

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht fasst durch die Richterin Mag. Maria Daniel in der Beschwerdesache Bf***, Bf-Adr*** vertreten durch TRUST Treuhand- und Steuerberatung GmbH, Praterstraße 38, 1020 Wien über

- die Beschwerde (vormals Berufung) des Abgabepflichtigen vom 3. Dezember 2012 gegen die Bescheide des damaligen Finanzamtes Baden Mödling (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 30. Oktober 2012, betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2010 und Umsatzsteuer 2006 und 2008 bis 2010 sowie gegen die Wiederaufnahmebescheide betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2010 und Umsatzsteuer 2006 und 2008 bis 2010
- die Beschwerde (vormals Berufung) des Abgabepflichtigen vom 8. Mai 2013 gegen die Bescheide des damaligen Finanzamtes Baden Mödling (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 9. April 2013 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2011,
- die Beschwerde (vormals Berufung) vom 24. Oktober 2013 des Abgabepflichtigen gegen den Bescheid über die Festsetzung von Umsatzsteuer für 12/2012 vom 30. September 2013 des damaligen Finanzamtes Baden Mödling (nunmehr Finanzamt Österreich),
- die Beschwerde des Abgabepflichtigen vom 1. Dezember 2015 gegen den Bescheid über die Festsetzung von Umsatzsteuer 1-11/2012 des damaligen Finanzamtes Baden Mödling (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 4. November 2015

1. den Beschluss

Die Beschwerden gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011, Umsatzsteuer 2008 bis 2011, Festsetzung Umsatzsteuer 1-11/2011 und Festsetzung Umsatzsteuer 12/2012 sowie gegen die Wiederaufnahmebescheide betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2010 und Umsatzsteuer 2006, 2008, 2009, 2010 werden als gegenstandslos erklärt.

Die jeweiligen Beschwerdeverfahren werden eingestellt.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

und erkennt 2. zu Recht:

Der Beschwerde hinsichtlich Umsatzsteuer 2006 wird Folge gegeben.

Der Bescheid betreffend Umsatzsteuer 2006 wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe ist dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bildet einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

Verfahrensverlauf:

Im Zuge einer **Außenprüfung** versagte die belangte Behörde im Zusammenhang mit der Anschaffung einer Eigentumswohnung an der Adresse „1***“ die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Vorsteuerbeträge in den Jahren 2006 und 2007 und kürzte in diesem Zusammenhang sowohl die geltend gemachten Werbungskosten (im Wege der Afa) als auch die erklärten 20%-igen Umsätze. Im Zuge des Betriebsprüfungsverfahrens habe keine betriebliche Nutzung durch die Mieterin (T*** GmbH, in der Folge „T*** GmbH“) nachgewiesen werden können. Auch die Ausstattung der Wohnung lasse auf eine private Nutzung schließen.

Ferner wurden Mietzahlungen an die T*** GmbH für die Liftbenutzung im Objekt „2****“ nicht als Werbungskosten anerkannt. Da es für den Einbau des Aufzuges durch die T*** GmbH keinen Vertrag gebe, und der vorgelegte Mietvertrag nicht unterzeichnet sei, könne laut belangter Behörde davon ausgegangen werden, dass mit einer fremden dritten Person das Geschäft nicht in gleicher Weise abgeschlossen worden wäre. Die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge wurden nicht anerkannt.

Von der Betriebsprüfung wurden Zinsaufwendungen für die von der TT*** GmbH (in der Folge „TT*** GmbH“) an den Beschwerdeführer gewährten Darlehen nicht als Werbungskosten anerkannt.

Die übrigen Feststellungen der AP waren nicht beschwerderelevant.

In der **Berufung (nunmehr Beschwerde) vom 3.12.2012** beantragt der Beschwerdeführer die Berücksichtigung der durch die Betriebsprüfung nicht anerkannten Werbungskosten (Zinsen

und Miete) sowie die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge. Die Berufung richtet sich gegen die Einkommensteuer der Jahre 2006 bis 2010 sowie gegen die Umsatzsteuer 2006, 2008 bis 2010 sowie gegen die diesbezüglichen Wiederaufnahmebescheide. Der Bescheid betreffend Umsatzsteuer 2007 wurde nicht angefochten.

