

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter_A in der Beschwerdesache Beschwerdeführer, Staat_A, vertreten durch Person_A, über die Beschwerde vom 7. März 2018 gegen die Bescheide des Finanzamtes_A, nunmehr Finanzamt Österreich, vom 31. Jänner 2018 betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2013 bis 2016, Steuernummer_1, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 21. Oktober 2025 zu Recht erkannt:

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

Die bekämpften Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2013 bis 2016 werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den Beschwerdevorentscheidungen betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2013 bis 2016 (mit Ausfertigungsdatum 30. August 2019) zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

A.) Verfahrensgang:

A.1.) Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine Limited mit Anschrift in Staat_A. Betriebsgegenstand der Gesellschaft ist die Appartementvermietung (siehe ua. den Bericht gemäß § 150 BAO über das Ergebnis einer Außenprüfung des Finanzamtes_A vom 31. Jänner 2018, ABNr.:_1).

A.2.) Anlässlich einer abgabenbehördlichen Außenprüfung zu ABNr.:_1 stellte die Abgabenbehörde ua. fest, die Beschwerdeführerin habe mit Rechnungen vom 26. September 2013 drei Luxusappartements erworben. Die Limited habe sich in den mit der Unternehmerin_A abgeschlossenen Betreiberverträgen vom 30. April 2013 als Wohnungseigentümerin zur Verfügungstellung der Wohnungen (Leistungserbringung) an die

Betreiber Unternehmerin_A und später an Unternehmer_B verpflichtet. Laut Pkt. III des Betreibervertrages verpflichtete sich die Betreiberin zur entgeltlichen Beherbergung von Gästen oder Abschluss von entgeltlichen (kurzfristigen) Bestandsvereinbarungen zur Nutzung des Vertragsobjektes im Rahmen des Beherbergungsbetriebes im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Laut Pkt. VI 2) des Betreibervertrages erhalte der Wohnungseigentümer für die Zurverfügungstellung der Wohnungseigentumsobjekte einen Anspruch auf 85% der Nettoeinnahmen aus der Beherbergungstätigkeit des Betriebes nach Abzug sämtlicher Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren (Entgelt). Der Entgeltausweis erfolge jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Nach Ansicht der Betriebsprüfung sei in dieser Vereinbarung eine Vermietung zu sehen. Die Bemessungsgrundlage sei das von den Dritten geleistete Gesamtentgelt abzüglich der Provision und der Kosten laut Betreibervertrag. Nachdem bei der Vermietung der Ferienwohnungen durch den Wohnungseigentümer an die Betreiberfirmen zur Umsatzsteuerpflicht nach § 6 Abs. 2 UStG optiert worden wäre, sei der Normalsteuersatz von 20% anzuwenden (siehe Tz. 1 Sachverhalt). Die Grundaufzeichnungen sowie Buchhaltungsunterlagen seien mangelhaft. Entgegen den Bilanzierungsvorschriften für eine Limited seien im Prüfungszeitraum lediglich Aufstellungen über Umsatzerlöse und dazugehörige Aufwendungen als Verlust- bzw. Gewinnermittlung vorgelegt worden. Die Beschwerdeführerin habe die von der Betriebsprüfung angeforderten Bilanzen samt GuV 2013 bis 2016, Buchungsjournale, Konten, Hauptabschlussübersichten, Um- und Nachbuchungslisten 2013 bis 2016, Bankkonten 2013 bis 2016, Kassabücher 2013 bis 2016 sowie eine geordnete und laufend nummerierte Belegsammlung nicht vorgelegt. Auf Grund dieser gravierenden Mängel liege gemäß § 184 BAO Schätzungsbefugnis vor. An Hand verschiedener Parameter (Kalkulation aufgrund Wasserverbrauch, Stromverbrauch, Verfügbarkeiten der drei Appartements) habe die Abgabenbehörde versucht, die Richtigkeit der erklärten Umsätze zu verproben. Der geschätzte Gesamtumsatz betrage im Jahr 2013 den Betrag von netto 72.375,83 €, im Jahr 2014 den Betrag von netto 168.923,00 € (hiervon erklärter Umsatz 29.340,37 €), im Jahr 2015 den Betrag von netto 93.435,67 € (hiervon erklärter Umsatz 16.299,09 €) sowie im Jahr 2016 den Betrag von netto 147.593,50 € (laut Selbstanzeige 56.666,70 €). Der geschätzte Gesamtumsatz berücksichtige auch eine eventuelle Eigennutzung durch die Gesellschafter, Geschäftsführer, Investoren und diesen nahestehenden Personen. Da es sich bei der Beschwerdeführerin um eine Limited handle, die der Bilanzierungspflicht unterliege, seien die in der Folge durch die Betriebsprüfung errechneten Umsatzdifferenzen als Forderung der Beschwerdeführerin an die Unternehmerin_A zu bilanzieren (siehe den Bericht gemäß § 150 BAO über das Ergebnis einer Außenprüfung des Finanzamtes_A vom 31. Jänner 2018, ABNr.:_1).

