

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Sailer, Schön & Nagy Rechtsanwälte, Schlossmühlgasse 14, 2460 Bruck an der Leitha, über die Beschwerde vom 13. Mai 2019 gegen die Bescheide des Finanzamtes Bruck Eisenstadt Oberwart (nunmehr: Finanzamt Österreich) jeweils vom 26. April 2019 betreffend Wiederaufnahme der Verfahren 2016 und 2017 sowie Feststellung der Einkünfte § 188 BAO 2016 und 2017, Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

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

Gemäß § 101 Abs. 3 BAO können 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 zugestellt werden. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

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

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus einer Liegenschaft der minderjährigen Tochter der zivilrechtlichen Eigentümerin im Rahmen eines Fruchtgenussrechtes zugerechnet werden.

Mit **Bescheiden über die Wiederaufnahme des Verfahrens** betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO 2016 und 2017 jeweils vom 26. April 2019 wurden die Verfahren

hinsichtlich Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2016 und 2017 gem. § 303 Abs 1 BAO wieder aufgenommen.

Mit **Bescheiden über die Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO** 2016 und 2017 jeweils vom 26. April 2019 wurden unter anderem die Einkünfte ***mj Kind vollst. Name*** mit 0,00 Euro zugerechnet sowie Mag. ***Eigentümer 1*** und Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** jeweils zur Hälfte. Begründend wurde auf die Niederschrift und den Prüfungsbericht verwiesen.

In der **Niederschrift** vom 2.4.2019 wurde ausgeführt, dass die Vermietungsgemeinschaft gemeinschaftlich das Grundstück mit der umfassenden Adresse ***Adresse Vermietungsobjekt*** in ***Ort*** sowie das Grundstück mit Grundstücksnummer ***GSt*** angrenzend an die Adresse ***Adresse 1*** bewirtschaftete und daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erziele. Das Grundstück mit der Adresse ***Adresse Vermietungsobjekt*** weise nachfolgend Eigentumsverhältnisse auf: 1. Mag. ***Eigentümer 1*** (1981) 50%, 2. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** (1979) 50%. Das Grundstück mit der Grundstücksnummer ***GSt*** weise nachfolgendes Eigentumsverhältnis auf: Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** (1979) 100%. Die Gewinnverteilung sei bisher für beide Grundstücke einheitlich entsprechend den Gewinnverteilungsvereinbarungen sowie nachfolgend unter Berücksichtigung der Fruchtgenussvereinbarung erfolgt.

1. Mag. ***Eigentümer 1*** (1981) 50%
2. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** (1979) 50%

Ab 2015 Fruchtgenuss:

2. ***mj Kind vollst. Name*** 50%

Weiters wurde ausgeführt:

„allgemeines Auftreten nach Außen

*Auf Mietverträgen bzw. Pachtverträgen betreffend ***Adresse Vermietungsobjekt***, ***1***, werden als Vermieter bzw. Verpächter die Eigentümer der Liegenschaft angeführt, wobei ein aufrechter Fruchtgenuss nicht ablesbar ist. Bestehende Verträge blieben unverändert. Neue Verträge enthalten ebenfalls keinerlei Hinweis auf eine neue Bewirtschafterin.*

*Fruchtgenuss: ***mj Kind vollst. Name****

*Der Vertrag über den vereinbarten Fruchtgenuss, erteilt von Fr. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** zugunsten von ***mj Kind vollst. Name*** wurde mit Vertrag vom 11.11.2015 mit Wirkung ab 1.1.2015 geschlossen. Der vorliegende Schenkungs-Vertrag*

*über den Fruchtgenuss umfasst das Grundstück mit Adresse ***Adresse Vermietungsobjekt***, ***1*** in ***Ort***. Für das Grundstück mit Grundstücksnummer ***GSt*** liegt keine derartige Vereinbarung vor.*

Rückwirkende Vereinbarungen

*Eine rückwirkende Einflussnahme auf die Einkünfteerzielung ab Beginn des Jahres 2015 ist auszuschließen und damit eine geänderte Gewinnverteilung und gänzliche Einkünftezurechnung für 2015 zugunsten ***mj Kind vollst. Name*** auszuschließen.*

eingeschränktes wirtschaftliches Risiko

*Eine Beitragspflicht der Fruchtnießerin ***mj Kind vollst. Name*** über die Erträge hinaus wird laut Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen, wobei in diesen Fällen die Fruchtgenussgeberin Fr. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** die entsprechenden Aufwendungen zu tragen hat. Demzufolge trägt die Fruchtnießerin kein wirtschaftliches Risiko. Laut Vertrag werden lediglich die Erträge im Rahmen des Fruchtgenusses geschenkt.*

Auftreten nach Außen

*Die Stellung der Fruchtnießerin ***mj Kind vollst. Name*** als Vermieterin bzw. Verpächterin wurde weder neuen noch bestehenden Mietern bzw. Pächtern nachweislich mitgeteilt.*

Würdigung - Einkommensverwendung

*Die Übertragung der Einkunftsquelle ***Adresse Vermietungsobjekt***, ***1*** von Fr. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** an ***mj Kind vollst. Name*** ist in der Folge aufgrund oben angeführter Gründe insgesamt für den Zeitraum 2015 bis 2017 nicht anzuerkennen. Die Übertragung der Einkunftsquelle aus Vermietung des Grundstückes mit Grundstücksnummer ***GSt*** von Fr. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** an ***mj Kind vollst. Name*** ist mangels entsprechender Verträge insgesamt für den Zeitraum 2015 bis 2017 nicht anzuerkennen. Aus steuerlicher Sicht liegt Einkommensverwendung von Fr. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** vor.*

Stellungnahme durch steuerliche Vertretung

*Gegenargument Mag. ***Steuerberater***:*

Sowohl in Steuerrichtlinien als auch in ständiger Rechtsprechung sind stets die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse für die steuerliche Beurteilung von Relevanz. Die zweifelsfrei nachvollziehbaren wirtschaftlichen Verhältnisse über den gesamten Prüfungszeitraum zeigen klar, dass die Einnahmen aus den Mietverhältnissen um sämtliche angefallene Aufwendungen gekürzt wurden und nur die Differenz aus Einnahmen und Ausgaben wurde der Fruchtnießerin entsprechend ihrem Beteiligungsanteil zugerechnet. Die Fruchtnießerin hat somit tatsächlich

*das volle wirtschaftliche Risiko getragen *Dies wird seitens der BP auch nicht in Zweifel gezogen.*

Auch die seitens diverser VwGH-Entscheidungen angesprochene Außenwirkung war zweifelsfrei gegeben, da

- 1. Eintragung der Fruchtgenussvereinbarung im öffentlichen Grundbuch.*
- 2. aliquote Zuordnung der Erträge auch an die Fruchtnießerin*
- 3. Prüfung über das Pflschaftsgericht*
- 4. häufiger Mieterwechsel wobei die Mietverträge im Prüfungszeitraum ausnahmslos durch die neu gestaltete Personengemeinschaft abgeschlossen wurden*

Der Begriff ‚Erträge‘ wurde offenbar (sowohl im Notariatsakt als auch) vom BFG missinterpretiert als angenommen wurde, dass nur die Einnahmen der Fruchtgenussberechtigten zugeflossen wären. Dies trifft aber in der Tatsache nicht zu, sondern die Fruchtnießerin hat lediglich an den Einnahmenüberschüssen mitpartizipiert. Demzufolge ist aus Sicht der steuerlichen Vertretung, die steuerliche Ergebniszuteilung entsprechend der tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ab dem Zeitpunkt der schriftlichen (notariellen) Vertragsabschlüsse der Fruchtnießerin zuzurechnen.“

Im **Bericht** gem. § 150 BAO über das Ergebnis der Außenprüfung vom 27.4.2019 wurden mit gleicher Begründung wie in der Niederschrift die Einkünfte zu 50% an Mag.

Fruchtgenussgeberin zugerechnet und die Einkünfte bei ***mj Kind vollst. Name*** mit 0,00 Euro angesetzt.