Da die Kosten des Lifts fremdüblich seien, dieser auch tatsächlich zur Benutzung zur Verfügung gestanden habe und in der Folge auch Einnahmen aus der Liftnutzung durch „Neumieter“ erzielt worden wären, seien die damit angesetzten Kosten als Werbungskosten absetzbar. Der Beschwerdeführer beantragt ferner die marktüblich bezahlten Zinsen als Werbungskosten anzuerkennen.

Die Berufung wurde mit **Berufungsvorentscheidung vom 5.3.2014** als unbegründet abgewiesen. Die Ausgaben betreffend Liftmiete würden mangels Fremdüblichkeit (wie bereits im BP-Bericht ausgeführt) keine abzugsfähigen Werbungskosten darstellen. Damit im Zusammenhang stehende Vorsteuerbeträge seien nicht abzugsfähig. Die Darlehen seien im Rahmen einer Betriebsprüfung bei der darlehensgewährenden Gesellschaft nicht anerkannt worden. Da in diesem Verfahren ein Rechtsmittel anhängig sei, sei in Abhängigkeit der steuerlichen Beurteilung der Darlehen bei der darlehensgewährenden Gesellschaft die Abzugsfähigkeit beim Beschwerdeführer zu versagen.

Die Einkommensteuer 2008 wurde mit Bescheid vom 29.11.2012 gem § 293 BAO hinsichtlich der Sonderausgaben gem § 18 EStG berichtigt.

Die Einkommensteuer betreffend der Jahre 2009 und 2010 wurde jeweils mit Bescheid vom 29.11.2012 gem § 293 BAO berichtigt. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden im Jahr 2009 mit -18.694,01 Euro und im Jahr 2010 mit -222.566,58 Euro berücksichtigt. Hierbei wurde ein Rechenfehler im BP-Bericht korrigiert. Allerdings weist die nunmehr berichtigte Summe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betreffend 2010 einen weiteren Rechenfehler auf, da in der Summe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auch die Jahreszahl „2010“ enthalten ist.

Die **Umsatzsteuer 2011** wurde abweichend von der Erklärung des Beschwerdeführers veranlagt. Die Vorsteuer für die Miete des Lifts im Objekt „2***“ wurde entsprechend den Feststellungen der Betriebsprüfung der Vorjahre nicht anerkannt. Die 20%-igen Umsätze aus den Mieteinnahmen betreffend „1***“ wurden durch die belangte Behörde allerdings nicht korrigiert.

Ebenso wurde die **Einkommensteuer betreffend 2011** abweichend von der Erklärung veranlagt. Die Liftmiete wurde von der belangten Behörde aus den Werbungskosten ausgeschieden. Zusätzlich wurde eine Tangente iHv -9,33 Euro erfasst und der Verlustvortrag gem § 2 Abs 2b Z 2 und 3 EStG 1988 entsprechend angepasst.

Die **Berufung (nunmehr Beschwerde) vom 8.5.2013** richtet sich gegen die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide betreffend 2011. Der Beschwerdeführer beantragt die Werbungskosten für die Liftmiete und die in diesem Zusammenhang angefallenen Vorsteuerbeträge anzuerkennen.

Die Beschwerde wurde mit **Beschwerdevorentscheidung vom 5.3.2014** als unbegründet abgewiesen.

Mit **Eingabe vom 4.4.2014** beantragt der Beschwerdeführer die Beschwerden gegen die Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2011 und die Umsatzsteuerbescheide 2006 sowie 2008 bis 2011 dem Bundesfinanzgericht vorzulegen (unter Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Senat).

In der **UVA Dezember 2012** machte der Beschwerdeführer eine positive Vorsteuerkorrektur iZm dem Objekt „1***“ im Ausmaß von 14/20 betreffend Vorsteuerbeträge aus dem Jahr 2006 bzw 15/20 betreffend Vorsteuerbeträge aus dem Jahr 2007 (in Summe 36.244,77 Euro) geltend.

