

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Senatsvorsitzende ***R1i***, die Richterin ***R2*** sowie die fachkundigen Laienrichter ***R3*** und ***R4*** in der Beschwerdesache des ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch at steuerberatungs gmbH, Philippine-Welser-Straße 41, 6020 Innsbruck, über die Beschwerden vom 25. August 2016, vom 3. Juli 2017, vom 3. Juli 2018, vom 2. Juli 2019 und vom 11.2.2021 gegen die Bescheide des ***FA*** vom 25. Juli 2016, vom 12. Juni 2017, vom 12. Juni 2018, vom 14. Juni 2019 und vom 15. Jänner 2021 betreffend Einkommensteuer 2013, Einkommensteuer 2014, Einkommensteuer 2015, Einkommensteuer 2017, Einkommensteuer 2018, Einkommensteuer 2016, Umsatzsteuer 2015, Umsatzsteuer 2016, Umsatzsteuer 2017 und Umsatzsteuer 2018 zu Steuernummer ***BF1StNr1*** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 22. Oktober 2025 in Anwesenheit der Schriftführerin ***Sf*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerden werden 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 nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Bescheiden vom 25.7.2016 setzte das Finanzamt die Einkommensteuer 2013 und die Einkommensteuer 2014 jeweils abweichend von den eingereichten Abgabenerklärungen fest und begründete dies damit, dass die Einkünfte aus der „*Verpachtung zu RV/3100801/2016*“ zur Gänze dem Beschwerdeführer zuzurechnen seien. Die mit seinem Sohn abgeschlossene Fruchtgenussvereinbarung werde nicht anerkannt.

Mit Bescheiden vom 12.6.2017 setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer 2015 und die Einkommensteuer 2015 mit eben dieser Begründung jeweils abweichend von den eingereichten Erklärungen fest.

Mit Bescheiden vom 12.6.2018 setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer 2016 und die Einkommensteuer 2016 mit eben dieser Begründung jeweils abweichend von den eingereichten Erklärungen fest.

Mit Bescheiden vom 14.6.2019 setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer 2017 und die Einkommensteuer 2017 mit eben dieser Begründung jeweils abweichend von den eingereichten Erklärungen fest.

Mit Bescheiden vom 15.1.2021 setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer 2018 und die Einkommensteuer 2018 mit eben dieser Begründung jeweils abweichend von den eingereichten Erklärungen fest.

In seinen Beschwerden vom 25.8.2016 (gegen die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2013 und 2014), vom 3.7.2017 (gegen den Umsatzsteuerbescheid 2015 und den Einkommensteuerbescheid 2015), vom 3.7.2018 (gegen den Umsatzsteuerbescheid 2016 und den Einkommensteuerbescheid 2016), vom 2.7.2019 (gegen den Umsatzsteuerbescheid 2017 und den Einkommensteuerbescheid 2017) und vom 11.2.2021 (gegen den Umsatzsteuerbescheid 2018 und den Einkommensteuerbescheid 2018) brachte der Beschwerdeführer jeweils vor, der fruchtgenussberechtigte Sohn habe Aufwendungen getragen und auf die Einkünfterzielung Einfluss nehmen können. Dieser habe an Verhandlungen über die Neugestaltung des bestehenden Vertrages teilgenommen. Der Beschwerdeführer habe eine Aufteilung seines Vermögens und seiner Einkünfte zu Lebzeiten an seine Kinder vorgenommen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 7.6.2023 wies das Finanzamt die Beschwerden allesamt ab und verwies auf das BFG-Erkenntnis vom 23.5.2023 zu RV/3100801/2016.

Der Beschwerdeführer beantragte am 5.7.2023 die Vorlage seiner Beschwerde an das Bundesfinanzgericht und brachte weiter vor, er habe nach seinem Pensionsantritt im Jahr 2011 begonnen, sein Vermögen und die Einkunftsquellen nach und nach seinen Kindern zu übertragen. Er habe zunächst im Jahr 2013 „*vorbereitend die Einräumung des Fruchtgenussrechts in Höhe von 50 % der Mieteinkünfte an einer Liegenschaft*“ seinem Sohn übertragen. Im Jahr 2019 habe er das Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft endgültig seinem Sohn übertragen. Er habe in den Streitjahren keine Verfügungsberechtigung über die zweite Hälfte der Einkünfte gehabt. Weiteres Vorbringen bezieht sich auf das BFG-Erkenntnis zu RV/31000801/2016.

