

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri***

in der Beschwerdesache des ***Bf1***, ***Bf1-Adr***,

betreffend den Bescheid des ***FA*** vom 20. Jänner 2021

hinsichtlich Umsatzsteuer 2019, Steuernummer ***BF1StNr1***,

nach in Anwesenheit der Schriftführerin ***3*** am 02.07.2025 durchgeführter mündlicher Verhandlung,

zu Recht erkannt:

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

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem am Ende der Entscheidungsgründe als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen, das einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses bildet.

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

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde Umsatzsteuer für das Streitjahr festgesetzt. Dagegen wandte sich der Beschwerdeführer und führte in seiner **Beschwerde** aus, er habe durch seine steuerliche Vertretung schon für die Jahre 2017 und 2018 die Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen. Er erziele lediglich knapp 12.000 € im Jahr an Mieteinnahmen. Nach

Abzug der Betriebskosten verblieben nur 10.200 € an Mieteinnahmen. Er wolle daher gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 UStG 1994 auch für das Jahr 2019 die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen. Sein Umsatz liege deutlich unter der 35.000 € - Grenze für Kleinunternehmer.

Das Finanzamt erließ eine abweisende **Beschwerdevorentscheidung** und erläuterte darin:

Kleinunternehmer sei ein Unternehmer, der im Inland sein Unternehmen betreibe und dessen Umsätze nach § 1 Abs. 1 Z 27 UStG 1994 im Veranlagungszeitraum 30.000 € nicht überstiegen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung sei es nach der seit 01.01.2017 geltenden Rechtslage, dass das Unternehmen im Inland betrieben werde. Maßgeblich sei der Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit, also der Ort, an dem die Handlungen zur zentralen Verwaltung des Unternehmens vorgenommen und die wesentlichen Entscheidungen zur allgemeinen Leitung getroffen würden. Fehle es bei natürlichen Personen an einem Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit, sei der Wohnsitz oder der Ort des gewöhnlichen Aufenthalts heranzuziehen. Der Beschwerdeführer könne, da er weder über einen Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit noch über eine feste Niederlassung im Inland verfüge, daher die Kleinunternehmerbefreiung nicht in Anspruch nehmen.

Der Beschwerdeführer brachte einen Antrag auf **Vorlage seiner Beschwerde an das Bundesfinanzgericht** ein und führte ergänzend aus:

Er lebe im Ausland. Die Wohnung, die er im Inland vermiete, habe er nur mit Hilfe seiner Mutter erwerben können, die für eine Anzahlung i.H.v. 65.000 € aufgekomen sei. Sie habe im Gegenzug auch ein lebenslanges Wohnrecht erhalten. Da sie aber unter gesundheitlichen Problemen leide und betagt sei, lebe sie beim Bruder des Beschwerdeführers in ***2***. Betreffend die Vermietung habe seine Mutter ein Mitspracherecht, da sie einen Großteil der Kosten für die Anzahlung getragen habe. Wohnungsbesichtigungen, Übernahmen und Übergaben führe er selbst vor Ort in ***1***, also im Inland, durch. Reparaturarbeiten würden von ihm persönlich durch Angebotseinholung bei inländischen lokalen Betrieben veranlasst. Während deren Durchführung sei er selbst stets in seiner Wohnung in ***1*** anwesend, um die Arbeiten zu überwachen und zu lenken. Alle Entscheidungen betreffend die Planung und Ausführung der Arbeiten treffe er immer mit seiner Mutter an ihrem inländischen Wohnort in ***2***. Dort befänden sich auch sämtliche Unterlagen zur vermieteten Wohnung in zwei Ordnern, das seien Baupläne, Rechnungen über durchgeführte Reparaturarbeiten, Betriebskostenabrechnungen, die Finanzunterlagen der laufenden Kredite bzw. des Mietkontos sowie Mietverträge und Finanzamtsunterlagen. Auch sei bei seiner Mutter in ***2*** ein Reserveschlüssel für die Wohnung für Notfälle deponiert. Das Konto betreffend die Mieteinnahmen werde in Österreich geführt, nicht im Ausland.

Er plane und koordiniere somit sämtliche Angelegenheiten rund um die vermietete Wohnung zusammen mit seiner Mutter in ***2***. Ein offizielles Büro mit Verwaltungsbedarf und zusätzlichem Personal sei für diese Tätigkeiten nicht notwendig, da es sich lediglich um eine

einzigste privat vermietete Wohnung handle. Für die anfallenden Tätigkeiten sei er stets in Österreich bei seiner Mutter, wo auch die Buchhaltung und Verwaltung durchgeführt würden, nicht im Ausland. Es wäre auch nicht sinnvoll, Dokumente ständig zwischen In- und Ausland herumzuschleppen, wenn diese Unterlagen zwingend hier in Österreich benötigt würden, wo sich auch das Mietobjekt befinde.