Die ursprünglichen Vorsteuerbeträge aus den Jahren 2006 und 2007 wurden im Rahmen der Außenprüfung nicht anerkannt. Gegen diese Feststellungen wurde kein Rechtsmittel eingebracht.

Mit **Bescheid vom 30.9.2013** setzte die belangte Behörde die Umsatzsteuer für den Monat Dezember 2012 ohne Berücksichtigung der positiven Vorsteuerkorrektur, somit abweichend von der Erklärung, fest.

In der damaligen **Berufung vom 24.10.2013** (nunmehr Beschwerde) weicht der Beschwerdeführer rechnerisch und betragsmäßig von der ursprünglich beantragten positiven Vorsteuerkorrektur ab und beantragt nunmehr, ausgehend von einem 10-jährigen Beobachtungszeitraum, eine positive Vorsteuerkorrektur in der UVA 12/2012 iHv 5.160,34 Euro.

Die Beschwerde wurde mit **Beschwerdevorentscheidung vom 24.6.2014** als unbegründet abgewiesen.

Im **Vorlageantrag vom 15.7.2014** beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Senat.

Mit **Bescheid vom 4.11.2015** setzte die belangte Behörde die Umsatzsteuer für den Zeitraum Jänner bis November 2012 fest.

Es wurden die Beträge für den Zeitraum Jänner bis November 2012 als Differenzbetrag zwischen der eingebrachten Erklärung 2012 und der bereits festgesetzten Umsatzsteuer

Dezember 2012 errechnet. Dabei wurde die in der UVA 12/2012 beantragte Vorsteuerberichtigung für das Objekt „1***“ von der belangten Behörde nicht in die Jahreserklärung 2012 aufgenommen. Die Vorsteuer für den Lift betreffend Objekt „2***“ wurde nicht anerkannt. Die Vorsteuern gem § 19 Abs 1 UStG 1994 wurden korrigiert. Die Umsatzsteuer 2012 wurde von der belangten Behörde bislang nicht veranlagt.

In der **Beschwerde vom 1.12.2015** verweist der Beschwerdeführer auf die Begründung seiner bereits eingebrachten Berufung vom 8.5.2013 gegen die Bescheide betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2011 und beantragt die Anerkennung der Vorsteuern für die Liftmiete.

Die Beschwerde wurde mit **Beschwerdevorentscheidung vom 19.2.2016** als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde verweist als Begründung auf die Bescheidbegründungen vom 5.3.2014 der Beschwerdevorentscheidungen betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2011.

Mit **Eingabe vom 2.3.2016** stellt der Beschwerdeführer den Antrag die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vorzulegen. Es wird die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Senat beantragt.

Mit Verfügung des GV-Ausschusses vom 28.3.2022 wurden die gegenständlichen Rechtssachen neu umverteilt.

Mit **Beschluss vom 20.4.2023** wurde die Entscheidung in der hier gegenständlichen Beschwerdesache bis zur Beendigung der beim Bundesfinanzgericht zu GZ RV/7102840/2013 und RV/7102848/2013 anhängigen Verfahren ausgesetzt.

Am **19.3.2024** fand vor dem Bundesfinanzgericht zur Klärung des Sachverhalts ein **Erörterungstermin** statt. Dabei wurde der Antrag auf Entscheidung durch den Senat für alle offenen Beschwerdeverfahren zurückgenommen.

Die mittels **Beschluss** des Bundesfinanzgerichts vom **25.3.2024** an den Beschwerdeführer gerichteten Fragen wurden mit **Eingabe vom 23.4.2024** beantwortet und diesbezügliche zweckdienliche Unterlagen übermittelt (Auszug Konto Nr. 2360 „Kautionen 2006“ der T*** GmbH, Auszug Konto Nr. 7400 „Miet- und Pachtaufwand 2006“ der T*** GmbH, Auszug Konto Nr. 7403 „Mietaufwand 1***“ der R*** GmbH & CO KG).