Das Finanzamt legte die Beschwerden am 4.1.2024 dem Bundesfinanzgericht vor und beantragte, sie allesamt abzuweisen. Es brachte weiter vor, dass der Beschwerdeführer und die ***Handelskette*** Parteien des Bestandvertrages gewesen seien. Ein vereinbarter Nachtrag zu dieser Vereinbarung habe zu einer verschlechterten Rechtsposition des Beschwerdeführers geführt, allerdings habe er diesem Nachtrag zugestimmt.

Am 15.10.2025 fand ein Erörterungstermin gemäß § 269 Abs. 3 BAO im Beisein der Parteienvertreter statt. Die Vertreterin des Beschwerdeführers schlug der Vertreterin des Finanzamtes eine Streitbeilegung dergestalt vor, dass die Veranlagungen der Jahre 2013 und 2014 wie vom Finanzamt vorgenommen bleiben sollten, zumal für diese Jahre keine nach außen erkennbaren Verfügungshandlungen des Sohnes des Beschwerdeführers betreffend das fruchtgenussbelastete Grundstück belegt werden konnten. Für die Jahre 2015 bis 2018 solle die Besteuerung beim Vater erklärungsgemäß erfolgen. Das Finanzamt lehnte diesen Vorschlag ab.

Eingangs der mündlichen Verhandlung am 22.10.2025 erstattete der Vertreter des Beschwerdeführers einen weiteren „*wirtschaftlichen Einigungsvorschlag*“ dahin, dass der Sohn des Beschwerdeführers bereit sei, die ursprünglich bei ihm festgesetzten Steuern zu bezahlen, wenn im Gegenzug die verfahrensgegenständlichen Beschwerden stattgebend erledigt würden. Nach Erörterung, dass im Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht keine wie immer gearteten „*wirtschaftlichen Einigungen*“ oder Vergleiche über eine Abgabefestsetzung in Betracht kommen, und dass die Abgabefestsetzungen beim Sohn allesamt rechtskräftig sind und in allen Streitjahren (2013 bis 2018) beim Sohn die Festsetzungsverjährung eingetreten ist, was der vom Vertreter des Beschwerdeführers nahegelegten Wiederaufnahme der Verfahren entgegensteht, lehnte der Vertreter des Finanzamtes unter Hinweis darauf, dass er sich nicht zum Amtsmissbrauch anstiften lassen werde, eine derartige Vorgangsweise ab.

Der Beschwerdeführer brachte in der mündlichen Verhandlung weiter vor, sein Sohn habe in den Jahren 2013 und 2014 sehr wohl über die fruchtgenussbelastete Liegenschaft verfügt. Dieser habe in den Jahren 2013 und 2014 als Geschäftsführer einer Firma für Photovoltaikanlagen laufend Kontakt mit der Bestandnehmerin gehabt. Er selbst sei in die laufenden Verhandlungen nicht mehr eingebunden gewesen. Sein Sohn habe den 2. Nachtrag zum Bestandvertrag im Jahr 2015 allein verhandelt und allein abgeschlossen. Sein Sohn habe in allen Streitjahren den Bestandszins an die Bestandnehmerin in Rechnung gestellt und diesen auf einem auf seinen Namen lautenden Konto vereinnahmt. Wiederholt wurde das Vorbringen dahin, dass das BFG-Erkenntnis zu RV/3100801/2016 nicht richtig sei.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer war in den Streitjahren alleiniger Eigentümer der Liegenschaft ***L***. Auf der Liegenschaft ***L*** befindet sich ein Superädifikat. Aufgrund des Bestandvertrages vom 4.11.1996 wurde auf der Liegenschaft ein Bestandsrecht bis 31.12.2032 für die ***Handelskette*** verbüchert.