Das Finanzamt_A folgte den Feststellungen der Betriebsprüfung und erließ Körperschaft- und Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2013 bis 2016 (sämtliche Bescheide mit Ausfertigungsdatum 31. Jänner 2018), in welchen die obig geschätzten Gewinne bzw. Umsätze der Besteuerung unterworfen wurden.

In der gegen die Körperschaft- und Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2013 bis 2016 - nach Fristverlängerung vom 2. März 2018 - fristgerecht eingebrachten Beschwerde vom 7. März 2018 führte die Beschwerdeführerin begründend aus, ausländische Unternehmer seien in Österreich lediglich im Rahmen von Zweigniederlassungen buchführungspflichtig, und dies auch nur, wenn die ausländische Gesellschaft nicht dem Recht eines EWR-Staats unterliege. Zweigniederlassungen ausländischer Rechtsträger in Österreich seien nicht rechtsfähig, und demnach dem Personalstatut des Rechtsträgers unterworfen. Die Pflicht zur Rechnungslegung richte sich nach dem Personalstatut und für EWR-Gesellschaften, somit nach dem Recht des Staates, in dem die Gesellschaft gegründet worden sei (EuGH 5.11.2002 C208/00 (Oberseering) Slg 2002, 1-9919; EuGH 30.9.2003 C-167/01 (Inspire Art) Slg 2003, 1-10155). Die Beschwerdeführerin verfüge in Österreich jedoch einerseits über gar keine Zweigniederlassung und unterliege andererseits als Staat_A Firma dem Recht eines EWR-Staats. Es bestehe demnach keine Buchführungs- und Bilanzierungspflicht gem. § 4 (1) oder § 5 EStG in Österreich. Dem Finanzamt seien alle angeforderten Unterlagen mit Schreiben vom 4. Dezember 2017 vorgelegt worden. Wie in der Beilage zum Bericht über die Außenprüfung bereits festgehalten worden sei, bestehe die Leistung des Wohnungseigentümers (Beschwerdeführerin) lediglich in der Zurverfügungstellung der Wohnungen an die Betreiber. Hierfür würden bereits vorgelegte Betreiberverträge existieren. Aufgrund der fehlenden Buchführungspflicht erfolge die Gewinnermittlung der Beschwerdeführerin nach § 4 (3) EStG, weshalb das Zufluss-Abfluss-Prinzip zur Anwendung komme. Umsatzsteuerlich sei die Beschwerdeführerin Istbesteuerer nach § 17 UStG. Die Schätzungen aus der Betriebsprüfung würden auf der - wie hier oben dargestellt - rechtswidrigen Annahme einer Sollbesteuerung basieren. Tatsächlich seien für die Gewinnermittlung der Beschwerdeführerin nur die von den Betreibern abgerechneten und gutgeschriebenen Einnahmen heranzuziehen. Die vorliegende Schätzung der Auslastung und Umsätze könne bestenfalls für die Gewinnermittlung der Betreiber von Relevanz sein, nicht jedoch für die Beschwerdeführerin. Für die Steuererklärungen der Beschwerdeführerin seien ausschließlich die tatsächlich abgerechneten und überwiesenen Gutschriften der Betreiberunternehmen relevant. Mit Schreiben und E-Mail vom 4. Dezember 2017 seien vereinbarungsgemäß laut Besprechung vom 13. November 2017 sämtliche für die Veranlagung relevanten Unterlagen vorgelegt worden. Nach Vorlage dieser Unterlagen seien ohne Abhaltung einer Schlussbesprechung gem. § 149 BAO völlig überraschend die Steuerbescheide und der Prüfungsbericht ergangen. Alle für die Vermietung relevanten Unterlagen seien somit vollständig vorgelegt worden (sämtliche Abrechnungen der Betreiber). Die Befugnis zur Schätzung nach § 184 BAO beruhe allein auf der objektiven Voraussetzung der Unmöglichkeit, die Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln oder zu berechnen (VwGH 28.2.1995, 94/14/0157; VwGH 19.3.2003, 2002/16/0255; VwGH 3.8.2004, 2001/13/0022; VwGH 1.6.2006, 2002/15/0174; VwGH 23.2.2010, 2008/15/0027; VwGH 4.12.2003, 2003/16/0148, Schätzung als ultima ratio). Die vorgelegten Unterlagen seien aus den bereits genannten Gründen jedenfalls ausreichend für die korrekte Gewinn- bzw. Verlustermittlung. Die Schätzungsbefugnis gem. § 184 BAO sei somit nicht gegeben. Zudem sei

