

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***Stb***, über die Beschwerde vom 8. April 2016 gegen

- die Bescheide über die Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2007 – 2013 und gegen
- die Bescheide über die Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2007 – 2014

des ***1*** zu Steuernummer ***BF1StNr1***

zu Recht erkannt:

I. Die Bescheide über die Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2007 – 2013 werden aufgehoben.

II. Der Beschwerde gegen die Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für das Jahr 2014 wird stattgegeben.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind dem Ende der Entscheidungsgründe den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

III. Der Beschluss gefasst:

Die Beschwerde betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2007 – 2013 wird gem. § 261 Abs. 2 iVm § 278 Abs. 1 BAO als gegenstandslos erklärt. Das Beschwerdeverfahren wird eingestellt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 101 Abs. 3 BAO schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c), einer nach § 81 vertretungsbefugten Person oder abweichend von § 81 Abs. 2 auch einem Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG zugestellt werden können. **Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an die steuerliche Vertretung der Beschwerdeführerin gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen.**

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

- Der Feststellungsbescheid des Jahres **2014** wurde am 02.09.2015 vorläufig veranlagt, da die Außenprüfung der Jahre 2007 – 2014 noch nicht abgeschlossen war.
- Dagegen wurde seitens der Personengesellschaft (=Bf.) fristgerecht am **02.10.2015** Beschwerde erhoben.
- Die Beschwerdevorentscheidung betreffend das Jahr **2014** erging endgültig am 03.03.2016 und wurden dabei die Feststellungen der inzwischen abgeschlossenen Außenprüfung berücksichtigt.
- Nach Abschluss der Außenprüfung wurde mittels der erlassenen Bescheide vom **03.03.2016** das Verfahren zur Feststellung von Einkünften gem § 188 BAO für die Jahre 2007 – **2013** wieder aufgenommen. Am selben Tag ergingen die einzelnen entsprechenden Einkünftefeststellungsbescheide für die Jahre 2007 – **2013**.
- Dagegen wurde am 08.04.2016 fristgerecht Beschwerde erhoben (Wiederaufnahme des Verfahrens 2007 – 2013, Einkünftefeststellungsbescheide 2007 – **2014**).
- Die diesbezügliche Beschwerdevorentscheidung (2007 – **2013**) erging am 23.05.2019. Die BVE wurde nicht nur an die steuerliche Vertretung der Bf. zugestellt, sondern auch an deren Hauptgesellschafter HGeser.
- Dagegen brachte die steuerliche Vertretung der Bf. den Vorlageantrag vom 25.06.2019 ein und erhob Beschwerde gegen die Wiederaufnahmsbescheide 2007 – 2013 und gegen die Einkünftefeststellungsbescheide 2007 – **2014**.
- Am 12.06.2019 brachte die steuerliche Vertretung des Hauptgesellschafters den diesbezüglichen Vorlageantrag (Wiederaufnahme und Einkünftefeststellung) betreffend die Jahre 2007 – **2013** ein.
- Am 02.04.2025 übermittelte die steuerliche Vertretung des Hauptgesellschafters dem BFG eine aktuelle Renditeberechnung (bis heute) nach der Zinsfußmethode und nach einer

Kapitalflussrechnung, welche ergibt, dass der Quotient Nachversteuerung/Vorsteuerrendite in keinem Fall den Wert 2 übersteigt.

- Am 17.04.2025 erfolgte die Übermittlung dieser Berechnungsmethoden an das Finanzamt zur Stellungnahme.
- In der Stellungnahme vom 13.05.2025 teilte das Finanzamt mit, dass kein Anwendungsfall des § 2 Abs. 2a EStG 1988 vorlege und sich der Auffassung der Bf., dass im Beschwerdefall nicht das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht, anschließt.
- Am 14.05.2025 übermittelte das BFG die Stellungnahme des Finanzamtes der steuerlichen Vertretung des Hauptgesellschafters zur Kenntnisnahme.
- Mit Eingabe vom 20. Mai 2025 zog die steuerliche Vertretung des Hauptgesellschafters die beantragte mündliche Verhandlung und die Entscheidung vor einem Senat zurück.
- Mit Eingabe vom 26. Mai 2025 zog die steuerliche Vertretung der Gesellschaft(=Bf.) die mündliche Verhandlung zurück (Anmerkung: Diese hatte nur eine mündliche Verhandlung beantragt).