Der Beschwerdeführer hat am 4.11.1996 mit der ***Handelskette*** über die Liegenschaft ***L*** einen Bestandvertrag geschlossen. Darin wird unter anderem Folgendes vereinbart:

- Ein 2.072 m² großer Grundstücksteil wird zur alleinigen Nutzung der Bestandnehmerin überlassen. Ein 781 m² großer Grundstücksteil wird der Bestandnehmerin zur Mitbenützung überlassen.
- Das Bestandverhältnis beginnt am 1.1.1996 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei jeder Vertragsteil zur Kündigung unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Frist auf das Ende jeden Monats berechtigt wird. Beide Parteien verzichten bis zum 31.12.2032 auf dieses Kündigungsrecht.
- Die Bestandnehmerin ist zur Errichtung von Superädifikaten und zum Aufbringen einer Asphaltdecke auf der Parkfläche berechtigt, wobei bei Beendigung des Bestandverhältnisses der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen ist.
- Der Bestandszins beträgt ATS 300.000,00 netto pro Jahr und wird unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex 1986 oder eines an dessen Stelle tretenden Index wertgesichert, wobei bis 31.12.2016 die Wertsicherung nur im Ausmaß von 2/3 gelten soll.
- Die Bestandnehmerin hat die auf den Nettobestandszins entfallende Mehrwertsteuer im Gesetzlichen Umfang sowie von Erhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklausel sowie Betriebskosten gleichzeitig mit dem Nettobestandszins zu bezahlen.
- Die Bestandnehmerin ist berechtigt, das Bestandobjekt ganz oder teilweise entgeltlich oder unentgeltlich an dritte Personen weiterzugeben, unterzuvermieten, abzutreten oder zu überbinden.
- Das Bestandrecht und ein der Bestandnehmerin und der ***X OHG*** eingeräumtes Vorkaufsrecht werden grundbücherlich einverleibt.

Der Beschwerdeführer hat mit seinem Sohn ***S*** (im Folgenden: „Sohn“, einen mit 10.1.2013 datierten Vertrag über die Einräumung eines Fruchtgenussrechts an der Liegenschaft ***L*** abgeschlossen. Dieser enthält unter anderem folgende Bestimmungen: „... II. Rechtseinräumung. Dies vorausgeschickt räumt [der Beschwerdeführer] Herrn ***S*** das auf die Dauer von 10 Jahren ab allseitiger Fertigung dieses Vertrages befristete Fruchtgenussrecht im Sinne der §§ 509ff ABGB an der vorbezeichneten Liegenschaft ein. Herr ***S*** nimmt das zu seinen Gunsten eingeräumte Recht ausdrücklich und unwiderruflich an. Mit Ablauf der vorbezeichneten Dauer erlischt auch das gegenständliche Fruchtgenussrecht ohne dass es einer gesonderten Erklärung der Parteien bedürfte. ... III. Gegenleistung. Als Gegenleistung verpflichtet sich Herr ***S*** die Hälfte der naturalen und zivilen Früchte an [den Beschwerdeführer] abzuführen. IV. Gewährleistung/Haftung. Herr ***S*** nimmt den zu ***TZ*** verbücherten Bestandsvertrag zugunsten der ***Handelskette*** Warenvertriebs-Gesellschaft m.b.H ausdrücklich zur Kenntnis und ist Herrn ***S*** auch das auf dieser Liegenschaft errichtete Superädifikat ausdrücklich bekannt. ...“

Diese Fruchtgenussvereinbarung wurde nicht verbüchert.

Der Beschwerdeführer und sein Sohn *****S*****, haben am 28.10.2015 einen „2. Nachtrag zum Bestandvertrag vom 4.11.1996, zur Aufsandungsvereinbarung vom 28.5.1998 sowie zum (1.) Nachtrag vom 29.6.1999“ mit der *****Handelskette***** unterfertigt (vgl. ON 35). Darin findet sich unter anderem folgende Bestimmung: „II. Dauer. Der Grundeigentümer und der Fruchtgenußberechtigte verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger auf das ihnen zustehende Kündigungsrecht auf weitere zwölf Jahre, das heißt bis 31.12.2044. ... Die laut Bestandvertrag nur bis zum 31.12.2106 vereinbarte 2/3 Regelung wird für 5 Jahre verlängert, so dass eine Wertsicherung in voller Höhe erst ab dem 1.1.2022 erfolgt.“. Der Beschwerdeführer wird in diesem Nachtrag „als Grundeigentümer“ benannt, sein Sohn „als Fruchtgenußberechtigter“.