Er beantrage daher nochmals die Anwendung der Kleinunternehmerregelung sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Gleichzeitig mit seinem Vorlageantrag brachte der Beschwerdeführer einen „**Antrag auf Neuberechnung** der Umsatzsteuer 2019“ ein. Er gab dazu an, als Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Leistungen einen zu hohen Betrag eingegeben zu haben, da er die Bruttomiete für zwölf Monate angesetzt habe, d. h., er habe die Betriebskosten nicht herausgerechnet. Er habe für die Miete keine Rechnungen ausgestellt, in denen er gegenüber dem Mieter eine Umsatzsteuer von 10 % ausgewiesen oder verlangt hätte.

Er fügte als Beweis die erste Seite des Mietvertrages sowie einen Kontoauszug zu den Mietzahlungen an. Es ergebe sich daher eine geringere Kaltmiete als jene, die er zuvor ausgewiesen habe.

Am 02.07.2025 fand eine mündliche Verhandlung vor dem Bundesfinanzgericht statt, über welche ein Protokoll angefertigt wurde. Auf dieses Protokoll wird verwiesen.

Über Befragung durch die Richterin in der Verhandlung, wie der „Antrag auf Neuberechnung“ in Zusammenschau mit der Beschwerde zu verstehen sei, erklärte der Beschwerdeführer, er halte seine Beschwerde aufrecht.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

- Der Beschwerdeführer lebt und arbeitet seit 2012 in ***4***.
- Er vermietet eine in seinem Eigentum stehende Wohnung in ***1***, Vorarlberg.
- Es war ihm möglich, diese Wohnung zu erwerben, da sich seine Mutter finanziell an dem Kauf beteiligte.
- Dafür räumte der Beschwerdeführer seiner Mutter ein lebenslanges Wohnrecht sowie ein Mitspracherecht betreffend die vermietete Wohnung ein.
- Der darüber aufgesetzte Schriftsatz aus dem Jahr 2007 (Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung) ist vom Beschwerdeführer und seiner Mutter unterfertigt.
- Das Wohnrecht der Mutter wurde nicht im Grundbuch eingetragen.
- Die Mutter machte von ihrem Wohnrecht keinen Gebrauch, da sie betagt ist, gesundheitliche Probleme hat und Betreuung braucht.

- Sie lebt deshalb mit dem Bruder des Beschwerdeführers in ***2*** unter einem Dach.
- Reparaturarbeiten wurden vom Beschwerdeführer stets durch Angebotseinholung bei inländischen Firmen durchgeführt. Bei den Reparaturen, Wohnungsbesichtigungen, Übernahmen und Übergaben, war er stets persönlich vor Ort anwesend.
- Die Unterlagen betreffend die vermietete Wohnung, das sind Baupläne, Rechnungen über durchgeführte Reparaturarbeiten, Betriebskostenabrechnungen, Finanzunterlagen, Mietverträge und Finanzamtsunterlagen, befinden sich in zwei Ordnern in der Wohnung der Mutter in ***2***.
- Ebenso befindet sich ein Reserveschlüssel für die Wohnung bei der Mutter in ***2***.
- Das Mieteinnahmenkonto wird in Österreich geführt.
- Der Beschwerdeführer hat einen Bregenzer Immobilienmakler mit der Konzeption der Mietverträge bzw. der Auswahl geeigneter Mieter beauftragt.
- Zur Unterzeichnung der Mietverträge kommt der Beschwerdeführer ins Inland.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zum Sachverhalt gründen sich auf unstrittigen Akteninhalt sowie auf das Ergebnis der durchgeführten mündlichen Verhandlung.

3. Rechtliche Beurteilung

Zu Spruchpunkt I. (Abweisung/Abänderung)

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 UstG 1994 sind die Umsätze der Kleinunternehmer von der Umsatzsteuer befreit.

Strittig ist: Hat der im Ausland ansässige Beschwerdeführer im Streitjahr sein Unternehmen im Inland betrieben, weshalb ihm die Kleinunternehmerregelung zugutekommt?

In der für den Streitfall geltenden Fassung BGBl. I Nr. 62/2018 ist Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Kleinunternehmerregelung, dass der Unternehmer **im Inland sein Unternehmen betreibt** und seine Umsätze im Veranlagungszeitraum 30.000 € nicht übersteigen.