1. Sachverhalt

1.a) zum Verfahrensgang:

Wie im Verfahrensgang dargestellt, stellt betreffend den Einkünftefeststellungsbescheid **2014** die am 08.04.2016 eingebrachte Beschwerde einen Vorlageantrag dar, da die Beschwerde vorentscheidung bereits zur Beschwerde vom 02.10.2015 am 03.03.2016 ergangen ist und der Bescheid, gegenüber den sich die Beschwerde richtet, klar bezeichnet ist. Der Vorlageantrag vom 25.06.2019 ist somit betreffend Einkünftefeststellungsbescheid 2014 nur als ergänzender Schriftsatz zum Vorlageantrag (ursprünglich als „Beschwerde“ bezeichnet) vom 08.04.2014 zu werten.

1b) zum eigentlichen Sachverhalt:

Strittig in diesen Verfahren ist, ob die aus der Beteiligung an der Immobilien KG stammenden Verluste nach § 2 Abs 2a EStG ausgleichsfähig und gem. § 18 Abs 6 und 7 vortragsfähig sind.

Die ***Bf1*** (=Bf.) ist im gewerblichen Grundstückshandel tätig.

Die Bf. wurde im Jahr 2007 durch Eintragung ins Firmenbuch gegründet. Als unbeschränkt haftender Gesellschafter war zum Zeitpunkt der Gründung HG, geb. am Datum, eingetragen. Kommanditist war die BY. mit einer Kommanditisteneinlage iHv € 100,-. Als Geschäftszweig der Bf. wurde Immobilienverwaltung eingetragen. Im Firmenbuch wurde eine Erhöhung der Kommanditisteneinlage auf € 550.100,- mit 19.1.2008 eingetragen. Die zusätzlichen

€ 550.000,- werden durch die BY. treuhändig für Herrn HGeser gehalten. Die BY. ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der XY Bank.

Im Gründungsjahr wurden von der Bf. in einer hohen Anzahl Grundstücke (Wohnungen) erworben, davon wurden die Grundstücke mit Kaufdatum 20.12.2007 von fünf Tochterunternehmen der Immo (Bet1, CD AG, Bet2, Bet3, Bet4, Bet5) sowie der Immo selbst angeschafft. Aufgrund der Organstruktur der Immo im Jahr 2005 ging die Außenprüfung von einem Naheverhältnis aus.

Die erworbenen Grundstücke wurden von der Bf. als Umlaufvermögen geführt, da diese wieder für den Verkauf bestimmt waren. Die KG ermittelte ihren Gewinn nach der Einnahmen- und Ausgabenrechnung gem. § 4 Abs.3 EStG. Mit 01.04.2012 ist dies aufgrund einer Gesetzesänderung erst mit dem Zeitpunkt des Verkaufes möglich, weshalb nur der Saldo aus Veräußerungserlös und Anschaffungskosten ertragswirksam in die steuerliche Bilanz einfließt.

Die aus den Käufen entstandenen Verluste wurden entsprechend der kapitalistischen Beteiligungen mittels eines Feststellungsverfahrens gem. § 188 BAO den Gesellschaftern zugewiesen. Im folgenden Ausmaß entwickelte sich die geschäftliche Tätigkeit seit Gründung 2007:

Wirtschaftsjahr	von der Bf. erworb. Grundstücke	von der Bf. verkaufte Grundstücke	steuerliches Ergebnis
2007	10	0	-1.452.281,91
2008	2	1	-38.572,39
2009	4	3	-48.388,77
2010	0	1	-15.362,66
2011	2	2	5.070,76
2012	7	3	-54.144,91
2013	0	1	181.256,18
Summe	25	11	-1.422.423,70

Das steuerliche Ergebnis ist die Grundlage des Feststellungsbescheides, welches mittels der jeweiligen Tangenten dem jeweils investierten Kapital zugewiesen wurden.