Diese Sachverhaltselemente ergeben sich zweifelsfrei aus dem Akteninhalt, dem Grundbuch und der Urkundensammlung des Grundbuchs und sind zwischen den Parteien unstrittig.

Der Sohn des Beschwerdeführers hat ab dem Jahr 2014 im eigenen Namen den Bestandszins an die Bestandnehmerin in Rechnung gestellt (vgl. die in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Rechnungskopien für 2014 und 2015 sowie Punkt 9 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen). Der Sohn des Beschwerdeführers hat den Bestandszins ab dem Jahr 2014 auf einem auf seinen Namen lautendem Konto vereinnahmt (vgl. Punkt 15 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen und Zeugenaussage in der mündlichen Verhandlung).

Nicht erwiesen ist, dass der Sohn des Beschwerdeführers in den Streitjahren nach außen hin als alleiniger Verfügungsberechtigter über die Liegenschaft aufgetreten wäre.

Der Beschwerdeführer hat in den Streitjahren seine Eigentümerrechte hinsichtlich der Liegenschaft weiterhin nach außen hin erkennbar ausgeübt.

2. Beweiswürdigung

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes tritt der Fruchtnießer in vom Fruchtgenussbesteller begründete Bestandverhältnisse ein, wenn zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart ist (OGH RIS-Justiz RS0011849). Der Beschwerdeführer hat sein Vorbringen, sein Sohn sei „mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Bestandvertrag“ eingetreten, nicht weiter belegt.

Der Beschwerdeführer selbst führte wiederholt aus, er habe aus seinen fünf Kindern eben seinen Sohn *****S***** als Übernehmer seiner Bauerschaft und der gegenständlichen langfristig verpachteten Liegenschaft ausgewählt und habe mit der Fruchtgenusseinräumung beabsichtigt, seinem Sohn mit einem Vertrauensvorschuss Gelegenheit zu geben, seine Eignung als Hoferbe unter Beweis zu stellen.

Nicht erkennbar ist, ob ein undatiertes Schreiben des Beschwerdeführers an die „Firma ***Handelskette***“ („... ich [Beschwerdeführer] informiere Sie darüber, dass zukünftig die Rechnung für die Pacht vom Bestandsvertrag vom 4.11.1996 von meinem Sohn ... geschrieben wird. Der Grund für die Umstellung ist die Abtretung eines Fruchtgenussrechtes an meinen Sohn ...“) der Bestandnehmerin tatsächlich zugekommen ist (vgl. Punkt 7 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen). In der mündlichen Verhandlung wurde eine unterfertigte Kopie dieses Schreibens samt auf der Rückseite kopierter interner Kurzmitteilung der Bestandnehmerin („Mit der Bitte um Kenntnisnahme“) vom 17.2.2014 vorgelegt. Die Formulierung dieses Schreibens lässt sowohl den Schluss zu, dass der Beschwerdeführer die Bestandnehmerin bloß über zukünftig geänderte Modalitäten der Rechnungslegung bei ansonsten unverändertem Bestandverhältnis informiert, als auch den Schluss, dass auf eine Änderung in der Person des Bestandgebers hingewiesen werden soll.

Aus E-Mails zwischen der steuerlichen Vertretung, dem Finanzamt, der Rechtsabteilung der ***Handelskette*** und dem Sohn des Beschwerdeführers geht glaubwürdig hervor, dass seitens der Rechtsabteilung der Fruchtgenussvertrag angefordert wurde. Ob dieser tatsächlich vom Sohn der Leiterin der Rechtsabteilung übermittelt wurde (wie dies in einem E-Mail vom 25.2.2014 angekündigt wird), ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar (vgl. Punkt 7 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen), erscheint dem Senat aber glaubwürdig.