bei der Schätzung von Besteuerungsgrundlagen das Parteiengehör zu wahren (VwGH 17.2.1994, 93/16/0160; VwGH 20.6.1995, 92/13/0037; VwGH 28.5.1998, 96/15/0260; VwGH 30.5.2012, 2008/13/0230). Seitens des Finanzamts sei - nach Vorlage aller angeforderten Unterlagen mit Schreiben vom 4. Dezember 2017 - keine Information bezüglich der durchgeführten Schätzung erfolgt, das Parteiengehör sei daher nicht gewahrt worden. Entgegen dem Abschlussbericht über das Ergebnis der Außenprüfung vom 31. Jänner 2018 habe keine Schlussbesprechung mit der Beschwerdeführerin oder einem bevollmächtigten Vertreter stattgefunden. Die angeführte Besprechung vom 13. November 2017 sei lediglich eine Vorbesprechung und zu keinem Zeitpunkt als Schlussbesprechung ausgewiesen worden. Auch sei erst nach dieser Besprechung vom 13. November 2017 die Vorlage von für die Sachverhaltsbeurteilung wesentlicher Unterlagen erfolgt. Ein Grund für einen Entfall nach § 149 (2) BAO sei nicht vorgelegen. Überdies wären bei der Schätzung eben diese vorgelegten Unterlagen nicht berücksichtigt worden. Ziel jeder Schätzung müsse es sein, den wahren Besteuerungsgrundlagen möglichst nahezukommen (vgl. ua VwGH 2.7.2002, 2002/14/0003). Die von der Beschwerdeführerin mitgeteilten Angaben zu den tatsächlichen Einnahmen seien jedoch unbeachtet geblieben. Zudem sei das aus der Schätzung resultierende Ergebnis nicht realistisch und unter den vorherrschenden Marktbedingungen nicht erreichbar. Bei der Schätzung wäre ein Tagesumsatz von 800,00 € pro Tag und Appartement angenommen worden, der sich wesentlich auf die Ergebnisse sämtlicher angewandter Schätzmethoden auswirke. Diese Zahl sei jedoch nicht näher begründet, wenngleich dies erforderlich gewesen wäre (§ 93 (3) lit a BAO und § 280 (1) lit e BAO; VwGH 23.2.2005, 2002/14/0152; VwGH 27.1.2016, 2012/13/0068). Die als Ergebnis der Betriebsprüfung ergangenen und hier bekämpften Bescheide seien aus folgenden Gründen rechtswidrig: der Beschwerdeführerin als Wohnungseigentümerin seien entsprechend der vorgelegten Betreiberverträge nur die von den Betreibern abgerechneten und gutgeschriebenen Einnahmen zugeflossen; diese Einnahmen seien vollständig offengelegt worden und würden daher zu keiner Schätzung gem. § 184 BAO berechtigen. Die Vorhaltungen bezüglich Auslastung und Betriebskosten seitens der Betriebsprüfung seien gegebenenfalls an die Betreiber zu richten und müssten daher auch nicht im Detail durch die Beschwerdeführerin überprüft werden; grundsätzlich dürften diese jedoch ohnehin viel zu hoch gegriffen sein und würden keinesfalls in dieser Form anerkannt werden. Die Rechtswidrigkeit ergäbe sich auch aus der Verletzung zahlreicher Verfahrensvorschriften, wie fehlende Schlussbesprechung gem. § 149 BAO und Verletzung des Parteiengehörs gem. § 115 BAO. Die rechtliche Würdigung der Buchführungspflichten gem. §§ 124 BAO durch die Betriebsprüfung sei rechtswidrig: die Beschwerdeführerin sei zur Führung von Aufzeichnungen gem. § 126 BAO verpflichtet, diese seien vollständig vorgelegt worden. Für eine Besteuerung von theoretischen Ansprüchen gegenüber den Betreibern bliebe schon formal kein Raum. Aus den genannten Gründen werde daher die Aufhebung sämtlicher Bescheide und eine Veranlagung der Jahre 2013 bis 2016 gemäß den eingereichten Erklärungen beantragt.