Zu den Käufen und Verkäufen der Wohnungen wurden entsprechende Excel Aufstellung inkl. erzielten Mehrwert und Kapitalaufstellungen in den Unterlagen der Hausdurchsuchung gefunden.

Mit Stichtag 31.12.2013 waren 14 Grundstücke im Besitz der Bf.. Neben der treuhändig gehaltenen Investition des Kommanditisten ist das Unternehmen im Beschwerdezeitraum fremdfinanziert.

Die Kontoführung wird durch die XY Bank durchgeführt, bei welcher auch die unbeschränkt haftenden Gesellschafter angestellt waren.

Aufgrund der erwirtschafteten Einkünfte aus Gewerbebetrieb und der kapitalistischen Gesellschaftsstruktur wurden bis inklusive dem Geschäftsjahr 2012 dem (treuhändig gehaltenen) Kommanditisten Herrn HGeser 99,97 % der Einkünfte zugewiesen. Dies entspricht einem steuerlich festgestellten Verlust iHv € - 1.603.755,91. Unter Berücksichtigung der übrigen Einkünfte des HGeser kommen diese im Höchststeuersatz zur Geltung, was somit eine Steuergutschrift iHv € 801.877,96 ergibt. Gerade aufgrund der im Gründungsjahr erwirtschafteten und zugewiesenen Verluste wurden Herrn HGeser 90 % seiner geleisteten Lohnsteuer erstattet.

Nach Ansicht der Außenprüfung wurde dieses Unternehmen ausschließlich zum Zwecke der Ausnutzung steuerliche Vorteile gegründet. Lt. dem zuständigen Betreuer der ***Bf1***, HG, nahm Herr HGeser mit diesem lediglich dann Kontakt auf, wenn er einen Betrag für die Höhe der Verlustzuweisung hatte. Dieser Betrag ergab sich aus der Höhe der Einkünfte des Herrn HGeser, welche mit Jahresende (meist Anfang Dezember) bekannt waren (wie durch einen händischen Aktenvermerk des ***2*** für das Jahr 2010 ersichtlich ist). In den Folgejahren wurden weitere KGs gegründet, welche wiederum im ersten Jahr hohe Verluste erzielten. Nach Ansicht der Außenprüfung handelt es sich dabei um eine steuerfreundliche Planung.

Im Zuge einer Hausdurchsuchung am 29.4.2015 wurden zudem elektronische Unterlagen bezüglich der steuerschonenden Beendigung der Gesellschaft gefunden. In diesen Berechnungen wurde ein Szenario durchgespielt, welches einen begünstigten Steuersatz vorsieht, wenn zwischen der Beendigung der Erwerbstätigkeit und der Auflösung der KG nicht mehr als 6 Monate liegen und die Beteiligung überdies mehr als 7 Jahre bestand. Die Berechnung dieser Prognose geht von der Annahme steuerlicher Gutschriften in den verlustreichen Jahren aus und somit geplant von Steuerersparnissen.

2. Beweiswürdigung

1.a) zweifach eingebrachter Vorlageantrag;

Die verfahrensrechtlichen Eingaben ergeben sich aus dem Verwaltungsakt bzw. dem Vorlagebericht dieser Beschwerde. Im Abgabensinformationssystem der Finanzverwaltung scheinen für das Jahr 2014 zwei Vorlageanträge bezüglich dieses angefochtenen Bescheides auf, nämlich am 08.04.2016 und am 25.06.2019, wobei bloß zum Vorlageantrag vom 08.04.2016 eine Beschwerdevorentscheidung ergangen ist.

Die Beschwerde gegen den Einkommenfeststellungsbescheid 2014 vom 08.04.2016 ist als Vorlageantrag zu werten, da die diesbezügliche Beschwerde bereits am 02.10.2015 und die Beschwerdevorentscheidung am 03.03.2016 ergangen ist.

Der Vorlageantrag vom 25.06.2019 betreffend dem Einkommenfeststellungsbescheid 2014 stellt somit keinen eigenständigen Vorlageantrag dar. Das erkennende Gericht betrachtet die Eingabe diesbezüglich als ergänzender Schriftsatz zum Vorlageantrag (als „Beschwerde“ bezeichnet) vom 08.04.2016 und berücksichtigt dessen Inhalt bei der Bearbeitung der Beschwerde.