In der **mündlichen Verhandlung vom 28.5.2024** zieht der Vertreter des Beschwerdeführers alle Beschwerden mit Ausnahme der Beschwerde betreffend Umsatzsteuer 2006 zurück. Hinsichtlich der Umsatzsteuer 2006 wird beantragt, die Vorsteuern für den Lift und die Vorsteuern für die Anschaffung der Eigentumswohnung „1***“ anzuerkennen.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Sachverhalt

In der mündlichen Verhandlung vom 28.5.2024 zog der Vertreter der beschwerdeführenden Partei die Beschwerden betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011, Umsatzsteuer 2008 bis 2011, Festsetzung Umsatzsteuer 1-11/2012, Festsetzung Umsatzsteuer 12/2012 sowie die Beschwerden gegen die Wiederaufnahmebescheide betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2010 und Umsatzsteuer 2006 und 2008 bis 2010 zurück.

Der Beschwerdeführer ist 100%-iger Gesellschafter und Geschäftsführer der TT*** GmbH und Geschäftsführer der T*** GmbH. Bezüglich Zweitgenannter verfügt der Beschwerdeführer im streitgegenständlichen Zeitraum über ein notarielles Abtretungsanbot und kann die Anteile jederzeit übernehmen.

Der Beschwerdeführer erzielte im Streitzeitraum unter anderem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus diversen Mietobjekten.

Die T*** GmbH errichtete im Mietwohngrundstück „2***“ einen Personenaufzug und vermietete diesen an den Beschwerdeführer. Eine diesbezüglich schriftliche Vereinbarung über die Errichtung des Aufzuges liegt nicht vor. Die Inbetriebnahme des Aufzuges erfolgte am 30.6.2005.

Das Grundstück wurde vom Beschwerdeführer vermietet und die Mieterlöse der Umsatzsteuer unterworfen.

Laut Vereinbarung vom 15.6.2005 wurde für den Aufzug von der T*** GmbH ein monatlicher Mietzins iHv 400 Euro zuzüglich Umsatzsteuer an den Beschwerdeführer verrechnet. Die Betriebs- und Wartungskosten wurden direkt vom Beschwerdeführer getragen.

Das Bundesfinanzgericht hat mit Erkenntnis vom 21.9.2023 betreffend Beschwerde der T*** GmbH ausgesprochen, dass sich die Liftmiete als fremdüblich erweist, da die jährliche Renditemiete bei Vertragsabschluss rund 9 % der Investitionskosten beträgt und somit die für Immobilieninvestitionen übliche Renditemiete von 3 bis 5 % übersteigt (BFG 21.9.2023, RV/7102848/2013).

Die TT*** GmbH gewährte dem Beschwerdeführer im Zeitraum 2006 bis 2010 verschiedene Darlehen für die Mietobjekte „1***“ (260.000 Euro), „3***“ (700.000 Euro), „4***“ (270.000 Euro) und „5***“ (1.790.000 Euro).

Die Darlehensverträge wurden nicht unterzeichnet und enthielten keine Rückzahlungsvereinbarungen. Die belangte Behörde beurteilte diese an den Beschwerdeführer gewährten Darlehen als verdeckte Ausschüttungen durch die TT*** GmbH.

Mit Erkenntnis vom 6.11.2023 betreffend Beschwerde der TT*** GmbH stellte das Bundesfinanzgericht fest, dass es bei den gewährten Darlehen auf die vom Finanzamt festgestellte mangelnde Fremdüblichkeit nicht ankommt. Entscheidend ist vielmehr die Bonität des Schuldners Bf*** im Zeitpunkt der jeweiligen Darlehensgewährung. Da weder Hinweise auf eine mangelnde Bonität von Bf*** durch das Gericht festgestellt werden konnten noch das Finanzamt die Bonität angezweifelt hat, war der Beschwerde insoweit stattzugeben (BFG 6.11.2023, RV/7102840/2013).

Das Objekt „1***“ (Eigentumswohnung 100 m² mit Dachterrasse) wurde vom Beschwerdeführer laut Kaufvertrag vom 22.8.2006 um 245.778 Euro (netto) plus 49.155,60 Umsatzsteuer erworben.