Es kommt entsprechend dieser Fassung leg. cit. daher nicht mehr - wie vor dem Abgabenänderungsgesetz 2016, BGBl. I 117 (mit Gültigkeit bis 31.12.2016) - darauf an, dass der Unternehmer seine Ansässigkeit im Inland hat, sondern darauf, dass der Unternehmer sein Unternehmen im Inland betreibt. Folglich ist die Kleinunternehmerregelung etwa (auch) dann anwendbar, wenn ein im Ausland ansässiger Steuerpflichtiger sein Unternehmen im Inland betreibt.

Die Formulierung „im Inland sein Unternehmen betreibt“ entspricht der Terminologie des § 3a Abs. 6 und 7 UStG 1994. Auch dort wird auf den Ort abgestellt, von dem aus der Unternehmer sein Unternehmen betreibt. Art. 44 und 45 MwStRL sprechen in diesem Zusammenhang von dem Ort, an dem der Unternehmer den Sitz seiner wirtschaftlichen Tätigkeit hat (vgl. *Ruppe/Achatz*, UStG Kommentar⁶ 2024, Rz 449 ff.).

Fehlt es bei natürlichen Personen an einem eigenen Ort der Geschäftsleitung bzw. einer Betriebsstätte, so ist auf den Wohnsitz oder den gewöhnlichen Aufenthaltsort abzustellen. Wird die sonstige Leistung tatsächlich ausschließlich oder überwiegend im Rahmen einer Betriebsstätte des Unternehmers erbracht oder empfangen, geht dieser Ort vor. Der Begriff der Betriebsstätte wird vom UStG nicht näher erläutert. Das Unionsrecht spricht seit jeher von „fester Niederlassung“ und gebraucht diesen Begriff in einer eigenständigen Bedeutung, die enger ist als die des in § 29 BAO verwendeten Betriebsstättenbegriffes (*Ruppe/Achatz* aaO Rz 59 ff.).

Dementsprechend sind die unionsrechtlichen Vorgaben - das Abstellen auf den Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit oder eine feste Niederlassung - für die Beurteilung, ob das Unternehmen im Inland betrieben wird, maßgeblich (vgl. auch EuGH 06.10.2011, C-421/10, *Stoppelkamp*).

Die Durchführungsverordnung (EU) definiert:

Gemäß Art. 10 DVO (EU) 282/2011 (DVO zur MwStSystRL) ist der **Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit** der Ort, an dem die Handlungen zur zentralen Verwaltung des Unternehmens vorgenommen werden. Zur Beurteilung werden der Ort, an dem die wesentlichen Entscheidungen zur allgemeinen Leitung des Unternehmens getroffen werden, der Ort seines satzungsmäßigen Sitzes und der Ort, an dem die Unternehmensleitung zusammenkommt, herangezogen. Ergeben diese Kriterien kein einheitliches Bild, ist der Ort, an dem die wesentlichen Entscheidungen zur allgemeinen Leitung des Unternehmens getroffen werden, vorrangig zu berücksichtigen.

Gemäß Art. 11 Abs. 1 und 2 DVO zur MwStSystRL gilt als **feste Niederlassung** jede Niederlassung mit Ausnahme des Sitzes der wirtschaftlichen Tätigkeit nach Art. 10 dieser Verordnung, die einen hinreichenden Grad an Beständigkeit sowie eine Struktur aufweist, die es von der personellen und technischen Ausstattung her erlaubt, Dienstleistungen, die für den eigenen Bedarf dieser Niederlassung erbracht werden, zu empfangen und dort zu verwenden.

Umgelegt auf den Streitfall ergibt sich:

Von maßgeblicher Bedeutung ist, wo sich der Ort befindet, an welchem die wesentlichen Entscheidungen der gegenständlichen Vermietungstätigkeit getroffen werden.

Nach § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde ebenso wie das Bundesfinanzgericht unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht, wobei es genügt, hierbei von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt (vgl. Ritz/Koran, BAO⁷, § 167 Tz 6 ff., mwN).

Es ist für das Bundesfinanzgericht nach Aktenstudium und Durchführung der mündlichen Verhandlung glaubwürdig, dass der Beschwerdeführer die für die Vermietung relevanten Unterlagen sowie einen Reserveschlüssel bei seiner Mutter im inländischen ***2*** aufbewahrt sowie, dass er inländische Handwerker mit Reparaturen beauftragt und deren Ausführung persönlich im Inland beaufsichtigt.