1b) Die Feststellungen zum Sachverhalt ergeben sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, dem durchgeführten Vorhalteverfahren, sowie dem Vorbringen des Bf. Dagegensprechende Umstände wurden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

Gegenständlich richtet sich die Beschwerde sowohl gegen die Wiederaufnahme - wie auch die Feststellungsbescheide gemäß § 188 BAO. Sind beide Bescheide mit Bescheidbeschwerde angefochten, so ist zunächst über die Beschwerde gegen den Wiederaufnahmebescheid zu entscheiden (vgl. Ritz, BAO, §307 Rz. 7 m.V.a. VwGH 22.5.1990, 87/14/0038; 22.12.2005, 2001/15/0004; 28.2.2012, 2009/15/0170).

Die Wiederaufnahmebescheide wurden wie folgt begründet:

„Bezüglich der Umstände, welche eine Wiederaufnahme des Verfahrens gem. § 303 Abs. 1 BAO erforderlich machen, wird auf die Textziffern 1-4 im Bericht vom 30.12.2015 über das Ergebnis der Außenprüfung gem. § 150 BAO verwiesen. Der Bericht und die damit korrespondierende Niederschrift (ebenfalls vom 30.12.2015) sind als Begründung zum Wiederaufnahmebescheid zu werten. Die neu hervorgekommenen Tatsachen und/oder Beweismittel, die im abgeschlossenen Verfahren hervorgekommen sind, ergeben sich aus den vorgelegten Unterlagen im Rahmen der Außenprüfung. Im Zuge der Abfassung der Niederschrift wurden von der Außenprüfung neue Sachverhaltselemente angeführt, welche aus der Aktenlage bei der Erlassung des Erstbescheides nicht ersichtlich bzw. offenkundig waren. Erst durch die von der Außenprüfung vorgenommenen Amtshandlungen konnte der Sachverhalt entscheidungsrelevant ermittelt und somit einer rechtlichen Würdigung zugeführt werden“

Voraussetzungen für die Wiederaufnahme

Gem. § 303 Abs. 1 lit. b BAO kann ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn Tatsachen oder Beweismittel im abgeschlossenen Verfahren neu hervorgekommen sind und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Voraussetzungen für die Wiederaufnahme eines abgeschlossenen Verfahrens sind daher

- das Hervorkommen neuer Tatsachen und Beweismittel
- deren abändernde Auswirkung auf den Spruch des Bescheides und
- eine dem Gesetz entsprechende Ermessensausübung

Gemäß § 303 BAO stellen nur entscheidungswesentliche Sachverhaltselemente, das sind solche, die den Spruch des neuen Sachbescheides zu beeinflussen geeignet sind, Wiederaufnahmsgründe dar (vgl. Ritz, BAO6, § 303 Rz. 43). Kann dies für den vorgebrachten Wiederaufnahmsgrund aus materiell-rechtlichen Gründen ausgeschlossen werden, kann der Beschwerde gegen die Wiederaufnahme der Verfahren von Amts wegen schon deswegen stattgegeben und muss der Wiederaufnahmegrund erst gar nicht näher verfahrensrechtlich geprüft werden (vgl. etwa VwGH 25. September 2012, 2009/17/0049 m.V.a. Stoll, BAO Kommentar, 1994, 2917 f).

Daher ist schon im Wiederaufnahmeverfahren zunächst auf die materiell-rechtliche Frage der möglichen Auswirkung auf den Sachbescheid einzugehen. Ist die Möglichkeit eines Einflusses des geltend gemachten Wiederaufnahmegrundes auf die Sachentscheidung zu verneinen, dann ist das rechtskräftig abgeschlossene Verfahren nicht wiederaufzunehmen (Stoll, BAO Kommentar, 2918).