Angesichts der im Jahr 2015 von der Bestandnehmerin vorgelegten Entwürfe zum 2. Nachtrag zum Bestandsvertrag vom 15.4.2015 und vom 4.5.2015 (vgl. Punkt 11 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen) besteht kein Zweifel, dass die Bestandnehmerin die Information des Beschwerdeführers in Zusammenschau mit dem Fruchtgenussvertrag dahin verstanden hat, dass sich an der Eigenschaft des Beschwerdeführers als wesentlicher Vertragspartner und – weiterhin – Bestandgeber nichts geändert hatte.

Der Umstand, dass der Beschwerdeführer in der schließlich unterfertigten Version des 2. Nachtrages zum Bestandsvertrag aus dem Jahr 2015 „als Grundeigentümer“ und sein Sohn „als Fruchtgenußberechtigter“ benannt werden und beide diesen Nachtrag unterfertigt haben, bedingt nicht zwingend den Schluss, dass damit eine Änderung dieser Eigenschaft zum Ausdruck gebracht hätte werden sollen.

Auch aus dem dokumentierten Verhalten der Bestandnehmerin lässt sich nicht ableiten, dass diese den Sohn des Beschwerdeführers als alleinigen Vertragspartner und Bestandgeber angesehen hätte. Die von der Bestandnehmerin ausgearbeiteten Entwürfe zum 2. Nachtrag zum Bestandsvertrag vom 15.4.2015 und vom 4.5.2015, nennen jeweils den Beschwerdeführer „als Bestandgeber“ und der Sohn „als Fruchtgenussberechtigter“ (vgl. Punkt 11 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen). Wäre die Bestandnehmerin von in der ständigen Judikatur des Obersten Gerichtshofes herausgebildeten Regelfall eines Eintritts des Fruchtnießers (Sohnes) in den Bestandsvertrag ausgegangen, wäre die Unterfertigung von

Vertragsnachträgen durch den Beschwerdeführer überflüssig gewesen. Bei Kenntnis der Fruchtgenussvereinbarung musste der Bestandnehmerin darüber hinaus bewusst sein, dass Dispositionen des Sohnes über den Geltungszeitraum der Fruchtgenussvereinbarung (bis 10.1.2023) keinesfalls von dieser gedeckt waren.

Ein (allein) an den Beschwerdeführer adressiertes Schreiben der ****Handelskette**** vom 14.8.2013 (vgl. Punkt 5 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen) nimmt Bezug auf eine vom Sohn angebotene Photovoltaikanlage auf dem Dach des Superädifikates auf der Bestandsache. Weiter werden Überlegungen zu Renovierung bzw. Ausbau des Marktstandortes und eine Verlängerung des Kündigungsverzichtes aus dem Bestandvertrag zur Erhöhung der Planungssicherheit angesprochen.

Weitere E-Mails und Terminvereinbarungen aus dem Jahr 2015 wurden vom E-Mail-Konto des Sohnes gesendet bzw. empfangen (vgl. Punkte 10 und 11 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen sowie Beilagen 1-7 zum Schreiben vom 27.8.2025) und lassen teilweise einen Zusammenhang mit dem Bestandvertrag erkennen.

Der Sohn des Beschwerdeführers gab als Zeuge vernommen an, er habe in den Jahren 2013 und 2014 als Geschäftsführer der auf Photovoltaikanlagen spezialisierten Firma ****F**** laufend Kontakt mit der „Firma ****Handelskette****“ und deren Entscheidungsträgern gehabt, dies in Zusammenhang mit dem Anbot bzw. der Planung einer auf dem Dach des Superädifikats am Grundstück des Beschwerdeführers angedachten Photovoltaikanlage. Er sei bei diesen Kontakten in einer Doppelrolle aufgetreten, einerseits als Geschäftsführer des Anbieters von Photovoltaikanlagen und andererseits für die Bestandgeberseite. Seitens der „Firma ****Handelskette****“ sei in den Verhandlungen betreffend die Photovoltaikanlage immer wieder eine Verbesserung ihrer Rechtsposition bezogen auf den Bestandvertrag aus dem Jahr 1996 angestrebt worden. Sowohl der Beschwerdeführer als auch sein als Zeuge einvernommener Sohn gaben an, dass der Beschwerdeführer sich aus den Verhandlungen mit der Bestandnehmerin „herausgehalten“ habe.