A.3.) Das Finanzamt_A änderte in den Beschwerdeentscheidungen vom 30. August 2019 die bekämpften Körperschaft- und Umsatzsteuerbescheide der Jahre 2013 bis 2016 dahingehend ab, als dass zum einen die jährlichen Einkünfte aus Gewerbebetrieb sowie zum anderen der jährliche Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Lieferungen jeweils mit 0,00 € festgesetzt wurden. Begründend führte die Abgabenbehörde in der händischen Bescheidbegründung vom 30. August 2019 ua. aus, aus den erklärten Verlusten bzw. der Einnahmen-Ausgaben-Struktur der Ergebnisse von 2013 bis 2018 gehe sich kein Gewinn aus. Aufgrund der sehr hohen Anschaffungskosten der Wohnungen könne mit diesen Einnahmen niemals ein Gesamtgewinn erwirtschaftet werden. Nachdem es als erwiesen angesehen werden könne, dass es im gegenständlichen Fall nie innerhalb eines absehbaren Zeitraumes zu einem Gesamtgewinn kommen werde, sei ertragsteuerlich von Liebhaberei auszugehen, was zur Nichtanerkennung der erklärten Verluste führen müsse. Hingewiesen werde dabei auch noch auf die ursprünglich vorgelegte und später korrigierte Prognoserechnung, die beide wesentlich höhere Umsätze vorausgesagt hätten. Hinsichtlich der Umsatzsteuer sei nach aktueller Lehre und Rechtsprechung zu beurteilen, ob die Vermietung als sogenannte „große Vermietung“ mit Annahme einer Einkunftsquelle oder als „kleine Vermietung“ mit Annahme von Liebhaberei zu sehen sei. Entgeltliche Gebäudeüberlassung" iSd § 2 Abs. 3 LVO („große Vermietung“) liege bei Überlassung von Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten vor, sofern es sich nicht um Wohnungseigentum oder (Mit-)Eigentum an Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten handle (vgl Punkt 12.1 Liebhabereirichtlinien). Bei der „kleinen Vermietung“ sei auch umsatzsteuerlich von Liebhaberei auszugehen. Dies liege vor, wenn sich die Mietobjekte in besonderem Maß für die Nutzung im Rahmen der Lebensführung in Form der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses eignen würden. Eigentumswohnungen fallen unabhängig von der Anzahl der bewirtschafteten Objekte unter eine Tätigkeit im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 LVO (kleine Vermietung). Eine Eigentumswohnung sei eine Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002. Wohnungseigentumsobjekte seien Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet worden wäre. Eine Wohnung sei ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet sei, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Bei den Wohneinheiten in der Wohnanlage Anschrift_B, Ort_B, handle es sich um Wohnungen im Sinne des WEG 2002 (siehe zB. Grundbuchsauszug C-Blatt „Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002“). Die Wohnungen seien nach Anteilen parifiziert. Es würden somit Eigentumswohnungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z. 3 LVO vorliegen, die unter die den Begriff „kleine Vermietung“ zu subsumieren seien. Damit liege aber auch umsatzsteuerliche Liebhaberei vor.