Mit **Beschwerde** vom 13.5.2019 wurde Beschwerde gegen die Bescheide über die Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO 2016 und 2017 sowie gegen die Bescheide über die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend die Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO 2016 und 2017 jeweils vom 26. April 2019 erhoben. Begründend wurde ausgeführt, dass das Fruchtgenussrecht an den bezug habenden Liegenschaften ***PLZ*** ***Ort***, ***Adresse Vermietungsobjekt*** von Frau Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** an deren minderjährige Tochter ***mj Kind*** auf die Dauer von 10 Jahren übertragen worden sei. Die Übertragung sei vom Pflschaftsgericht genehmigt und ins Grundbuch eingetragen. Bei den Bestandsobjekten sei ein eher häufiger Mieterwechsel zu verzeichnen, wobei den Mietverträgen im Prüfungszeitraum die neu gestalteten Rechtsverhältnisse zu Grund gelegt gewesen seien. Die erwirtschafteten Überschüsse aus der Vermietung seien unmittelbar der Fruchtgenussberechtigten (auf deren Bankkonto) zugewiesen worden. Der Zufluss der Mietüberschüsse an die Fruchtgenussberechtigte hätten auch dem Pflschaftsgericht nachgewiesen werden müssen. Die öffentlichkeitswirksame Bekanntgabe der Eigentumsverhältnisse und der Fruchtgenussberechtigung bzw. die Wirkung der vertraglichen

Gestaltung nach außen sei somit ausreichend und zweifelsfrei dokumentiert. Gem. § 21 Abs 1 BAO sei für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhalts maßgebend. Tatsächlich seien in wirtschaftlicher Betrachtung des Sachverhalts lediglich die Einnahmenüberschüsse (Erträge) der Fruchtgenussberechtigten zugeflossen. Demzufolge seien im Betrachtungszeitraum sämtlich im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Aufwendungen entsprechend dem aliquoten Beteiligungsverhältnis von der Fruchtgenussberechtigten getragen worden. Die Feststellung, dass die Fruchtgenussberechtigten kein wirtschaftliches Risiko zu tragen habe, sei jedenfalls unzutreffend. Die Regelung im Notariatsakt, dass durch allenfalls die Summe der Einnahmen übersteigende Instandsetzungsaufwendungen der Fruchtgenussberechtigten im Zeitraum der Fruchtgenussberechtigung kein Gesamtverlust entstehen soll, entspreche in ihrem Sinn der Auflage des Pflschaftsgerichts als übergeordnetes Aufsichtsorgan, wonach der minderjährigen Fruchtgenussberechtigten in der Gesamtbetrachtung kein Verlust entstehen dürfe. Dies manifestiere sich u.a. dadurch, dass die Überschüsse der Einnahmen über die Ausgaben auf einem der Fruchtgenussberechtigten zuzurechnenden Sparbuch gesammelt werden würden, womit im Bedarfsfall eventuelle Mietausfälle, Leerstehungen oder Erhaltungsaufwendungen abgedeckt werden können. Tatsächlich wären im Betrachtungszeitraum sämtliche Aufwendungen durch die Mieteinnahmen gedeckt gewesen. Frau Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** als Miteigentümerin der Liegenschaft und Fruchtgenussgeberin habe keine Zuzahlungen zur Erhaltung und zum Betrieb der Liegenschaft zu leisten gehabt. Tatsächlich sei das gesamte wirtschaftliche Risiko somit klar auf Seiten der Fruchtgenussberechtigten gewesen.

Außerdem würden nach der Sachlage Zweifel an der Wiederaufnahme gem. § 303 Abs. 1 BAO bestehen, da der Sachverhalt nicht erst im Zuge der Außenprüfung neu hervorgekommen sei, sondern das Finanzamt spätestens seit der Veranlagung für das Kalenderjahr 2015 durch die Eintragung im Grundbuch und durch den Wechsel der Einkommenszurechnung in der Feststellungserklärung bekannt gewesen sei. Der vorliegende Sachverhalt sei der Behörde somit zumindest für die Veranlagung der Mieteinkünfte für die Jahre 2016 und 2017 rechtzeitig bekannt gewesen. Insbesondere durch die Eintragung der neugestalteten Rechtsverhältnisse im Grundbuch sei der Sachverhalt auch der allgemeinen Öffentlichkeit bekannt gewesen und durch das Vermietungsrisiko und die vollständige Kostentragung im gesamten Prüfungszeitraum habe die Fruchtgenussberechtigte tatsächlich das (dem Beteiligungsverhältnis entsprechende) vollkommene wirtschaftliche Risiko getragen. In diesem Zusammenhang sei besonders anzumerken, dass der dargestellte Sachverhalt der tatsächlichen wirtschaftlichen Kostentragung vom Prüfungsorgan auch nicht in Zweifel gezogen wurde, ebenso wie der tatsächliche Zufluss nur der Einnahmenüberschüsse an die Fruchtgenussberechtigte. Die Feststellungen im Rahmen der Außenprüfung würden somit nicht auf der wirtschaftlichen Faktenlage bzw. den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen

basieren, sondern auf einer offenbar missinterpretierten Formulierung im Notariatsakt. Die Änderungen der wirtschaftlichen Zurechnung der Einkommensanteile im Rahmen der Außenprüfung sei demnach unrechtmäßig erfolgt. Beantragt werde für die Veranlagungsjahre 2016 und 2017 die Zurechnung der Einkünfte aus der Vermietung für die vertragsgegenständlichen Liegenschaften (Ausnahme Grundstücksnummer ***GSt***) im aliquoten Verhältnis von 50% an die Fruchtgenussberechtigte ***mj Kind***.

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 22.1.2020 betreffend Wiederaufnahme der Verfahren 2016 und 2017 wurde die Beschwerde abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Notariatsakt und somit die Fruchtgenussrechtsvereinbarung vom 11.11.2015 aktenkundig gewesen seien. Ansonsten seien vor der Außenprüfung keine Unterlagen betreffend Fruchtgenuss oder Mietverträge für Zeiträume ab 2015 vorgelegt worden. Aufgrund der Außenprüfung sei ermittelt worden, wie der vereinbarte Fruchtgenuss tatsächlich gelebt worden sei bzw. werde. Der Sachverhalt hinsichtlich des tatsächlichen Auftretens nach außen und hinsichtlich der tatsächlichen Tragung des wirtschaftlichen Risikos durch die Fruchtgenussnehmerin seien Gegenstand der Prüfungshandlungen gewesen. Mietverträge, Mietabrechnungen, Bankkonten seien bisher nicht bekannt gewesen. Die Art und Weise, wie die Vermietungsgemeinschaft ihre Tätigkeit betrieben hätte, sei vor Beginn der Prüfung der Behörde nicht bekannt gewesen. Dem Finanzamt seien erst durch die durchgeführte abgabenbehördliche Prüfung die näheren Umstände der Vermietungstätigkeit bekannt geworden. In welcher Weise die getroffenen Vereinbarungen im Alltag tatsächlich gelebt wurden, sei Teil der behördlichen Ermittlungsarbeit gewesen. Im Zuge der BP sei festgestellt worden, dass die Fruchtgenussberechtigte im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vermietung keine Teilnahme am Wirtschaftsleben entfaltet hätte und das geforderte wirtschaftliche Risiko der Fruchtnießerin nicht gegeben sei.

Mit **Beschwerdevorentscheidungen** betreffend die Beschwerden gegen die Bescheide über die Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO 2016 und 2017 wurden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde auf die gesonderte Bescheidbegründung verwiesen, in der im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass im Notariatsakt eine Beitragspflicht der Geschenknehmerin insb. zur Instandsetzung oder Erhaltung des Vertragsgegenstandes über die Erträge hinaus ausdrücklich ausgeschlossen werde. Allfällige über die Erträge hinausgehende Aufwendungen auf die Vertragsliegenschaft würden von der Geschenkgeberin getragen werden. Die Kosten und Gebühren seien von der Geschenkgeberin getragen worden. Im Beschluss des Bezirksgerichts ***Ort*** vom 10.12.2015 sei der Vertrag vom 11.11.2015 pflegschaftsgerichtlich genehmigt worden. Als Begründung sei u.a. ausgeführt worden, dass sämtliche Beitragspflichten wie etwa Pflichten zur Instandsetzung oder Erhaltung des Vertragsgegenstandes über die Erträge hinaus ausdrücklich ausgeschlossen werde. Für die Minderjährige würden keine Nachteile entstehen.

Zur Stellungnahme des steuerlichen Vertreters in der Niederschrift zur Schlussbesprechung wird ausgeführt: Die Eintragung ins Grundbuch ändere nichts an der Tatsache, dass die Fruchtgenussberechtigte nach außen nicht in Erscheinung getreten sei und am Wirtschaftsleben nicht teilgenommen hätte. Welche neu gestaltete Personengemeinschaft die Mietverträge neu abgeschlossen haben soll, sei seitens der Behörde nicht nachvollziehbar. So würden z.B. im Mietvertrag vom 25.9.2017 betreffend ***Adresse1*** ***1*** als Vermieter „Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** und MMag. ***Eigentümer 1***“ aufscheinen. Im Schreiben vom 24.11.2016 an ***Mieter1*** GmbH werde von „***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin***“ die Jahresmiete in Rechnung gestellt, ebenso an die Firma ***Mieter2*** GmbH. Das Auftreten der Fruchtnießerin ***mj Kind*** gegenüber den Mietern sei nach außen nicht ausreichend dokumentiert. Die Mieter der bereits bestehenden Mietverhältnisse seien bei Abschluss der Fruchtgenussvereinbarung nicht über einen Vermieterwechsel informiert worden. Neue Mieter erhielten einen Mietvertrag ohne Hinweis auf die zum Zeitpunkt des Abschlusses vorliegenden geänderten Bewirtschaftungsverhältnisse. Aus vorgelegten Bankauszügen 2016 sei ersichtlich, dass die Mietzahlungen weiterhin über das Konto lautend auf „Mag. ***Eigentümer 1***, ***Fruchtgenussgeberin1***, ***2***“ – IBAN ***IBAN***, erfolgt seien. Woraus ersichtlich sein solle, dass „die erwirtschafteten Überschüsse aus der Vermietung unmittelbar den Fruchtgenussberechtigten zugewiesen wurden“ sei auch aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar. Laut Kontoauszug vom 4.1.2016 gehe hervor, dass 9.000 Euro auf das Konto von ***Fruchtgenussgeberin***, Easy Bank ***IBAN2*** überwiesen worden seien (dieses Konto sei auch seitens der Hausverwaltung als das von Fr. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** angegeben). Ebenso gehe aus dem Kontoauszug vom 2.6.2017 hervor, dass 7.500 Euro auf das Konto von Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** abgebucht worden seien. Beim Finanzamt sei eine Namensänderung per 31.5.2019 durchgeführt worden von „***Eigentümer 1*** und ***VN Fruchtgenussgeberin*** jun.“ auf „***Eigentümer 1*** und ***mj Kind vollst. Name***“. Dies sei nach der BP geschehen und nach dem Einbringen der Beschwerde. In den Jahren davor sei die Fruchtgenussnehmerin auch bei der Finanzbehörde nicht nach außen aufgetreten.