Wie er aber selbst ausführt (siehe Vorlageantrag vom 01.04.2021), bedarf die Vermietung einer einzigen Wohnung keines großen Verwaltungsaufwandes, somit keines offiziellen Büros mit Personal. Wie er weiters selbst in seinem Schreiben vom 12.07.2021 gegenüber der Abgabenbehörde erläutert, führt er „diese kleine Verwaltungstätigkeit lediglich zweimal im Jahr aus, bei seiner Mutter in ***2*** am Esstisch mit dem Laptop, wenn die Betriebskostenabrechnung sowie die Steuererklärung fällig sind“. Nach seinem Vorbringen vollzieht auch seine betagte und kranke Mutter selbst keine auf die Vermietung bezogenen Tätigkeiten, vielmehr verwahrt sie lediglich die beiden Ordner und den Schlüssel bei sich. Ein allenfalls der Mutter aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung und ihres Wohnrechts eingeräumtes Mitspracherecht erachtet das Gericht nicht als so gewichtig, dass deshalb ein „inländischer Betrieb“ angenommen werden kann, zumal eine Rücksprache mit ihr auch telefonisch erfolgen kann. Da zudem das der Mutter zugestandene Wohnrecht lediglich auf einem formlosen Schriftsatz beruht und nicht verbüchert wurde, verschafft es ihr kein starkes, dingliches Recht, das im Klagewege durchsetzbar wäre. Es stellt vielmehr lediglich eine Äußerung des guten Willens dar, die an der letztlich alleinigen Entscheidungskompetenz des Beschwerdeführers nichts ändert.

Die Suche nach geeigneten Mietern erfolgt nach Sachlage durch einen Immobilienmakler vor Ort, der den entsprechenden Vorschlag elektronisch an den Beschwerdeführer weiterleiten kann. Jeglicher erforderliche Schriftwechsel mit Makler, Bank, Mietern oder Handwerkern (Rechnungen) wird über E-Mail, Telefon oder WhatsApp abgewickelt, der Zahlungsverkehr über online-banking.

Die für die Vermietungstätigkeit wesentlichen Entscheidungen, etwa die Zustimmung zur Auswahl des seitens des Maklers vorgeschlagenen Mieters, der Beginn der Vermietung, die Dauer und das Ende der Vermietungstätigkeit, die Miethöhe, die Entscheidung darüber, ob überhaupt ein Makler oder etwa auch eine Hausverwaltung beauftragt wird, werden somit in

*****4*****, wo der Beschwerdeführer lebt, getroffen. Das heißt, der für die Geschäftsführung entscheidende Wille wird nicht im Inland gebildet, der Ort, an dem alle für die Geschäftsführung nötigen Maßnahmen von Wichtigkeit beschlossen und angeordnet werden - der **Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit** - befindet sich im Ausland.

Nicht entscheidend ist, an welchem Ort die bereits getroffenen Entscheidungen in manipulativer Weise umgesetzt werden, d. h., wo etwa der Mietvertrag unterschrieben wird, die Steuererklärung ausgefüllt wird, oder vermietungsbezogene Dokumente gelagert werden.

Der Beschwerdeführer verfügt darüber hinaus über keine **feste Niederlassung** im Inland und wurde dies von ihm auch nicht behauptet. Nach ständiger Rechtsprechung des EuGH verlangt der Begriff „feste Niederlassung“ einen durch das ständige Zusammenwirken der für die Erbringung bestimmter Dienstleistungen erforderlichen Personal- und Sachmittelbestand. Er setzt daher einen Grad an Beständigkeit sowie eine Struktur voraus, die von der personellen und technischen Ausstattung her eine autonome Erbringung der betreffenden Dienstleistungen ermöglicht. Fehlt es einer Struktur an eigenem Personal, ist grundsätzlich keine Subsumtion unter den Begriff „feste Niederlassung“ möglich. Das Kriterium des eigenen Personals ist auch dann nicht erfüllt, wenn der Eigentümer persönlich vor Ort tätig ist bzw. die mit der Vermietung anstehenden Tätigkeiten selbst ausführt (vgl. BFG 12.06.2023, RV/1100227/2021 sowie BFG 16.05.2022, RV/7105441/2018 mwN).

Zusammenfassend lag daher im Beschwerdejahr weder ein Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit noch eine feste Niederlassung im Inland vor. Die Kleinunternehmerregelung gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 UStG konnte daher nicht in Anspruch genommen werden und die Beschwerde war dem Grunde nach abzuweisen.

Eine Abänderung des Umsatzsteuerbescheides war aber der Höhe nach entsprechend dem vom Beschwerdeführer eingebrachten „Antrag auf Neuberechnung“ vorzunehmen und die Bemessungsgrundlage, wie aus beiliegendem Berechnungsblatt ersichtlich, zu reduzieren.

Insgesamt war wie im Spruch zu entscheiden.

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.

Die Lösung der in Streit stehenden Rechtsfrage findet Deckung in der höchstgerichtlichen Judikatur (vgl. etwa VwGH 07.05.2021, Ra 2020/15/0115), weshalb mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung die Einbringung einer Revision unzulässig ist.

Feldkirch, am 16. Juli 2025