Insgesamt ist erwiesen, dass der Sohn des Beschwerdeführers in die Abläufe rund um den Abschluss des 2. Nachtrages zum Bestandvertrag involviert war. Es kommt dabei nicht hervor, dass der Sohn des Beschwerdeführers im eigenen Namen als (alleiniger) Vertragspartner (und nicht etwa als Vertreter oder Beauftragter seines Vaters oder sonst hinzugekommene Vertragspartei) aufgetreten wäre. Der Sohn des Beschwerdeführers hat dazu in der mündlichen Verhandlung als Zeuge ausgesagt, dass er an der ersten Verhandlung mit dem Beschwerdeführer gemeinsam und an den weiteren Verhandlungen alleine teilgenommen hat.

Weitere E-Mails zwischen dem Sohn und Mitarbeitern der Bestandnehmerin betreffen Zahlungen und die Berechnung der Wertsicherung des Bestandszinses (vgl. Punkte 9 und 13 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen). Zwei Rechnungen (vom 1.2.2015 und vom 20.2.2015) sowie eine Gutschrift (vom 19.2.2015) wurden vom Sohn unter Angabe seiner

UID ***UID Nr*** an die „Firma ***Handelskette***“ für „*Pacht laut Bestandsvertrag vom 4.11.1996 für 2015*“ ausgestellt. Diese sind angesichts der darauf befindlichen Eingangsstempel tatsächlich der Bestandnehmerin zugekommen.

Zwei Auszüge zu einem auf den Sohn des Beschwerdeführers lautenden Konto (vgl. Punkt 15 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen) belegen Zahlungen der ***Handelskette*** (4.3.2014: EUR 31.356,48; 19.8.2014: EUR 4.814,52). Hinsichtlich der ersten Zahlung ist angesichts deren Höhe glaubwürdig, dass es sich dabei um den Bestandszins aus dem Bestandsvertrag vom 4.11.1996 handelt.

Die vom Sohn des Beschwerdeführers ausgestellte Rechnung Nr 03_2015 „*Rechnung für Parkplatz laut Nachtrag zum Bestandsvertrag vom 29.6.1999*“ (vgl. Beilage 3 zum Schreiben vom 27.8.2025) bezieht sich offensichtlich nur auf einen nicht näher bezeichneten Parkplatz und lässt keine Rückschlüsse auf Verfügungshandlungen betreffend die Gesamtliegenschaft zu.

Ein an den Beschwerdeführer und seinen Sohn adressiertes Schreiben der ***Handelskette*** vom 11.10.2017 samt vorangegangener E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Sohn und Mitarbeitern der ***Handelskette*** (Punkt 12 der beim Erörterungstermin vorgelegten Unterlagen) nimmt Bezug auf einen Vorschlag des Sohnes vom 28.8.2017 und darauf, dass „*die Bestandszinszahlungen in unveränderter Höhe weiterhin aufrecht*“ bleiben sollen.

Insgesamt erscheint es dem Senat glaubwürdig, dass der Sohn in die Abrechnungsmodalitäten aus dem Bestandsvertrag vom 4.11.1996 aktiv eingebunden war und die Rechnungslegung ab dem Jahr 2014 ohne Nennung des Beschwerdeführers vorgenommen hat. Glaubwürdig ist auch, dass der Bestandszins ab dem Jahr 2014 auf ein auf den Sohn lautendes Konto geflossen ist. Diese Aspekte genügen jedoch nicht, um eine alleinverantwortliche, umfassende, nach außen hin erkennbare Verfügungsmacht des Sohnes über das Grundstück und umgekehrt die völlige Aufgabe der Verfügungsmacht des Beschwerdeführers zu belegen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

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

Gemäß § 2 Abs. 1 UStG 1994 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, Gewinne zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.