Zum eingeschränkten wirtschaftlichen Risiko wurde im Wesentlichen ausgeführt: Im Prüfungszeitraum seien keine Verluste aufgetreten. ***mj Kind*** treffe lt. Vertrag zwar keine Beitragspflicht zur Instandsetzung, es gehe aber aus dem Notariatsakt hervor, dass keine Aufwendungen getragen werden dürfen. Das seien die in der Beschwerde angeführten „tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse“. Eine Beitragspflicht der Fruchtnießerin über die Erträge hinaus werde laut Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen, wobei in diesen Fällen die Fruchtgenussgeberin die entsprechenden Aufwendungen zu tragen gehabt hätte. Ein Verlust dürfe der Fruchtnießerin nie zugewiesen werden. Auch ein Zugriff auf die in Vorjahren angesparten Überschüsse sei in den Notariatsakten nicht vorgesehen und auch pflegschaftsgerichtlich ausgeschlossen. Werde eine Einkunftsquelle nicht übertragen, dann würden die aus dieser Quelle fließenden Einkünfte grundsätzlich solche des Inhabers der

Einkunftsquelle bleiben. Die Verfügung der Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** über die zuzurechnenden Einkünfte bedeute Einkommensverwendung.

Mit **Vorlageantrag** vom 5.2.2020 wurde gem. § 264 BAO beantragt, die Beschwerde gegen die Bescheide über die Feststellung der Einkünfte sowie gegen die entsprechenden Wiederaufnahmebescheide dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt: Der Feststellung der Behörde, die Fruchtgenussvereinbarung sei nach außen nicht ausreichend in Erscheinung getreten, sei zu entgegen, dass die Vereinbarung notariell abgeschlossen worden und im Grundbuch eingetragen sei. Die Öffentlichkeitswirksamkeit sei durch die Eintragung für jedermann nachvollziehbar gegeben. Die Fruchtgenussberechtigte sei Teil der Vermietungsgemeinschaft. Eine Änderung der „Firmenbezeichnung“ infolge einer Fruchtgenussübertragung sei rechtlich nicht geboten. Wenn also als Vermieter die Vermietungsgemeinschaft Mag. ***Eigentümer 1*** und Mitbes, ***3*** in Erscheinung trete, sei dies weder im zivilrechtlichen noch im steuerrechtlichen zu beanstanden. Die Abrechnung der Mietenkünfte an den Fruchtgenussberechtigten müsse dem Pflegschaftsgericht nachgewiesen werden bzw. werde von diesem regelmäßig überprüft. Der endgültige Zufluss der Mieteinkünfte an ***mj Kind*** sei unstrittig. Das Finanzamt sei spätestens mit der Einreichung der Steuererklärungen für 2015 über die neue Gewinnaufteilung informiert worden. Für die Zurechnung der Einkünfte sei wesentlich, wer wirtschaftlich über die Einkunftsquelle und so über die Art der Erzielung der Einkünfte und damit über die Einkünfte disponieren könne. Für die minderjährige ***mj Kind*** seien jedenfalls die Eltern, insbesondere der Vater als gesetzlicher Vertreter, in die Geschäftsabwicklung involviert, so wie das Pflegschaftsgericht im ausschließlichen Interesse von Frau ***mj Kind***. Die Verfügung von Frau Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** über die Einkünfte aus VuV von ***mj Kind*** sei ausgeschlossen, da das Pflegschaftsgericht über Zuflüsse an die mj. ***mj Kind*** wache. Die wirtschaftliche Einflussnahme sei somit durch den Vater als gesetzlichen Vertreter und durch das Pflegschaftsgericht gewährleistet. Weiters wurde ausgeführt:

*„2. Der Feststellung der Behörde in Bezug auf das wirtschaftliche Risiko wird entgegnet: Wenn das Finanzamt in Bezug auf das wirtschaftliche Risiko feststellt, dass die minderjährige ***mj Kind*** keine Beitragspflicht zu Instandsetzung getroffen hat bzw. dass sie laut Notariatsakt keine Aufwendungen tragen darf, so steht diese Behauptung mit den tatsächlichen wirtschaftlichen Gegebenheiten in Widerspruch, da sämtliche Aufwendungen über die Hausverwaltung abgerechnet wurden und im aliquoten Verhältnis von ***mj Kind*** getragen wurden. In Bezug auf die rechtliche Beurteilung des Notariatsaktes bzw. den entsprechenden wirtschaftlichen Auswirkungen argumentiert das Finanzamt mit bloßen Mutmaßungen und allgemeinen, nicht fallspezifischen Erwägungen. Die Interpretation des tatsächlichen wirtschaftlichen Sachverhaltes durch das Finanzamt entspricht nicht den realen Abrechnungsmodalitäten, wonach alle Aufwendungen und Kosten der Fruchtgenussberechtigten im aliquoten Verhältnis belastet wurden. Aus der Tatsache, dass aus*

einem Geschäftsfall kein Verlust entsteht, kann das Finanzamt nicht ableiten, dass kein wirtschaftliches Risiko gegeben ist. Wirtschaftliches Risiko ist nicht zwangsläufig mit negativen Einkünften verknüpft. Das Finanzamt subsummiert abschließend im Abschnitt Rechtslage und Erwägung zudem, dass Voraussetzung für die Zurechnung der Einkünfte ist, dass der Fruchtgenussberechtigte die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Fruchtgenusses zu tragen hat und dass dies im vorliegenden Sachverhalt auch tatsächlich so gehandhabt wurde. Umso unverständlicher ist es, dass in der Berufungsvorentscheidung nicht sachverhaltskonform entschieden wurde.“

Mit **Schreiben** vom 11.2.2020 wurde betreffend „Ergänzung zum Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Verwaltungsgericht gemäß § 264 BAO von 05.02.2020, eingereicht am 10.02.2020“ eine mündliche Verhandlung gem. § 274 BAO und die Entscheidung durch den Senat gem. § 272 BAO beantragt.

Mit **Vorlagebericht** vom 31.3.2020 wurde der Steuerakt an das Bundesfinanzgericht übermittelt. Von der belangten Behörde wurde in ihrer Stellungnahme ergänzt, dass unter der Steuernummer 248/1810 als Abgabepflichtiger „***Eigentümer 1*** und ***VN Fruchtgenussgeberin*** jun.“ aufgetreten seien. Erst mit 31.5.2019 sei die Namensänderung auf „***Eigentümer 1*** und ***mj Kind vollst. Name***“ erfolgt.

Zum wirtschaftlichen Risiko wurde ausgeführt: „Lt. Vorlageantrag: ‚Das Finanzamt subsumiert abschließend im Abschnitt Rechtslage und Erwägung zudem, dass Voraussetzung für die Zurechnung der Einkünfte ist, dass der Fruchtgenussberechtigte die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Fruchtgenusses zu tragen hat und dass dies im vorliegenden Sachverhalt auch tatsächlich so gehandhabt wurde.‘ Lt.