Die Beschwerdeführerin begehrte im Schreiben vom 3. Oktober 2019 fristgerecht die Vorlage der Beschwerde vom 8. März 2018 gegen die Umsatzsteuerbescheide 2013 bis 2016 an das

Bundesfinanzgericht und führte hierzu ergänzend aus, in der Bescheidbegründung durch das Finanzamt werde hinsichtlich der Umsatzsteuer trotz Vorliegen von mehreren Wohnungen von einer kleinen Vermietung ausgegangen. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sei § 2 Abs. 3 LVO verfassungswidrig. Bei einer einheitlichen Vermietung von mehreren Wohnungen müsse es unerheblich sein, ob die Wohnungen getrennt parifiziert seien, oder ob es sich um einen rein ideellen Anteil am Gesamtobjekt handle.

Die Beschwerdeentscheidungen betreffend Körperschaftsteuer für die 2013 bis 2016 (mit Ausfertigungsdatum 30. August 2019) wurden hingegen von der Beschwerdeführerin nicht bekämpft, sodass diese in Rechtskraft erwuchsen.

A.4.) Die mündliche Verhandlung fand am 21. Oktober 2025 in Abwesenheit der unentschuldigt nicht erschienenen Beschwerdeführerin statt.

B.) Sachverhalt:

B.1.) Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine nach Staat_A Recht gegründete Limited (Eintrag im Firmenregister auf Staat_A am 18. Dezember 2013). Der Firmensitz befindet sich in Anschrift_Bw, Staat_A; Director und Anteilseigner ist Person: _A.

B.2.) Die Beschwerdeführerin erwarb von der „Verkäuferin_A“ mit Kaufverträgen vom 27. Februar 2012 (Nachtrag vom 14. Oktober 2013) die Eigentumswohnungen (samt jeweils zwei Abstellplätzen) Top 1 und Top 5 sowie mit Kaufvertrag vom 18. Juni 2013 die Wohnung Top 9 an der Adresse Anschrift_Z. Die Rechnungen vom 26. September 2013 weisen für die Wohnung Top 1 einen (Brutto)Kaufpreis von 1.152.000,00 €, für die Wohnung Top 5 einen (Brutto)Kaufpreis von 1.080.000,00 € sowie für die Wohnung Top 9 einen (Brutto)Kaufpreis von 1.668.000,00 € aus.

Mit Betreiberverträgen vom 30. April 2013 überließ die Beschwerdeführerin die streitgegenständlichen Wohnungen an die Unternehmerin_A bzw. an Unternehmer_B (ab 2015) zur entgeltlichen Beherbergung von Gästen bzw. zum Abschluss von entgeltlichen (kurzfristigen) Bestandsvereinbarungen zur Nutzung im Rahmen des Beherbergungsbetriebes (Punkt III des Vertrages). Als Vergütung für die Zurverfügungstellung der Wohnungen an die Unternehmerin_A wurde ein Entgeltsanspruch der Beschwerdeführerin auf 85% der Nettoeinnahmen aus der Beherbergungstätigkeit des Betriebes nach Abzug sämtlicher Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren (Entgeltsausweis jeweils zuzüglich Umsatzsteuer) vereinbart (Punkt VI 2) des Vertrages).

In der am 28. April 2015 elektronisch eingereichten Umsatzsteuererklärung für das Jahr 2013 machte die Beschwerdeführerin ausschließlich die aus dem Erwerb der Wohnungen resultierende Vorsteuer geltend, da die unternehmerische Nutzung in Form der Vermietungen der Wohnungen geplant wäre. Vermietungsumsätze bzw. -einnahmen wurden wie auch in der Körperschaftsteuererklärung 2013 nicht erklärt.