Das Objekt wurde laut Mietvertrag befristet für 10 Jahre ab 1.11.2006 an die T*** GmbH vermietet. § 3 Z 1 des Mietvertrages (Mietzins) lautet: *„Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus - dem Hauptmietzins in Höhe von iHv 1.085,76 netto pro Monat“ - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters - dem gesetzmäßigen Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben - der Umsatzsteuer“*

Der Beschwerdeführer hat seit November 2006 Mieterlöse für das Objekt „1***“ verbucht und der Umsatzsteuer unterworfen. Ein gesondertes Entgelt für Einrichtungsgegenstände wurde nicht angesetzt. Die Vermietungsabsicht wurde dem Finanzamt durch Übermittlung einer Prognoserechnung und eines Entwurfes des Mietvertrages am 26.6.2006 offengelegt. Im Jahr 2011 wurden die Mieteinnahmen (entsprechend den Feststellungen der AP) nicht in die Einkommensteuererklärung aufgenommen.

Am 18.10.2006 wurde eine Kautions iHv 4.565,00 Euro in den Büchern der T*** GmbH verbucht. Mietaufwendungen wurden beginnend ab November 2006 mit Vorsteuerabzug am Konto „7400 – Miet- und Pachtaufwand“ der T*** GmbH verbucht.

Der Firmensitz der T*** GmbH befand sich laut Firmenbuch vom 10.10.2006 bis 3.6.2013 an der Adresse 1*** in 1020 Wien. Die T*** GmbH erbringt diverse Beratungsleistungen sowohl an verbundene als auch an fremde Unternehmen. Es handelt sich um ein operatives Unternehmen.

Die Musikanlage, ein Fernsehapparat und ein Teil der Möbel im Objekt „1***“ wurden über die TT*** GmbH abgerechnet. Bei Abschluss des Mietvertrages war angedacht, die Wohnung für Arbeitsmeetings für Kunden der TT*** GmbH und der T*** GmbH zu nutzen. Aufzeichnungen über das zeitliche Ausmaß der jeweiligen Nutzungen liegen nicht vor.

Das Büro wurde vom Beschwerdeführer, als Geschäftsführer und wirtschaftlicher Eigentümer der T*** GmbH und gelegentlich auch für private Zwecke genutzt. Es gibt keine Aufzeichnungen über die private Nutzung.

Die Miete für Büroflächen in Wien Donaustadt beträgt laut Immobilienpreisspiegel 2006 abhängig vom Nutzungswert (einfacher, guter, sehr guter) zwischen 6,5 und 12,6 Euro pro m².

Der Beschwerdeführer besitzt ferner ein Eigenheim in Niederösterreich zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse.

Die Eigentumswohnung „1***“ wurde im Jahr 2012 neu vermietet. Laut Nutzungsvereinbarung (unterfertigt am 15.10.2012) wurde das Objekt als kurzzeitiges Appartement an die R*** GmbH & Co KG vermietet. Dieses Mietverhältnis begann mit August 2012. An der R*** GmbH & Co KG ist der Beschwerdeführer als Kommanditist beteiligt. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die R*** GmbH, an welcher der Beschwerdeführer zu 100 % beteiligt ist.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorgelegten Akten der belangten Behörde und diversen nachgereichten Unterlagen des Beschwerdeführers (wie zB Mietvorschreibung, Mietvertrag, Anweisungsbestätigung der Kaution, diverse Ausgangsrechnungen der T*** GmbH) und ist insoweit unstrittig.

Laut Immobilienpreisspiegel des Jahres 2006 beträgt die Miete für Büroflächen in Wien Donaustadt abhängig vom Nutzungswert (einfacher, guter, sehr guter) zwischen 6,5 und 12,6 Euro pro m². Die vereinbarte Miete mit der T*** GmbH iHv rund 11 Euro pro m² ist daher als fremdüblich zu beurteilen.