Beschwerdevorentscheidung wurde aber ausgeführt: ‚Voraussetzung für die Zurechnung der Einkünfte ist auch, dass der Fruchtgenussberechtigte die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Fruchtgenusses trägt. Die Übernahme der laufenden Kosten ist zwar in der Fruchtgenussvereinbarung nicht ausdrücklich geregelt, wurde aber tatsächlich so gehandhabt.‘ Es ging hier um die laufenden Kosten. Dem Fruchtnießer darf aufgrund der vertraglichen Gestaltung kein Verlust zugewiesen werden - nicht über Erträge hinaus-. Somit trägt er max. ein eingeschränktes wirtschaftliches Risiko.“

Vorgelegt wurde unter anderem ein notariell beglaubigter Schenkungsvertrag vom 11.11.2015 zwischen Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** (Geschenkgeberin) und ***Kindesvater*** als gesetzlicher Vertreter der minderjährigen ***mj Kind*** (Geschenknehmerin). Darin räumt die Geschenkgeberin ihrer Tochter im Schenkungswege mit Wirkung ab 1.1.2015 auf die Dauer von zehn Jahren ab Vertragsunterfertigung ein unentgeltliches Fruchtgenussrecht an folgenden Liegenschaften ein: ein Viertel an der Liegenschaft EZ ***EZ***, GB ***GB*** ***Ort***, Grundstück ***GSt1*** mit der Liegenschaftsadresse ***3*** sowie ein Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ ***EZ1***, GB ***GB*** ***Ort***, Grundstück ***GSt2*** mit der

Liegenschaftsadresse ***2***, ***1*** und ***4***. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Geschenknehmerin lediglich die Erträge aus den Liegenschaftsanteilen ab 1.1.2015 zufallen sollen. Eine Beitragspflicht der Geschenknehmerin insbesondere zur Instandsetzung oder Erhaltung des Vertragsgegenstandes über die Erträge hinaus wird ausdrücklich ausgeschlossen. Allfällige über die Erträge hinausgehende Aufwendungen auf die Vertragsliegenschaft werden von der Geschenkgeberin getragen.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts ***Ort*** vom 10.12.2015 wurde der oben angeführte Notariatsakt vom 11.11.2015 pflegschaftsgerichtlich genehmigt.

Im Steuerakt finden sich weiters folgende Abrechnungen:

Rechnung betreffend Jahresmiete für Grundstück ***GSt*** für das Jahr 2016 an die ***Mieter1*** GesmbH vom 24.11.2016. Sowohl im Kopf des Schreibens als auch nach der Grußformel sind „***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin***“ angeführt.

Rechnung betreffend Miete Juni 2016 bis Mai 2017 an ***Mieter2*** vom 24.11.2016: Im Kopf des Schreibens sind „***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin***“ und nach der Grußformel „***Nachname Eigentümer1***“ angeführt.

Rechnung betreffend Miete für den Zeitraum 23.2.2016-22.2.2017 an ***Mieter3*** GmbH vom 24.11.2016: Im Kopf des Schreibens sind „***Fruchtgenussgeberin*** und ***Eigentümer 1***“ und nach der Grußformel „***Eigentümer 1***“ angeführt.

Auf allen drei Rechnungen ist das gleiche Bankkonto zur Überweisung angeführt. Dieses Konto zum angeführten IBAN lautet gem. Kontoauszug vom 2.12.2016 auf „Mag. ***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin1***“.

Gemäß vorgelegtem Vertrag vom 25.9.2017 wurde zwischen Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** und MMag. ***Eigentümer 1*** als Vermieter und ***Mieter4*** als Mieter das Gebäude an der Adresse ***Adresse1*** ***1*** ein Mietvertrag geschlossen.

Mit **Beschluss** des Bundesfinanzgerichts vom 27. Oktober 2025 wurde die beschwerdeführende Partei aufgefordert, Mietverträge sowie sonstige Verträge, in denen die Fruchtgenussnehmerin nach außen in Erscheinung getreten ist, vorzulegen sowie Fragen zur Zahlung der Mieten und Bankkonten, zur Tragung des wirtschaftlichen Risikos, zur Namensänderung der Vermietungsgemeinschaft, zum Sparbuch der Fruchtgenussberechtigten der angesammelten Mieterträge, zur Zahlungen von Aufwendungen der letzten Jahre zu beantworten. Die beschwerdeführende Partei wurde zudem aufgefordert Stellung zu nehmen, warum mehrere, konkret angeführte Miet-Abrechnungen, wie von der BP angeführt, auf ***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin*** lauten und die Zahlungen auf ein Konto lautende auf ***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin*** vorgeschrieben werden. Weiters wurde die beschwerdeführende Partei aufgefordert, bekannt zu geben, ob den

bestehenden Mietern das Fruchtgenussrecht angezeigt wurde und entsprechende Nachweise vorzulegen, sowie nachzuweisen, wann Abrechnungsstellen wie z.B. für Strom, Wasser etc. über den Vermieterwechsel informiert wurden.

Mit **Schreiben** vom 17. November 2025 gab die beschwerdeführende Partei bekannt, dass im Dezember 2015, spätestens im Jänner 2016 ein permanenter Aushang im Stiegenhaus der Liegenschaft *****PLZ*** ***Ort_Schreibweise***, ***Adresse1*** 1 A** direkt neben den Briefkästen angebracht worden sei, der für alle Mieter und alle Personen, die das Haus betreten augenfällig sei und dem sich zweifelsfrei entnehmen ließe, dass die Vermietung der Wohnungen unter anderem durch Fruchtgenussrechte erfolge. Mehrere Mietverträge über diverse Wohnungen des Gebäudes *****PLZ*** ***Ort_Schreibweise***, ***Adresse1*** 1 A** seien auch über die Fruchtgenussberechtigten *****Bruder der Fruchtgenussnehmerin***** und *****mj Kind***** abgeschlossen worden. Nicht die Zahlungen der Mieter, sondern die Überschüsse aus der Vermietung seien anteilig auf das Konto von *****mj Kind***** überwiesen worden. Die Abrechnung sei von der Immobilienkanzlei *****5***** erstellt worden, die auch die Überweisungen durchgeführt hätte. Das Konto von *****mj Kind***** sei pflegschaftsgerichtlich gesperrt, sodass Entnahmen nur nach pflegschaftsgerichtlicher Genehmigung erfolgen können. Verfügungsbefugt seien die Eltern nach pflegschaftsgerichtlicher Genehmigung, um die für Auszahlungen gesondert anzusuchen wäre. Die Überweisungen der auf *****mj Kind***** entfallenden Erträge erfolge jährlich im Nachhinein für das vorangegangene Kalenderjahr. Eine Entnahme aus dem gesperrten Konto sei bislang lediglich ein Mal nach gerichtlicher Genehmigung erfolgt. Es sei ein Betrag von 50.000 Euro abgebucht worden, weil mit den Erträgen aus den Fruchtgenussrechten der *****mj Kind***** und ihres Bruder *****Bruder der Fruchtgenussnehmerin***** eine Liegenschaft erworben worden sei. Der Kaufvertrag sei pflegschaftsgerichtlich genehmigt worden. Das Konto weise derzeit (nach der Entnahme von 50.000 Euro) einen Einlagenstand von 54.346,67 Euro auf. Das Pflegschaftsgericht müsste Entnahmen vom Konto für Instandhaltungen, die aus den laufenden Mieteinnahmen nicht gedeckt werden können, genehmigen.

Auf Seite 3 des Notariatsaktes vom 11.11.2025 (gemeint wohl 2015) sowie im Gerichtsbeschluss werde darauf Bezug genommen, dass über die Erträge hinausgehende Kosten von der Geschenkgeberin getragen werden würden. Es ergebe sich klar und deutlich, dass die minderjährige *****mj Kind***** das wirtschaftliche Risiko trage. Sie trage das Risiko in einem Abrechnungsjahr keine Auszahlung zu erhalten, weil die Ausgaben die Einnahmen in diesem Jahr übersteigen. Sie habe bis zur Höhe der Erträge aus der Liegenschaft zur Instandhaltung oder Erhaltung des Vertragsgegenstandes beizutragen. Wenn also die Miteigentümergeinschaft Instandhaltungsarbeiten beschließe und festlege, dass diese aus den Einnahmen zu bezahlen seien, komme es in diesem Umfang nicht zu einer Auszahlung an die Minderjährige. Sie trage darüber hinaus das Risiko im Fall eines Mietzinsausfalls durch säumige Mieter sowie das Risiko, dass ein Mieter Schäden im Mietobjekt verursacht. Auch der Leerstand mindere die Erträge und Schäden an der Substanz des Hauses würden zu ihren

