07.11.208 mit Mieten und BK unter Einbeziehung der beiden Vergleiche ***63*** vom ***52*** sowie ***53*** vom ***54*** mit ***51*** sowie Betriebskosten und Mietvorschreibung ***55*** 2017, Beweiskraft beigemessen werden; wurde doch auch bezüglich dieser Dokumente nicht dargelegt, vom wem, aus welchen Anlass und auf Basis welcher konkreten Unterlagen/Belege diese Verzeichnisse (überhaupt) erstellt worden sind. Hinzu kommt noch, dass der Bf eine mehrwöchige Fristverlängerung zur Beantwortung des Vorhaltes vom 30.10.2023 eingeräumt worden ist, weil behauptet wurde, die Vorhaltsbeantwortung bedürfe einer umfangreichen und zeitaufwendigen Hilfestellung des (ehemaligen) Steuerberaters der ***56***. Ungeachtet dessen wurde im Schriftsatz vom 14.01.2024 weder ein nachvollziehbares noch ein verständliches Vorbringen durch die Bf erstattet. Die darin vorgetragenen unsubstantiierten Ausführungen vermögen die (behaupteten) Mietzinsvorauszahlungen nicht zu erweisen, zumal auch keine Zahlungsbelege vorgelegt wurden, die einen Zahlungsfluss dokumentieren.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass aufgrund der Aufstellungen auch nicht – wie von der Bf behauptet wurde - Entscheidungen zugunsten der Bf (Urteile des BG ***7*** zu ***13*** und ***12***) getroffen wurden. Das diesbezügliche Vorbringen ist den Urteilen des Bezirksgerichtes ***7*** weder zu entnehmen noch aus diesen ableitbar. Ähnliches gilt für die Gutachten ***61***, die im Verfahren ***12*** erstattet wurden. Der Gutachter vermochte keine (weiteren) Mietzinsvorauszahlungen der Bf für den Zeitraum 01.09.2012 bis 21.10.2014 festzustellen.

4.) Hinzu kommt noch, dass auch in (weiteren) gerichtlichen Auseinandersetzungen (Klagszeitraum 2016 bis 2018) hinsichtlich der Bestandobjekte ***36***, ***37*** und ***7***, ***10***, ***60*** von den Zivilgerichten keine Feststellungen dahingehend getroffen werden konnten, dass die Bf über die in der Vereinbarung vom 08.11.2008 festgehaltenen € 297.859,00 noch weitere Mietvorauszahlungen geleistet hat (Urteil des Landesgerichtes ***7*** vom ***39***, ***40***).

5.) Die weiteren in der Vorhaltsbeantwortung vom 14.01.2024 zitierten Urteile (LG ***22*** und LG ***42***) wurde trotz Ersuchen des Bundesfinanzgerichtes nicht vorgelegt. Gleiches

gilt für Unterlagen (Rechnungen im Sinne des § 11 UStG 1994) aus denen sich der geltend gemachte Vorsteuerabzug aus Mietzinsvorauszahlungen ergeben soll. Der (weitere) Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes vom 21.02.2024 blieb nämlich unbeantwortet.

6.) Was den (erstmal) im Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht vorgetragenen Einwand anbelangt, wonach Betriebskosten von netto € 26.062,29 in den (eingereichten) Erklärungen nicht enthalten seien, ist der Bf zu erwidern, dass sie auch diesbezüglich jeglichen Nachweis ihrer Behauptungen schuldig geblieben ist.

III.) Rechtslage und Erwägungen:

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

2.) Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Die Bf hat keine Rechnungen im Sinne des § 11 UStG 1994 vorgelegt, die den strittigen Vorsteuerabzug zu begründen vermögen. Auch wurde der Nachweis nicht erbracht, dass Bestandszinsvorauszahlungen in Bezug auf die Streitjahre tatsächlich geleistet wurden. Auf Punkt II. dieses Erkenntnisses wird verwiesen.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

IV.) Zulässigkeit einer Revision:

Eine Revision ist nicht zulässig, da es sich ausschließlich um die Beantwortung von Tatfragen handelt. Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung liegen nicht vor.

Innsbruck, am 27. März 2024