Rechtliche Würdigung

1. Gegenstandsloserklärung

Da die beschwerdeführende Partei in der mündlichen Verhandlung am 28.5.2024 die Beschwerden betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011, Umsatzsteuer 2008 bis 2011, Festsetzung Umsatzsteuer 1-11/2012 und Festsetzung Umsatzsteuer 12/2012 sowie die Beschwerden gegen die Wiederaufnahmebescheide betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2010 und Umsatzsteuer 2006, 2008, 2009 und 2010 zurückgenommen hat, sind diese gem § 256 Abs 3 BAO als gegenstandslos zu erklären.

2. Vorsteuer Miete Lift (2***)

Die vom Beschwerdeführer iZm den Mietzahlungen für den Lift beantragten Vorsteuerbeträge im Jahr 2006 werden durch das Bundesfinanzgericht anerkannt.

Als Begründung wird auf das bereits ergangene Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts iZm der inhaltlich verbundene Beschwerde der T*** GmbH (BFG 21.9.2023, RV/7102848/2013) verwiesen. Demnach wurde die Liftmiete als fremdüblich anerkannt.

3. Vorsteuer Kauf Eigentumswohnung „1***“

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

Die Unternehmereigenschaft muss im Zeitpunkt der Leistung gegeben sein. Ein Vorsteuerabzug ist ferner auch in Zeiträumen möglich, in denen Umsätze noch nicht getätigt wurden.

Vorsteuern können daher auch iZm Leistungen geltend gemacht werden, die lediglich der Vorbereitung der unternehmerischen Tätigkeit dienen (vgl *Ruppe/Achatz* in *Ruppe/Achatz* (Hrsg), Umsatzsteuergesetz: Kommentar⁵ (2017) zu § 12 UStG Rz 24).

Für den Zeitpunkt des Beginns der Unternehmereigenschaft können nur nach außen gerichtete Handlungen maßgeblich sein, die jeder unbefangene Dritte als Vorbereitungshandlungen einer unternehmerischen Tätigkeit iSd UStG ansieht (vgl VwGH 28.6.2012, 2010/15/0016).

Maßgebend für den Zeitpunkt der Unternehmereigenschaft ist somit, wenn eine selbständige Tätigkeit aufgenommen wird, die nachhaltig der Erzielung von Einnahmen dienen soll. Die Erbringung von Leistungen ist noch nicht erforderlich. Die aufgenommene Tätigkeit muss ernsthaft auf die Erbringung von entgeltlichen Leistungen gerichtet sein.

Im vorliegende Fall hat der Beschwerdeführer für den Kauf der Eigentumswohnung im Jahr 2006 Vorsteuern iHv 49.155,60 Euro geltend gemacht. Noch im Jahr der Anschaffung wurde das Grundstück an die T*** GmbH vermietet, die in der Folge an dieser Adresse firmierte. Zuvor wurde die Vermietungsabsicht der belangten Behörde gegenüber offengelegt. Die monatliche Miete im Jahr 2006 betrug 1.085,77 Euro zuzüglich Umsatzsteuer und ist anhand des Immobilienpreisspiegels aus dem Jahr 2006 für Wien Donaustadt als fremdüblich zu beurteilen. Die Mieten als auch die Kautions wurden von der T*** GmbH an den Beschwerdeführer entrichtet.

Da es sich bei der T*** GmbH um ein operatives Unternehmen mit Firmensitz an der Adresse 1*** handelt und die an den Beschwerdeführer gezahlte Miete einem Fremdvergleich

standhält, ist der zivilrechtlich gültig abgeschlossene Mietvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und der T*** GmbH auch steuerlich beachtlich.

Die Vorsteuer anlässlich des Kaufs der Eigentumswohnung „1***“ steht daher gem § 12 UStG 1994 im Veranlagungsjahr 2006 zu. Die vom Beschwerdeführer ursprünglich erklärten und durch die AP korrigierten Mieterlöse iHv 2.171,54 Euro sind in konsequenter Weise wieder der Umsatzsteuer zu unterziehen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Unzulässigkeit einer 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.

Im Beschwerdefall liegt keine Rechtsfrage vor, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die zu lösenden Rechtsfragen beschränken sich einerseits auf Rechtsfragen, welche bereits in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurden und solche, welche im Gesetz eindeutig gelöst sind. Eine ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Wien, am 3. Juni 2024