Lasten gehen, sofern die Miteigentumsgemeinschaft beschließe, dass diese aus den Erträgen zu finanzieren seien. Die laufenden allgemeinen Betriebskosten des Hauses würden zu Lasten von ***mj Kind*** gehen, da diese von den Mieterträgen in Abzug zu bringen seien und die Erträge verringern würden. Da keine Kreditraten zu bedienen seien, alle Objekte vermietet und beide Liegenschaften in einem sehr guten Zustand seien, würden die Einnahmen die Ausgaben erfreulicherweise erheblich übersteigen. Instandhaltungsarbeiten würden aber als Ausgaben von den Einnahmen in Abzug gebracht werden, würden damit den Ertrag vermindern und seien daher wirtschaftlich von der Fruchtgenussberechtigten getragen. Beispielfähig werde auf die Beilage zur Feststellung der Einkünfte 2024 Seite 2 unter Ausgaben Kontogebühren und Installateurkosten zur Behebung einer Kanalverstopfung bzw Erneuerung von Heizkörperventilen und die Gebühren für die Bauanzeige zur Errichtung einer Photovoltaikanlage inkludiert seien verwiesen. Der von der Abgabenbehörde offensichtlich gezogene Schluss, dass kein wirtschaftliches Risiko gegeben sei, weil nach Abzug der Ausgaben ein positives Ergebnis vorliege, sei falsch und unzulässig. Nicht kreditfinanzierte Immobilien würden einen erheblichen Wert darstellen, wenn der überwiegende Teil der Objekte vermietet ist, müsse ein positives Wirtschaftsergebnis vorliegen. Das lasse aber nicht den Schluss zu, dass kein wirtschaftliches Risiko gegeben sei. Darüber hinaus wirke ***mj Kind*** durch ihren Vater ***Kindesvater*** an Entscheidungsfindungen der Miteigentümergeinschaft mit und bestimme gemeinsam mit den anderen Miteigentümern über die Vermietung von Wohnungen bzw. Geschäftslokalen, über die Durchführung von Instandhaltungs- oder notwendige Erneuerungsarbeiten in den Objekten und diverse andere Dinge. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** als Geschenkgeberin verbleibe nur mehr eine „leere“ Miteigentümerschaft an der Liegenschaft. Ohne die Klausel, dass die Minderjährige nur mit den Erträgen für derartige Ausgaben hafte, wäre die pflegschaftsbehördliche Genehmigung nicht erteilt worden. Da Minderjährige über kein laufendes eigenes Einkommen verfügen würden, würden sie keine finanziellen Verpflichtungen eingehen können.

Bereits im Jahr 2012 habe der Vater von Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** und Großvater der ***mj Kind***, Dr. ***Eigentümer 1***, der Abgabenbehörde einen Sachverhalt betreffend eine beabsichtigte Fruchtgenussseinräumung an seinen minderjährigen Enkelsohn ***Bruder der Fruchtgenussnehmerin*** zur steuerlichen Beurteilung vorgelegt. Das Finanzamt habe dazu eine schriftliche Auskunft erteilt, das Dr. ***Eigentümer 1*** in der Kalenderwoche 30 des Jahres 2012 erhalten habe. Die Abgabenbehörde sei daher bereits vor Verfassung des Vertrages informiert gewesen und man habe die Vorgaben der Abgabenbehörde in der Vertragsgestaltung umgesetzt. Das Fruchtgenussrecht sei auch im Grundbuch einverleibt (Publizitätswirkung) und sei die Abgabenbehörde nach grundbücherlicher Durchführung informiert worden. Weiters ergebe sich aus dem Abgabenakt, dass die Abgabenbehörde auch aus allen Steuererklärungen ab dem Jahr 2015 die neue Gewinnverteilung entnehmen hätte können. Die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme für die Jahre 2016 und 2017 würden daher nicht vorliegen.

Der Pachtvertrag mit der ***Mieter1*** GmbH werde seit 2017 nicht mehr in den Abrechnungen erfasst, da Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** nach Ansicht der Abgabenbehörde Alleineigentümerin des Grundstücks ist. ***Mieter2*** habe seit 1992 ein Superädifikat auf dem Grundstück eingetragen und werde bei Grundbuchsänderungen als Buchberechtigter von Amts wegen verständigt, also auch als das Fruchtgenussrecht einverleibt wurde. Die Rechnungen an die ***Mieter2*** Grundstücksverwaltung GesmbH sei offenbar irrtümlich aufgrund der langen Dauer der bereits bestehenden Geschäftsbeziehung bis November 2018 im Namen von MMag. ***Eigentümer 1*** und Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** ausgestellt, ab November 2019 im Namen von MMag. ***Eigentümer 1*** und ***mj Kind***. Wem das Konto wirtschaftlich zuzurechnen ist, sei in steuerrechtlicher Hinsicht nicht maßgeblich, zumal die Erträge zwischen MMag. ***Eigentümer 1*** und ***mj Kind*** geteilt werden müssen. Es sei vereinbart worden, dass sämtliche Kosten der Liegenschaft vom Mieter getragen werden, sodass eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nicht erforderlich sei. Die halben Mieterträge würden von MMag. ***Eigentümer 1*** auf das Konto von ***mj Kind*** überwiesen und seien in den Kontoauszügen ersichtlich.

Eine auf der Liegenschaft situierte Kfz-Werkstätte werde seit 2022 von ***mj Kind*** und MMag. ***Eigentümer 1*** vermietet.

MMag. ***Eigentümer 1*** sei der Bruder von Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** und Sohn von Dr. ***Eigentümer 1***. ***Kindesvater*** sei der Ehemann von Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** und Vater von ***mj Kind***.

Die Information der Abrechnungsstelle könne kein ausschlaggebendes Kriterium sein, da diese Kosten den Liegenschaftseigentümern vorzuschreiben seien, unabhängig davon, ob die Erträge einer Liegenschaft im Wege eines Fruchtgenussrechtes an eine andere Person übertragen wurden oder nicht. In wirtschaftlicher Hinsicht seien die Kosten aber von ***mj Kind*** getragen, weil die allgemeinen Kosten des Hauses natürlich über die Mieterträge zu finanzieren seien und der Minderjährigen nur die Überschüsse und nicht die Mieteinnahmen selbst zugeflossen seien.

Darüber hinaus werde zu berücksichtigen sein: Hinsichtlich der Vermietung und Verpachtung des Grundstücks ***Adresse1*** 1 A, ***PLZ*** ***Ort_Schreibweise*** 2023 und 2024 seien die Einkünfte je zu einem Viertel ***mj Kind*** und ***Bruder der Fruchtgenussnehmerin*** zugewiesen worden. Die Vermietung und Verpachtung der Liegenschaft ***Adresse1*** 3, ***PLZ*** ***Ort_Schreibweise*** 2024 sei zu zwei Dritteln ***Bruder der Fruchtgenussnehmerin*** zugewiesen worden. Am zu Grunde liegenden Sachverhalt habe sich seit 2016 nichts geändert, die Vertragsgestaltung sei nicht adaptiert worden, damit sei erwiesen, dass die Abgabenbehörde die Unrichtigkeit ihrer für die Vorjahr vertretenen Rechtsansicht bereits eingestanden habe.

Verwiesen werde auf Rz 104 EStR 2000. Gemäß Erkenntnis des VwGH 24.11.1982, 81/13/0021, seien Schenkungen von Geschäftsanteilen an nahe Angehörige unter Vereinbarung eines Fruchtgenussrechtes nicht ungewöhnlich. Dasselbe müsse aber umgekehrt auch für Zuwendungen eines Fruchtgenussrechtes gelten, wenn der Geschenkgeber sich das Eigentumsrecht noch zurückbehält.

Die Entscheidung der Abgabenbehörde verletze Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** in ihrem Eigentumsrecht. Es müsse möglich sein, über sein Eigentum und die damit verbundenen Rechte zu disponieren, andernfalls wäre das Eigentumsrecht zu Unrecht eingeschränkt und die Unverletzlichkeit des Eigentums nicht mehr gewährleistet. Das Eigentumsrecht umfasse sämtliche Nutzungen und Verfügungen über eine Sache, es müsse daher zustehen, den Fruchtgenuss an ihr auch mit steuerrechtlicher Wirksamkeit zu übertragen. Aufgrund der von der Abgabenbehörde ergangenen Entscheidung sei es nun so, dass Mag.

Fruchtgenussgeberin die Einkünfte aus dem Mietobjekt aufgrund des gewährten Fruchtgenussrechtes nicht erhalten habe, aber die gesamte damit verbundene Einkommensteuerlast trage. Die könne nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sein. Die Übertragung des Fruchtgenussrechtes sei unterblieben worden, wenn bekannt gewesen wäre, dass die Einkünfte steuerlich dennoch der Miteigentümer Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** zugewiesen werden. Vielmehr wäre gleich eine Schenkung der Liegenschaft an ***mj Kind*** erfolgt. Durch die bekämpfte Entscheidung sei Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** in ihrem Vermögen geschädigt und in ihrem Eigentum eingeschränkt, weil sie keine Einkünfte aus der Liegenschaft habe, ihr aber die Einkünfte steuerlich zugewiesen worden seien, sodass sie die treffende Steuerlast erhöhen. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften und den anwendbaren EStR 2000 seien sämtliche Voraussetzungen für die Übertragung der Einkünfte an ***mj Kind*** eingehalten worden. Die Abgabenbehörde habe sie Mag. ***VN Fruchtgenussgeberin*** ***NN*** zu Unrecht zugerechnet.