Die Behörde weist in ihren Wiederaufnahmebescheiden als Begründung der Wiederaufnahme auf die Punkte des Außenprüfungsberichtes hin. Das sind: a) Verletzung der abgabenrechtlichen Offenlegungspflicht, b) Hinterzogene Abgaben, c) Liebhaberei, d) § 2 Abs 2a EStG, e) Missbrauch gem § 22 Abs 1 und Abs 2 BAO und f) Fremdüblichkeit. Da das erkennende Gericht in seiner rechtlichen Würdigung zum Schluss gelangt ist, dass kein Punkt davon die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, folgt daraus, dass die von seitens des Finanzamtes herangezogenen Wiederaufnahmegründe aus materiell-rechtlicher Sicht nicht geeignet sind, im Spruch anders lautende Feststellungsbescheide gem. § 188 BAO für die Jahre 2007 – 2013 zu erlassen. Die Wiederaufnahmebescheide sind somit aufzuheben.

Wird ein Wiederaufnahmebescheid aufgehoben, so tritt nach § 307 Abs. 3 BAO das Verfahren in die Lage zurück, in der es sich vor seiner Wiederaufnahme befunden hat. Durch die Aufhebung des Wiederaufnahmebescheides scheidet somit ex lege der neue Sachbescheid aus dem Rechtsbestand aus (vgl. Ritz, BAO6, § 307 Rz. 8 m.V.a. VwGH 15.11.2005, 2004/14/0108, 19.12.2006, 2006/15/0353; 21.12.2012, 2010/17/0122), der alte Sachbescheid lebt wieder auf (VwGH 30.3.2006, 2006/15/0016, 0017; 28.2.2012, 2009/15/0170).

Die am 03.03.2016 im Zuge der Wiederaufnahme neu erlassenen Feststellungsbescheide gemäß § 188 BAO für die Jahre 2007 - 2013 gehören somit nicht mehr dem Rechtsbestand an. Die Beschwerde gegen diese Bescheide war vom Bundesfinanzgericht gemäß § 261 Abs. 2 BAO iVm § 278 BAO mittels Beschluss als gegenstandslos zu erklären.

Anders verhält es sich hingegen mit dem Feststellungsbescheid gemäß § 188 BAO für das Jahr 2014, der zunächst erstmals vorläufig veranlagt wurde und in der Beschwerdevorentscheidung abgeändert und endgültig erklärt wurde. In diesem Feststellungsbescheid (nach der BVE) findet sich sowohl für die KG wie auch jeden Beteiligten im Abschnitt betreffend „Bei der Veranlagung des (beteiligten) Steuerpflichtigen sind im Rahmen der Einkommensermittlung zu berücksichtigen:“, dass die festgestellten negativen Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus diesem Jahr und den Vorjahren nicht ausgleichsfähig sind. Im Hinblick auf die im Erkenntnis anders vorgenommene rechtliche Beurteilung sind diese Bescheide dahingehend abzuändern, dass sowohl für die KG als auch die an ihr Beteiligten der Abschnitt betreffend „Bei der Veranlagung des (beteiligten) Steuerpflichtigen sind im Rahmen der Einkommensermittlung zu berücksichtigen:“ im Jahr 2014 jeweils zu lauten hat

- Verrechenbare Verluste aus Vorjahren (eigener Betrieb) 0,00 EUR
- Nichtausgleichsfähige Verluste (eigener Betrieb)..... 0,00 EUR

Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb, deren Zusammensetzung und Aufteilung auf die Beteiligten an der Bf. für das Jahre 2014 sind den einen Spruchbestandteil bildenden beiliegenden Berechnungsblatt zu entnehmen.