B.3.) Die Beschwerdeführerin erwirtschaftete mit der streitgegenständlichen Vermietung in den Jahren 2013 bis 2018 ausschließlich (jährliche) Verluste (siehe die Aufstellung in der händischen Bescheidbegründung zu den Beschwerdeverentscheidungen vom 30. August 2019 sowie die eingereichten Steuererklärungen). In den Jahren ab 2019 hat sie keine Umsätze bzw. Mieterlöse mehr erklärt (siehe die elektronische Datenbank des BMF). Der Beschwerdeführerin ist aufgrund der gegebenen Kostenstruktur verwehrt, mit den durch die Vermietung der streitgegenständlichen Wohnungen erzielbar(t)en Einnahmen jemals einen Gesamtgewinn zu erwirtschaften (siehe die von der Beschwerdeführerin nicht bekämpfte Feststellung der Abgabenbehörde in der händischen Bescheidbegründung zu den Beschwerdeverentscheidungen vom 30. August 2019).

Bei der streitgegenständlichen Vermietung handelt es sich ertragsteuerlich um eine Liebhaberei iSd § 1 Abs. 2 Z 3 LVO (siehe die in Rechtskraft erwachsenen Beschwerdeverentscheidungen betreffend Körperschaftsteuer für die Jahre 2013 bis 2016 (mit Ausfertigungsdatum 30. August 2019) iVm der händischen Bescheidbegründung zu den Beschwerdeverentscheidungen vom 30. August 2019).

C.) Beweiswürdigung:

Der streitgegenständliche Sachverhalt ergibt sich aus der vorliegenden Aktenlage, insbesondere aus oben näher bezeichneten Unterlagen.

D.) Rechtslage:

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

Nicht als gewerbliche oder berufliche Tätigkeit gilt nach § 2 Abs. 5 Z 2 UStG eine Tätigkeit, die auf Dauer gesehen Gewinne oder Einnahmenüberschüsse nicht erwarten lässt (Liebhaberei).

D.2.) Gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung des Bundesministers für Finanzen über das Vorliegen von Einkünften, über die Annahme einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit und über die Erlassung vorläufiger Bescheide (LVO, Liebhabereiverordnung), BGBl Nr. 33/1993 in der im strittigen Zeitraum geltenden Fassung BGBl. II Nr. 15/1999 liegen Einkünfte vor bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis), die durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3 LVO) zu erzielen, und nicht unter Abs. 2 fällt.

Voraussetzung ist, dass die Absicht anhand objektiver Umstände (§ 2 Abs. 1 und 3 LVO) nachvollziehbar ist. Das Vorliegen einer derartigen Absicht ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.

Nach § 1 Abs. 2 Z. 3 LVO ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten. Die Annahme von Liebhaberei kann in diesen Fällen nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 LVO ausgeschlossen sein.

Bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 LVO liegt Liebhaberei nach § 2 Abs. 4 LVO dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3 LVO) erwarten lässt.

Unter Gesamtgewinn ist nach § 3 Abs. 1 LVO der Gesamtbetrag der Gewinne zuzüglich steuerfreier Einnahmen abzüglich des Gesamtbetrags der Verluste zu verstehen. Steuerfreie Einnahmen sind nur insoweit anzusetzen, als sie nicht zu einer Kürzung von Aufwendungen (Ausgaben) führen. Wertänderungen von Grund und Boden, der zum Anlagevermögen gehört, sind nur bei der Gewinnermittlung nach § 5 EStG 1988 anzusetzen. Unter Gesamtüberschuss ist nach § 3 Abs. 2 LVO der Gesamtbetrag der Überschüsse der Einnahmen über die Werbungskosten abzüglich des Gesamtbetrags der Verluste zu verstehen.

Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn kann nach § 6 LVO nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen.

E.) Erwägungen:

E.1.) Im vorliegenden Fall steht fest, dass es sich bei den gegenständlichen Appartementsvermietungen um eine „kleine Vermietung“ iS LVO handelt und diese ertragsteuerlich als eine Liebhaberei nach § 1 Abs. 2 LVO zu qualifizieren ist (siehe die von der Beschwerdeführerin unbekämpften, in Rechtskraft erwachsenen Beschwerdeentscheidungen betreffend Körperschaftsteuer für die Jahre 2013 bis 2016 vom 30. August 2019). Strittig verbleibt somit lediglich, ob diese Vermietungstätigkeit auch im umsatzsteuerlichen Sinn als Liebhaberei nach LVO anzusehen ist oder nicht.