Gemäß § 2 Abs. 1 EStG 1988 ist der Einkommensteuer das Einkommen zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat. Das Einkommen eines Steuerpflichtigen umfasst jene Einkünfte, die dem Steuerpflichtigen zuzurechnen sind; als solche kommen auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Betracht (§ 2 Abs. 2 iVm Abs. 3 EStG 1988).

Gemäß § 509 ABGB ist die Fruchtnießung das Recht, eine fremde Sache unter Schonung der Substanz ohne alle Einschränkungen zu gebrauchen. Unter einem Zuwendungsfruchtgenuss wird die Einräumung des Fruchtgenussrechtes ohne Übertragung der Einkunftsquelle verstanden.

Zurechnungssubjekt von Einkünften ist derjenige, der die Möglichkeit besitzt, die sich ihm bietenden Marktchancen auszunützen, Leistungen zu erbringen oder zu verweigern. Maßgeblich ist die tatsächliche, nach außen in Erscheinung tretende Gestaltung der Dinge (VwGH 8.9.2022 Ra 2021/15/0054 mwN).

Nach Lehre und Rechtsprechung kann ein Fruchtnießer originäre Einkünfte im Sinne des § 2 EStG 1988 beziehen, wenn die Einräumung des Fruchtgenusses eine Übertragung der Einkunftsquelle darstellt. Wird eine Einkunftsquelle nicht übertragen, bleiben die aus dieser Quelle fließenden Einkünfte grundsätzlich solche des Inhabers der Einkunftsquelle, auch wenn er die Einkünfte im Voraus einem anderen abtritt. Die Verfügung des Steuerpflichtigen über die ihm zuzurechnenden Einkünfte ist lediglich eine Einkommensverwendung (VwGH 20.3.2014, 2011/15/0174).

Einkünfte aus einem Fruchtgenussrecht nach § 509 ABGB können originäre Einkünfte des Berechtigten sein, wenn der Fruchtgenussberechtigte auf die Einkünfteerzielung Einfluss nehmen kann, indem er am Wirtschaftsleben teilnimmt und die Nutzungsmöglichkeiten nach eigenen Intentionen gestaltet; dazu gehört darüberhinaus auch, dass der Fruchtgenussberechtigte die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Fruchtgenusses trägt (VwGH 8.9.2022, Ra 2021/15/0054 mwN). Ein Zuwendungsfruchtgenussrecht führt also zur Zurechnung der Einkünfte an den Fruchtnießer nur dann, wenn dieser unternehmerisch tätig wird, über die Leistung disponieren kann und für eine gewisse Dauer abgesichert ist. Hingegen sind die Einkünfte im Zusammenhang mit einem Fruchtgenuss dem Besteller zuzurechnen, wenn in der Einräumung die Weitergabe von Einkommensteilen bzw. die Überlassung erzielter Einkünfte iSd § 20 Abs. 1 Z 4 EStG 1988 zu erblicken ist (VwGH 22.10.2015, 2012/15/0146).

Im bloßen Aufrechterhalten eines bestehenden Mietvertrages liegt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Eigeninitiative der Fruchtgenussberechtigten. Dabei ist es unerheblich, in welcher Form eine solche Aufrechterhaltung des bestehenden Mietvertrags (Vertragseintritt in den bestehenden Vertrag oder formaler Neuabschluss zu den gleichen Konditionen) erfolgt, denn für die steuerliche Beurteilung der tatsächlichen Übertragung einer Einkunftsquelle ist nicht die äußere rechtliche Form, sondern allein die tatsächliche, nach außen in Erscheinung tretende Gestaltung der Dinge maßgeblich (VwGH 20.10.2021, Ra 2021/15/0008 mwN). Der Bestandvertrag blieb in den Streitjahren völlig unverändert – insbesondere ohne formalen Wechsel in der Person des Bestandgebers – aufrecht.