Aufgrund der Entscheidung der Abgabenbehörde stehe es Mag. ***VN Fruchtgenussgeberin*** ***NN*** nicht frei, mit ihrer Immobilie und der damit verbundenen Erwerbsgelegenheit Familienangehörige, noch dazu ihre eigene Tochter, zu unterstützen. Die Abgabenbehörde zwingt sie quasi dazu, diese Einkünfte zu behalten, wenn sie ihr trotz Übertragung des Fruchtgenussrechtes die Steuerlast für diese Einkünfte auferlegt. Es erfolge daher eine unzulässige Beschränkung der Erwerbsfreiheit, da es ihr aufgrund der ihr von der Abgabenbehörde auferlegten steuerlichen Belastung nicht möglich sei, ihrem Kind etwas zuzuwenden. Kein vernünftiger Steuerzahler würde eine Einkommensquelle übertragen, wenn ihm bewusst sei, dass ihm die daraus resultierenden Einkünfte dennoch zugerechnet werden und seine Steuerlast erhöhen, obwohl sie ihm nachweislich nicht zugekommen seien. Diese unzulässige Beschränkung der Erwerbsfreiheit, die natürlich auch EU-rechtswidrig sei, werde noch dadurch verschärft, dass vor Gewährung des Fruchtgenussrechtes um steuerliche Beurteilung eines sehr ähnlich gelagerten Falles (Fruchtgenusserteilung vom Miteigentümer Großvater Dr. ***Eigentümer 1*** an den Enkel ***Bruder der Fruchtgenussnehmerin***)

ersucht wurde und sämtliche von der Abgabenbehörde auferlegten Voraussetzungen eingehalten worden wären. Noch prekärer werde die Angelegenheit dadurch, dass gemäß den von der Abgabenbehörde auferlegten Voraussetzungen die Einräumung des Fruchtgenussrechtes auf längere Zeit erfolgen müsse (Rz 117 EStR), Mag. ***VN Fruchtgenussgeberin*** ***NN*** diese Verfügung zivilrechtlich nicht rückgängig machen könne, aber die gesamte Steuerlast für Einkünfte trage, die die minderjährige ***mj Kind*** zugewendet erhalten habe.

Nicht unerwähnt bleiben dürfe in diesem Zusammenhang auch, dass die Feststellung der Einkünfte Jahre nach dem tatsächlichen Anfall der Einkünfte erfolge und im Hinblick auf das Auskunftersuchen und die steuerliche Beurteilung der Behörde in wohlerworbene Rechte eingegriffen werde. Verweis auf M. Plöchl Grundrechte, Rz 68, VfSlg 12.474/1990, wonach die Familienangehörigkeit allein noch nicht ausreiche, um zur Verhinderung allfälliger Missbräuche eine steuerrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Benachteiligung zu begründen.

Es würden daher die Anträge gestellt, die bekämpften Bescheide dahingehend abzuändern, dass der Bf Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** keine Einkünfte zugewiesen werden und die bekämpften Bescheide dahingehend abzuändern, dass das Verfahren zur Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO 2016 und 2017 nicht wiederaufgenommen werden, in eventuelle die bekämpften Bescheid aufzuheben und zur Verfahrensergänzung und neuerliche Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Beigelegt wurden zwei Fotos von einem Aushang über die Personen der Vermieter betreffend die Liegenschaft ***Adresse1*** 1 A, ***PLZ*** ***Ort_Schreibweise***, mehrere Mietverträge betreffend die Liegenschaft ***Adresse1*** 1 A, ***PLZ*** ***Ort_Schreibweise***, ein Beschluss des Bezirksgerichts ***Ort*** betreffend Pflegschaftssache ***Bruder der Fruchtgenussnehmerin*** und ***mj Kind*** über die Sperrung des Sparkontos ***IBAN3*** lautend auf ***mj Kind***, mehrere Zahlungsanweisungen betreffend Mieterträge ***Adresse1*** 1 A, ***PLZ*** ***Ort_Schreibweise*** sowie mehrere Kontoauszüge des Kontos ***mj Kind***, BLZ ***BLZ***, vom 11.11.2025, 30.10.2024, 1.8.2023, 2.5.2022, 1.2.2021, 30.10.2019, 17.7.2018, 3.5.2017, darin ersichtlich mehrere Überweisungen von Mag. ***Eigentümer 1*** mit dem Betreff „Erträge Fruchtgenuss“ bzw. „Erträgnisse 2021“, „gem. Einkünfte 2022“ etc. bzw. Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** („***3*** Hausertrag 2023“, „***3***, Hausertrag 2021“ etc.) bzw. von HV ***5*** („***PLZ*** BL ***3*** Hauserträgnis 2019“). Beigelegt wurden weiters Beschluss des Bezirksgerichts ***Ort*** vom 7.1.2021 betreffend Pflegschaftssache ***Bruder der Fruchtgenussnehmerin*** und ***mj Kind*** über den Kauf der Liegenschaft EZ ***EZ3***, KG ***GB*** ***Ort*** zu einem Kaufpreis von 150.000 Euro, der Schenkungsvertrag vom 11.11.2015, Genehmigungsklausen des Bezirksgerichts ***Ort*** vom 4.1.2016, Beschluss des Bezirksgericht ***Ort*** vom 10.12.2015, die Beilage zur Feststellung der Einkünfte 2024 betreffend Liegenschaft ***Adresse1*** 1 A, ***PLZ***

Ort_Schreibweise, ein Schreiben des Finanzamts Bruck Eisenstadt Oberwart ohne Datumsangabe betreffend ***Nachname Eigentümer1*** Dr. Josef, ***STNR1***, ein Grundbuchsauszug betreffend Grundstück ***GSt1*** mit der Adresse ***3***, ***Ort*** vom 17.11.2025, ein Grundbuchsauszug betreffend das Grundstück ***GSt2*** mit der Adresse ***Adresse Vermietungsobjekt***, ***Ort*** vom 24.7.2024, mehrere Rechnungen betreffend Mietabrechnung an ***Mieter2*** sowie einen Mietvertrag vom 1.1.2022 betreffend den Veranlagungszeitraum 2022, Heiratsurkunde vom ***6***.2011, Bescheide über die Feststellung der Einkünfte 2023 und 2024 betreffend Vermietung ***Adresse1*** 1 A (Steuernummer ***STNR2***), sowie Bescheid über die Feststellung der Einkünfte 2024 betreffend Vermietung ***Adresse1*** 3 (Steuernummer ***STNR3***).

Nach Übermittlung des Beschlusses des Bundesfinanzgerichts und der Stellungnahme der beschwerdeführenden Partei mit Beschluss vom 21. November 2025 an die belangte Behörde, übermittelte die belangte Behörde eine **Stellungnahme** mit Schreiben vom 10. Dezember 2025. Darin wird ausgeführt, dass sich auf den vorgelegten Mietverträgen teilweise händische Ergänzungen zu den Fruchtgenussberechtigten finden sowie das Vermietungsobjekt „***Adresse1*** 1 A“ und die meisten davon zudem Folgejahre betreffen würden. Wie damit der Nachweis für die gegenständliche Vermietung erbracht werden solle, sei nicht nachvollziehbar. Der Notariatsakt vom 11.11.2015 sei bereits bei Ermittlung des Sachverhalts im Beschwerdeverfahren aktenkundig gewesen. Auf die Frage, zu welchem Zeitpunkt bei der Abgabenbehörde der Name der Vermietungsgemeinschaft auf „***Eigentümer 1*** und ***mj Kind***“ geändert worden ist, sei seitens des Bf nicht eingegangen worden. Das Schreiben der Behörde sei formlos und undatiert und betreffe nicht die gegenständliche Vermietungsgemeinschaft sondern die Steuernummer ***STNR Großvater***. Abgesehen davon werde darin lediglich auf die Einkommensteuerrichtlinien Bezug genommen. Die Veranlagung der Vermietungsgemeinschaften ***Adresse1*** 1 A und ***Adresse1*** 3 sei aufgrund EDV-technischen Strukturen ungeprüft verarbeitet und durchgeführt worden und die Bescheide seien erklärungskonform ergangen. Diese Veranlagungen würden im Zuge einer systemimmanenten Nachbescheidkontrolle einer Überprüfung unterzogen und bei Bedarf im Rahmen der verfahrensrechtlichen Möglichkeiten geändert werden. Hinsichtlich Verfahren ***Adresse1*** 3 (St. Nr. ***STNR4***), sei die Entscheidung des BFG ergangen (***RV*** vom ***9***.2020) und kein Verfahren beim VwGH anhängig.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die hier gegenständliche Vermietungsgemeinschaft bewirtschaftet gemeinschaftlich das Grundstück mit der Adresse ***Adresse Vermietungsobjekt*** in ***Ort*** sowie das Grundstück mit der Grundstücksnummer ***GSt*** angrenzend an die Adresse

Adresse1 ***7*** in ***Ort*** und erzielt daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das Grundstück mit der Adresse ***Adresse Vermietungsobjekt*** steht im jeweiligen Hälfteeigentum von Mag. ***Eigentümer 1*** und Mag. ***Fruchtgenussgeberin***. Das Grundstück mit der Grundstücksnummer ***GSt*** steht im Alleineigentum von Mag. ***Fruchtgenussgeberin***. Diese Grundstücke wurden im streitgegenständlichen Zeitraum gemeinschaftlich bewirtschaftet.