Einführend wird hierauf verwiesen, dass die Frage einer Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn losgelöst von einer Qualifizierung der Tätigkeit als „große Vermietung“ oder „kleine Vermietung“ zu betrachten ist, da eine solche nach § 6 LVO lediglich nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen kann. Eine Ausdehnung dieser ausdrücklich auf die Umsatzsteuer beschränkte Bestimmung auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer entbehrt einer rechtlichen Grundlage (siehe hierzu VwGH 2.7.2025, Ra 2024/13/0076). Der von der Beschwerdeführerin im Vorlageantrag vom 3. Oktober 2019 erhobene Einwand der Verfassungswidrigkeit der Bestimmung des § 2 Abs. 3 LVO ist zudem für den streitgegenständlichen Fall von keinem Belang, da in der gegenständlichen Entscheidung ausschließlich über die Umsatzsteuer abzusprechen ist, § 2 Abs. 3 LVO hingegen auf das Ertragsteuerrecht abstellt.

E.2.) Die Abgabenbehörde hat in der händischen Bescheidbegründung zu den Beschwerdeentscheidungen vom 30. August 2019 umfassend dargetan, dass die Vermietung der streitgegenständlichen Wohnungen nach objektiven Umständen, insbesondere nach den in den Jahren 2013 bis 2018 tatsächlich erwirtschafteten Verlusten, nicht geeignet ist, Einnahmenüberschüsse auf Dauer zu erzielen. Die von der Beschwerdeführerin vorgelegte und später korrigierte Prognoserechnung war weder plausibel noch richtete sie sich nach den tatsächlich erzielten Ergebnissen der Vergangenheit; die von Jänner bis Mai 2018 erklärten Bruttoumsätze waren ebenso zu berichtigen. Die Beschwerdeführerin hat den diesbezüglichen Feststellungen der Abgabenbehörde in der händischen Bescheidbegründung nicht widersprochen.

Für das Bundesfinanzgericht steht aufgrund der gegebenen Aktenlage außer Zweifel, dass die vorliegende Bewirtschaftung der streitgegenständlichen Wohnungen in einem absehbaren Zeitraum zu keinem Gesamtüberschuss aus der Vermietungstätigkeit führt. Die vorliegenden objektiven Umständen, insbesondere die von der Beschwerdeführerin nicht widerlegten Ausführungen der Abgabenbehörde in Verbindung mit der fehlerbefangenen Prognoserechnung, schließen die Erzielung eines positiven Gesamtergebnisses innerhalb eines absehbaren Zeitraums aus, zumal die konkreten, mit der wirtschaftlichen Realität und den bisherigen Erfahrungen übereinstimmenden Bewirtschaftungsdaten in jedem Jahr der Betätigung ausschließlich Verluste ergeben.

Das Finanzamt Österreich hat sohin die streitgegenständliche Vermietungstätigkeit in den bekämpften Beschwerdeentscheidungen zutreffend auch im umsatzsteuerlichen Sinn als Liebhaberei qualifiziert und den Gesamtbetrag der Umsätze (unter Ausschluss des Vorsteuerabzuges) mit 0,00 € festgesetzt. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen und die angefochtenen Umsatzsteuerbescheide 2013 bis 2016 sind dementsprechend abzuändern.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den Beschwerdeentscheidungen betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2013 bis 2016 (mit Ausfertigungsdatum 30. August 2019) zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

F.) 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 vorliegenden Beschwerdefall wurden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Entscheidung hing im

Wesentlichen von den Sachverhaltsumständen des konkreten Falles ab. Der Beschwerdefall betraf einerseits auf der Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachfragen, die einer Revision nicht zugänglich sind, andererseits ergaben sich die Rechtsfolgen aus der vorliegenden Rechtsgrundlage. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher nicht zulässig.

Innsbruck, am 27. Oktober 2025