Eine Einflussnahme auf die Einkünfteerzielung ist auch nach der Lehre noch nicht gegeben, wenn bloß bereits abgeschlossene Mietverträge aufrechterhalten werden (*Ehgartner/Jakom*, EStG, 18.A., Rz 45 zu § 2 mit Judikaturhinweisen). In diesem Zusammenhang belegt der Umstand, dass die Fruchtgenussvereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und seinem Sohn für den Zeitraum von zehn Jahren ab allseitiger Fertigung (ab dem 10.1.2013) abgeschlossen wurde und nach Ende dieses Zeitraumes automatisch erlöschen sollte, in Bezug auf diese Zusatzvereinbarung gerade keine umfassende Dispositionsbefugnis über die Einkunftsquelle: Der im Jahr 1996 zwischen dem Beschwerdeführer und der Handelskette abgeschlossene Bestandvertrag enthält einen Kündigungsverzicht bis zum 31.12.2032 und war somit während der gesamten Laufzeit der Fruchtgenussvereinbarung unkündbar. Eine wirksame Disposition über die Einkunftsquelle durch weitere Verlängerung des Kündigungsverzichts über den 31.12.2032 hinaus – wie sie in der Zusatzvereinbarung enthalten ist – konnte der Fruchtgenussberechtigte im Innenverhältnis zu seinem Vater keinesfalls treffen, da sein Fruchtgenussrecht am 10.1.2023 automatisch erlöschen sollte. Es gab während des gesamten Zeitraumes, für den die Fruchtgenussvereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und seinem Sohn galt, keinen Raum für eine eigeninitiierte Gestaltung der Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften durch den Sohn. Die – auch den Geltungszeitraum des Fruchtgenussrechtes berührende – Verlängerung der Modifikation der Indexanpassung des Bestandszinses kam tatsächlich mit Zustimmung und Mitwirkung des Beschwerdeführers gültig zustande.

Die Fruchtgenussbestellung muss insbesondere dann, wenn der Fruchtgenussbesteller sich das zivilrechtliche Eigentum vorbehält („*Zuwendungsfruchtgenuss*“), nach außen erkennbar sein (*Toifl* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG, 2025, Rz 147 zu § 2 mwN). Das Fruchtgenussrecht wurde nicht verbüchert. Der Beschwerdeführer hat sein Vorbringen, sein Sohn sei in den seit 1996 bestehenden Bestandvertrag „*mit allen Rechten und Pflichten*“ eingetreten, nicht belegt. Diesbezügliche Hinweise ergeben sich auch aus dem Akteninhalt nicht. Die Mitunterfertigung einer Zusatzvereinbarung zu einem seit Jahrzehnten aufrechten Bestandvertrag zwischen dem

Beschwerdeführer und einem Dritten durch den Sohn „*als Fruchtgenussberechtigter*“ genügt den von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an die für eine Übertragung einer Einkunftsquelle vorausgesetzte Außendarstellung (Publizität) nicht.

Wenn auch die Rechnungslegung und die Vereinnahmung des Bestandszinses durch den Sohn in dessen Namen für sich betrachtet als Gestaltung der Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft nach eigenen Intentionen angesehen kann, so liegt nach Auffassung des Senates in der Gesamtbetrachtung dennoch keine Übertragung der Einkunftsquelle durch den Beschwerdeführer im Sinn der dargestellten Lehre und Rechtsprechung vor. Insgesamt waren die streitgegenständlichen Einkünfte allein dem Beschwerdeführer zuzurechnen.

Das wiederholte Vorbringen, die Entscheidung des Bundesfinanzgerichts zu RV/3100801/2016 sei nicht richtig, ist nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide darzutun.

Der Beschwerdeführer war in den Streitjahren Unternehmer im Sinn des § 2 Abs. 1 UstG 1994. Die Zurechnung von Umsätzen folgt denselben Grundsätzen wie die Einkünftezurechnung (*Ruppe/Achatz*, UstG, 6.A., Rz 255 zu § 1 mit Judikaturhinweisen). Die Umsätze aus dem Bestandszins waren dem Beschwerdeführer als Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens zuzurechnen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit der Revision)

Die Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war. Die rechtliche Würdigung der festgestellten Sachverhaltselemente als einzelfallbezogenes Gesamtbild folgt der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Innsbruck, am 22. Oktober 2025