Mit Notariatsakt vom 11.11.2015 schenkte ***Fruchtgenussgeberin*** ihrer minderjährigen Tochter ***mj Kind*** ein unentgeltliches Fruchtgenussrecht an ihrem Viertelanteil an der Liegenschaft EZ ***EZ*** GB ***GB*** ***Ort***, bestehend aus Grundstück ***GSt1*** mit der Liegenschaftsadresse ***3*** und ihrem Hälftanteil an der Liegenschaft EZ ***EZ1*** GB ***GB*** ***Ort***, bestehend aus Grundstück ***GSt2*** mit der Liegenschaftsadresse ***Adresse Vermietungsobjekt*** und ***Adresse1*** ***4*** mit Wirkung ab 1.1.2015 auf die Dauer von zehn Jahren ab Vertragsunterfertigung. Der Geschenknehmerin sollen nur die Erträge zufallen. Eine Beitragspflicht der Geschenknehmerin insbesondere zur Instandsetzung oder Erhaltung des Vertragsgegenstandes über die Erträge hinaus wird ausdrücklich ausgeschlossen. Allfällige über die Erträge hinausgehende Aufwendungen auf die Vertragsliegenschaft werden von der Geschenkgeberin getragen.

Der Notariatsakt vom 11.11.2015 wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts ***Ort*** vom 10.12.2015 pflegschaftsgerichtlich genehmigt.

Die Erträge wurden auf ein Konto der minderjährigen ***mj Kind*** durch die Immobilienkanzlei ***5*** überwiesen. Dieses Konto ist pflegschaftsgerichtlich gesperrt, sodass Entnahmen nur nach pflegschaftsgerichtlicher Genehmigung erfolgen können.

Die Fruchtgenussberechtigte ist im streitgegenständlichen Zeitraum nach außen nicht in Erscheinung getreten. Weder wurden bestehende Mieter über einen Mieterwechsel informiert, noch wurden neue Mietverträge im Namen der Fruchtgenussberechtigten abgeschlossen. Auch die Mietzinse wurden weiterhin von den Eigentümern in Rechnung gestellt. Auch wurden keinerlei Nachweise vorgelegt, aus denen die wirtschaftliche Dispositionsbefugnis über die Einkunftsquelle oder die Entfaltung von Unternehmerinitiative durch ***mj Kind*** ersichtlich werden würde.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen ergeben sich aus den Vorbringen der Parteien, aus den vorgelegten Unterlagen und dem Steuerakt.

Zur Feststellung, dass ***mj Kind*** nicht nach außen als Vermieterin in Erscheinung getreten ist: Mit Rechnung vom 24.11.2016 wurde ***Mieter2*** der Mietzins für den Zeitraum Juni

2016 bis Mai 2017 von ***Eigentümer 1*** und ***Fruchtgenussgeberin*** vorgeschrieben. Mit Rechnung vom 24.11.2016 wurde von ***Fruchtgenussgeberin*** und ***Eigentümer 1*** für die bestehende Informationstafel die Miete an ***Mieter3*** GmbH in Rechnung gestellt. Der Mietvertrag vom 25.9.2017 betreffend Vermietung des ehemaligen ***8***-Stützpunktes (Grund und das darauf befindliche Gebäude inklusive Innenausstattung) an der Adresse ***Adresse1*** ***1*** wurde zwischen Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** und MMag. ***Eigentümer 1*** als Vermieter und ***Mieter4*** als Mieter abgeschlossen.

Die mit Schreiben vom 17.11.2025 vorgelegten Mietverträge betreffen allesamt nicht den hier gegenständlichen Mietgegenstand und/oder nicht den hier gegenständlichen strittigen Zeitraum. Die vorgelegten Abrechnungen betreffen nicht den hier gegenständlichen strittigen Zeitraum. Die vorgelegten Bescheide betreffend Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Grundstücke ***3*** und ***Adresse1*** 3, ***PLZ*** ***Ort_Schreibweise*** haben keine Wirkung für die hier streitgegenständlichen Einkünfte. Das Auskunftsschreiben des Finanzamts Bruck Eisenstadt Oberwart betreffend den Großvater von ***mj Kind*** ist im streitgegenständlichen Fall nicht verfahrensgegenständlich. Der Aushang im Stiegenhaus betreffend die Information über die Vermieter betrifft nicht die streitgegenständliche Liegenschaft.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Zur Wiederaufnahme der Verfahren:

In der Beschwerde wird zur Wiederaufnahme des Verfahrens vorgebracht, dass der Sachverhalt nicht erst im Zuge der Außenprüfung neu hervorgekommen sei, sondern das Finanzamt spätestens seit der Veranlagung für das Jahr 2015 durch die Eintragung im Grundbuch und durch den Wechsel der Einkommenszurechnung in der Feststellungserklärung bekannt gewesen sei. Der vorliegende Sachverhalt sei der Behörde somit zumindest für die Veranlagung der Mieteinkünfte für die Jahr 2016 und 2017 rechtzeitig bekannt gewesen. Im Schreiben vom 17.11.2025 wird zudem ausgeführt, dass das Finanzamt bereits im Jahr 2012 eine Anfrage zur Steuernummer des Großvaters über einen ähnlichen Sachverhalt mit dem Bruder der minderjährigen ***mj Kind*** beantwortet hätte.

Eine Anfrage im Jahr 2012 an das Finanzamt zu einem Fruchtgenussrecht einer anderen Steuernummer, einem anderen minderjährigen Kind und einer anderen Liegenschaft hat für die vorliegende Rechtssache keine Wirkung. Die tatsächliche Gestaltung der Dinge wurde erst im Zuge der Abgabenprüfung der belangten Behörde bekannt. So lagen bspw weder die neu geschlossenen Mietverträge noch die Abrechnungen der bestehenden Mietverhältnisse für die

hier strittigen Zeiträume vor. Dem Einwand, es wären keine neuen Tatsachen durch die Abgabenprüfung hervorgekommen, konnte daher nicht gefolgt werden.

Zur Feststellung der Einkünfte:

Sind an den Einkünften derselben Einkunftsart mehrere Personen beteiligt, werden die Einkünfte unter anderem aus Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens festgestellt (§ 188 Abs 1 lit d BAO). Gegenstand der Feststellung ist auch die Verteilung des festgestellten Betrages auf die Teilhaber (Abs 3 leg cit).

Voraussetzung für die Beurteilung der Einkünfte eines Fruchtgenussberechtigten als originäre Einkünfte im Sinne des § 2 Abs 3 EStG ist die Übertragung der Einkunftsquelle. Wird eine Einkunftsquelle nicht übertragen, dann bleiben die aus dieser Quelle fließenden Einkünfte grundsätzlich solche des Inhabers der Einkunftsquelle. Die Verfügung des Steuerpflichtigen über die ihm zuzurechnenden Einkünfte bedeutet lediglich Einkommensverwendung.

Zurechnungssubjekt von Einkünften ist derjenige, der die Möglichkeit besitzt, die sich ihm bietenden Marktchancen auszunützen, Leistungen zu erbringen oder zu verweigern (VwGH 15.12.2010, 2008/13/0012). Dem Fruchtnießer sind dann die Einkünfte originär zuzurechnen, wenn die Einräumung der Fruchtgenusses als Übertragung einer Einkunftsquelle angesehen werden kann. Ein Fruchtgenussberechtigter muss in diesem Fall neben der Tragung der Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Fruchtgenusses (insb. Erhaltungsaufwand und Abgaben) auf die Einkünfteerzielung Einfluss nehmen können, indem er am Wirtschaftsleben teilnimmt und die Nutzungsmöglichkeiten nach eigenen Intentionen gestaltet (VwGH 20.10.2021, Ra 2021/15/0008; 8.9.2022, Ra 2021/15/0054; 22.10.2015, 2012/15/0146). Maßgeblich ist die tatsächliche, nach außen in Erscheinung tretende Gestaltung der Dinge. Eine Einflussnahme auf die Einkünfteerzielung ist noch nicht gegeben, wenn bloß bereits abgeschlossene Mietverträge aufrechterhalten werden oder Investitionsentscheidungen nur im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft mitgetroffen werden (vgl *Ehgartner* in Jakom 2025 § 2, Rz 45 mwN). Die Voraussetzungen für die Anerkennung von Fruchtgenussvereinbarungen unterscheiden sich nicht danach, ob die Fruchtnießer minderjährig sind oder nicht (VwGH 8.9.2022, Ra 2021/15/0054 mwN). Die Einkünfte bleiben dem Fruchtgenussbesteller zugerechnet, wenn dem Fruchtgenussberechtigten das Leistungspotential fehlt, um am Marktgeschehen teilnehmen zu können. Das Zurechnungssubjekt der Einkünfte muss die Einkünfterzielung nach eigenem Dafürhalten gestalten können und das Unternehmerrisiko tragen.