* Zum Argument der Außenprüfung: § 2 Abs 2a EStG

Gemäß § 2 (2a) EStG 1988 sind negative Einkünfte aus einer Beteiligung an Gesellschaften weder ausgleichsfähig noch vortragsfähig, wenn das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Erwerb oder das Eingehen derartiger Beteiligungen allgemein angeboten wird und auf der Grundlage des angebotenen Gesamtkonzeptes aus derartigen Beteiligungen ohne Anwendung dieser Bestimmung Renditen erreichbar wären, die nach Steuern mehr als das Doppelte der entsprechenden Renditen vor Steuern betragen. Ziel der Bestimmung des § 2 Abs. 2a EStG 1988 ist es, dass Verluste aus Betätigungen, bei denen in erster Linie die Erzielung von steuerlichen Vorteilen im Vordergrund steht, nicht mehr mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden können (EB zum StRefG, BGBl I 28/1999; dazu weiters im Bericht des Finanzausschusses zum StRefG 2000: „Verlustbeteiligungsmodellen soll durch neue Maßnahmen begegnet werden und soll ein generelles Verlustausgleichsverbot für Beteiligungsmodelle geschaffen werden, bei denen das Erzielen eines Steuervorteils im Vordergrund steht. Zweck der Regelung ist es, unerwünschte Steuergestaltungen, die zu Budgetausfällen führen zu vermeiden“).

Die steuerliche Vertretung des Hauptgesellschafters übermittelte am 02.04.2025 dem erkennenden Gericht eine aktuelle Renditeberechnung (bis heute) nach der Zinsfußmethode und nach einer Kapitalflussrechnung, welche ergibt, dass der Quotient Nachversteuerung/Vorsteuerrendite in keinem Fall den Wert 2 übersteigt. Nach dieser Unterlage sind am 31.12.2024 noch 12 Wohnungen in Bestand. Der gesamte Bankkredit iHv EUR 1.028.000,- wurde bereits getilgt. 18 Wohnungen wurden bereits um EUR 2.863.500,- verkauft, wobei deren Anschaffungskosten hierfür EUR 2.033.890,06 betrugen womit bisher ein Nettoerlös von EUR 829.609,94 erzielt wurde. Es finden auch vereinzelte Zukäufe von Wohnungen statt. So wurde laut dieser Aufstellung in den Jahren 2019, 2020, 2023 jeweils eine weitere Wohnung angeschafft.

Das erkennende Gericht sieht auf Grund dieser Eingabe keinen Anwendungsfall des § 2 Abs 2a EStG, weil die Renditeberechnung ergeben hat, dass der Wert 2 auf keinen Fall überschritten wurde. So beträgt beispielweise der Quotient Rentabilität nach Steuern und Rentabilität vor Steuern nach der vorgelegten Zinsfußmethode 1,65. Auf Grund der vorgelegten bisherigen Ergebnisse, geht das erkennende Gericht sogar von einem auf Gewinn gerichteten Unternehmen aus und teilte dies dem Finanzamt mit. Das Finanzamt übermittelte daraufhin nachfolgende Stellungnahme:

„Im Anhang übermitteln wir jene Renditeberechnung, die vom Fachbereich KMU anhand der Berechnungsunterlagen in den sogenannten „HGeser“, zu welchen gemäß beiliegendem Organigramm auch die A gehört, erstellt wurde, und die im Wesentlichen auch den Erkenntnissen aus der von A vorgelegten Renditeberechnungen entspricht. Analog den

vorgenannten Fällen wurden die zukünftigen Verkaufserlöse mit 5.000 Euro/m² angesetzt. Wie zu erwarten war, ist die Rendite nach Steuern nicht doppelt so hoch wie vor Steuern (der Quotient Nachsteuerrendite/ Vorsteuerrendite übersteigt in keinem Fall den Wert 2), womit auch in diesem gleichgelagerten Fall kein Anwendungsfall des § 2 Abs. 2a EStG 1988 vorliegt. Wir teilen somit die Auffassung der Bf., dass im Beschwerdefall nicht das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht“.

Somit schloss sich das Finanzamt der Meinung des Gerichtes an.

* Zum Argument der Außenprüfung der Verletzung der Offenlegungspflicht

Die in der Außenprüfung noch vertretene Ansicht, dass eine Verletzung der abgaben - rechtlichen Offenlegungspflicht gem §119 BAO vorlege und das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund stehe, wird seitens des Finanzamtes nicht mehr aufrechterhalten.

* Zum Argument der Außenprüfung der hinterzogenen Abgabe

Ebenso liegt, wie in der Außenprüfung noch vertreten, keine Abgabenhinterziehung gem. § 33 Abs 1 FinStrG vor, da keine Abgabenverkürzung bewirkt wurde.