Die Fruchtgenussbestellung muss nach außen erkennbar sein. Werden daher etwa die Mieter von der Fruchtgenussbestellung nicht informiert, und zahlen sie die Mieten weiterhin an den Hauseigentümer, dann erfolgt keine Änderung der Einkünftezurechnung (*Toifl* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG: Kommentar, § 2 Rz 147/1 mwN). In diesem Fall ist mangels Publizität die für eine Einkünftezurechnung notwendige Teilnahme am Wirtschaftsleben nicht

gegeben. Damit die Einkunftsquelle dem Fruchtnießer zuzurechnen ist, muss der Fruchtnießer daher dem Bestandnehmer gegenüber als Bestandgeber auftreten. Bei Übernahme bestehender Verträge ist die Vertragsübernahme den Bestandnehmern zumindest anzuzeigen – dass (neue) Bestandzinsvereinbarungen mit den Bestandnehmern der Fruchtnießer trifft, dass er Anspruchspartner für die Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis ist, dass die Mieten auf sein Konto überwiesen werden (VwGH 4.3.1986, 85/14/0133 mwN). Erforderlich ist zudem, dass dem Fruchtnießer auch die ihm gem. §§ 512 und 513 obliegenden Lasten trägt (VwGH 27.6.2013, 2009/15/0219).

Es ist zu prüfen ob die zivilrechtliche Eigentümerin ihrer Tochter tatsächlich die wirtschaftliche Dispositionsbefugnis über die Einkunftsquelle, aus welcher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zufließen, übertragen hat.

Im vorliegenden Fall ist die Fruchtnießerin nach außen nicht in Erscheinung getreten. Schließt die Fruchtgenussgeberin weiterhin die Mietverträge ab, so ist die Fruchtgenussbestellung nach außen hin nicht erkennbar und daher nicht anzuerkennen. Entscheidend ist nicht die rechtliche Form, sondern die tatsächliche, nach außen in Erscheinung tretende Gestaltung. Neue Mietvereinbarungen müssen vom Fruchtnießer (durch seinen Vertreter) getroffen werden. Auch nach *Zorn* ist unabdingbar, dass im Mietvertrag der Fruchtgenussberechtigte (und nicht der Grundstückseigentümer) als Vermieter aufscheint (vgl. *Zorn*, VwGH zur Fruchtgenusseinräumung an minderjährige Kinder, RdW 2022/594). Bei Übernahme bestehender Mietverträge muss die Vertragsübernahme den Mietern zumindest mitgeteilt werden. Die Eintragung des Fruchtgenussrechts im Grundbuch ist dafür nicht ausreichend. Das Kind muss Ansprechpartner für Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis sein. Die bestehenden Mieter sind nicht über den Vermieterwechsel informiert worden. Die Mieten wurden stets auf das gleiche Konto überwiesen. Auch die Bezeichnung des Kontoinhabers wurde nicht gewechselt (vgl. dazu auch *Toifl* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG: Kommentar, § 2 Rz 147/1 mwN und *Ehgartner* in *Jakom* 2025, § 2 Rz 54 mwN).

Auch das Kriterium, dass die Fruchtnießerin das wirtschaftliche Risiko der Vermietung und Verpachtung im streitgegenständlichen Zeitraum getragen hätte, ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Zwar werden der Fruchtnießerin nur die Erträge der Einkunftsquelle überwiesen, allerdings ist ausdrücklich ausgeschlossen, dass Aufwendungen über die Erträge hinaus von der Fruchtgenussnehmerin zu begleichen sind. Im Gegenteil werden diesen ausdrücklich von der Fruchtgenussgeberin getragen. Das Risiko des Vermieters, dass die Ausgaben für das Vermietungsobjekt die Einnahmen übersteigen, liegt daher weiterhin bei der Fruchtgenussbestellerin und ausdrücklich nicht bei der Fruchtgenussnehmerin. So wären bspw. unvorhergesehene Ausgaben wie zB Betriebskostennachzahlungen, soweit diese beim Mieter nicht einbringlich sind oder durch den Mieter verursachte Schäden am Mietobjekt ausschließlich durch die Geschenkgeberin zu tragen, wenn diese Ausgaben die Einnahmen im Veranlagungsjahr übersteigen. Auch dass die Fruchtgenussnehmerin an der Instandhaltung

oder Erhaltung des Vertragsgegenstandes über die Erträge hinaus beteiligt wäre, ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es kann aufgrund der Formulierung im Schenkungsvertrag vom 11.11.2015 sowie im Beschluss des Bezirksgerichts vom 10.12.2015 in Verbindung mit der Sperrung des Kontos, welche eine pflegschaftsgerichtliche Genehmigung für Abhebungen erfordert, auch nicht davon ausgegangen werden, dass auf die Ersparnisse der minderjährigen ***mj Kind*** für Zwecke der Instandsetzung des Mietgegenstandes, für Betriebskostennachzahlungen, soweit diese beim Mieter nicht einbringlich sind, für durch Mieter verursachte Schäden am Mietobjekt oder für sonstige Verluste aus dem Vermietungsobjekt zurückgegriffen werden könnte. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass ein solcher Zugriff möglich wäre, könnte ***mj Kind*** durch ihren gesetzlichen Vertreter nur dann und nur solange auf diese Ersparnisse zugreifen, als diese Ersparnisse nicht bereits für andere Zwecke (wie zB der Kauf einer weiteren Liegenschaft) durch die Fruchtgenussnehmerin verwendet wurden. Das Risiko, keine Mieteinnahmen in einem Jahr zu lukrieren entspricht nur einem sehr eingeschränkten wirtschaftlichen Risiko und ist für sich genommen nicht ausreichend, um die Einkunftsquelle der Fruchtgenussnehmerin zuzurechnen.

Die Einkunftsquelle wurde aus diesen Gründen durch das Fruchtgenussrecht an die Tochter der zivilrechtlichen Eigentümerin nicht übertragen. Dass Mag. ***Fruchtgenussgeberin*** die Vorteile aus den ihr zuzurechnenden Einkünften ihrer Tochter als Fruchtgenussberechtigte hat zukommen lassen, stellt sich als Einkommensverwendung dar.

Mit Schreiben vom 11.2.2020 hat die beschwerdeführende Partei einen Antrag auf mündliche Verhandlung gem. § 274 BAO sowie auf Entscheidung durch den Senat gem. § 272 BAO beantragt. Ein Rechtsanspruch auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung setzt einen rechtzeitigen Antrag des Beschwerdeführers voraus (§ 274 Abs. 1 Z 1 BAO). Ebenso ist der Antrag auf Entscheidung durch den Senat in der Beschwerde, im Vorlageantrag oder in der Beitrittserklärung zu stellen. Anträge, die erst in einem die Beschwerde (oder den Vorlageantrag) ergänzenden Schreiben gestellt werden, begründen keinen Anspruch auf mündliche Verhandlung (z.B. VwGH 17.5.2006, 2004/14/0102; *Ritz/Koran*, BAO, 8. Aufl. § 272, Rz 4; ebenso *Ellinger/Sutter/Urtz*, BAO, 3. Aufl., § 274, E 1 ff). Dies gilt selbst dann, wenn dieses Schreiben innerhalb der Beschwerdefrist eingebracht wird (*Ritz/Koran*, BAO, 8. Aufl., § 274, Rz 3 mit Verweis auf VwGH 16.2.1994, 90/13/0071 und 27.2.2014, 2009/15/0212 und § 272, Rz 4; ebenso *Ellinger/Sutter/Urtz*, BAO, 3. Aufl., § 274, E 8). Ein Rechtsanspruch auf Entscheidung durch den gesamten Senat gemäß § 272 BAO liegt somit nicht vor. Liegt ein rechtzeitiger Antrag auf mündliche Verhandlung gem. § 274 Abs. 1 Z 1 BAO nicht vor, besteht, wenn der Einzelrichter die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht für erforderlich erachtet (§ 274 Abs. 1 Z 2 BAO), keine Veranlassung eine solche durchzuführen. Im vorliegenden Fall liegt kein rechtzeitiger Antrag auf mündliche Verhandlung gem. § 274 Abs. 1 Z 1 BAO vor. Der beschwerdeführenden Partei wurde mit Beschluss vom 27. Oktober 2025 die Möglichkeit eingeräumt, schriftlich Stellung zu nehmen. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war daher nicht erforderlich.

Gemäß Auskunft der belangten Behörde vom 19. Dezember 2025 ist Vertreter gem. § 81 BAO seit 2014 Herr Mag. ***Eigentümer 1***, ***Bf1-Adr***. Gemäß § 101 Abs. 3 BAO können schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind, einer nach § 81 vertretungsbefugten Person oder einem Zustellungsbevollmächtigten zugestellt werden. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

Es war daher 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.

Das Bundesfinanzgericht folgte im vorliegenden Beschwerdefall der zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zur Übertragung von Einkunftsquellen und zur Einflussnahme auf die Einkunftserzielung. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung wurde darüber hinaus nicht aufgeworfen.

Wien, am 29. Dezember 2025