* Zum Argument der Außenprüfung der Liebhaberei

Auf Grund der Tatsache, dass die Wohnungen gewinnwirksam verkauft wurden, ist auch kein Fall des § 1 Abs 1 Liebhaberei-VO gegeben.

Der hohe Verlust im Jahr 2007 ergab sich nur auf Grund der damaligen Gesetzeslage die einem § 4 Abs 3 EStG Ermittler die sofortige steuerliche Abzugsfähigkeit der Anschaffungskosten ermöglichte. Nach der jetzigen Gesetzeslage wären die Anschaffungskosten steuerneutral.

Bei der laufenden und künftigen Gewinnermittlung ist nun stets zu beachten, ob die Anschaffungskosten der Wohnungen sofort steuerlich als Aufwand geltend gemacht wurden, oder ob die Anschaffungskosten aktiviert wurden. Je nachdem, betragen die zu versteuernden stillen Reserven beim Verkauf entweder den gesamten Verkaufserlös oder den Verkaufserlös minus Restbuchwert.

* Zum Argument der Außenprüfung des Missbrauch gem § 22 Abs 1 und Abs 2 BAO

Ebenso liegt kein Missbrauch gem § 22 Abs 1 und Abs 2 BAO vor. Die Außenprüfung stützte diesen u.a. aufgrund des Indizes der steuerschonenden Gestaltung, dass mit Gesetzesänderung vom 01.04.2012, wonach die Ausgaben für Immobilien erst beim Verkauf gegengerechnet werden dürfen, keine Grundstücke mehr angeschafft worden seien. Dies entspricht jedoch nicht der Tatsache, da die Bf. sehr wohl Wohnungen anschafft (siehe jeweils eine Wohnung in den Jahren 2019, 2020, 2023). Dass eine KG gegründet worden sei, bloß um eine steuerliche

Begünstigung auszuüben, sieht das erkennende Gericht nicht als erwiesen an, da mit dieser KG ein gewinnbringender Immobilienhandel erzielt wird.

* Zum Argument der Außenprüfung der Fremdunüblichkeit

Auch dem Argument der Außenprüfung bezüglich Fremdunüblichkeit wegen überhöht angeschaffter Grundstücke, weil solche Preise am freien Markt nicht erzielbar wären, folgt das erkennende Gericht nicht. Durch die tatsächlich erzielten Verkaufspreise stellt das Gericht fest, dass diese in einer fremdüblichen Bandbreite erworben wurden. Angemerkt sei, dass die Außenprüfung keine Korrekturen bezüglich der Anschaffungskosten vorgenommen hatte, sondern bloß auf den im Bericht zuvor ausgeführten Punkt des Missbrauches gem. § 22 Abs 1 und Abs 2 BAO verwies.

Conclusio:

Im Beschwerdefall steht nicht das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund. Es liegt somit kein Anwendungsfall der Verletzung der abgabenrechtlichen Offenlegungspflicht, hinterzogener Abgabe, Liebhaberei, des § 2 Abs. 2a EStG, Missbrauch gem. § 22 Abs 1 und Abs 2 BAO und Verletzung des Grundsatzes der Fremdüblichkeit vor. Der Beschwerde war stattzugeben.

Ergänzend wird festgestellt, dass der Sachverhalt, der der gegenständlichen Beschwerde zu Grunde liegt, inhaltlich weitgehend jenem entspricht, der vom Bundesfinanzgericht am 14.03.2023 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7102646/2019), am 08.05.2023 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7102052/2019), am 22.05.2023 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7106228/2019), am 30.10.2023 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7102642/2019), 31.01.2024 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7102164/2019), 18.09.2023 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7102645/2019) und 30.12.2024 mit Erkenntnis/Beschluss (Gz. RV/7102546/2019) entschieden wurde.

Es war somit 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.

Eine Revision ist nicht zulässig, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des VwGH folgt (vgl. etwa VwGH 25.09.2012, 2009/17/0049). In weiterer Folge ergibt sich die Gegenstandsloserklärung aus dem Gesetz.

Graz, am 16. Juli 2025