

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Senatsvorsitzenden MMag. Gerald Erwin Ehgartner, die beisitzende Richterin Mag. Judith Herdin-Winter sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Petra Ibounig und Mag. Martin Saringer über die Beschwerde vom 16.6.2025, eingebracht von **\*\*BF\*\***, Steuernummer **\*\*\***, vertreten nach § 81 BAO durch **\*\*A\*\***, **\*\*ADRESSE\*\***, steuerlich vertreten durch KPMG Alpen-Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, gegen die Bescheide des Finanzamts Österreich vom 12.5.2025

- betreffend Umsatzsteuer 2022 und
- betreffend Festsetzung von Umsatzsteuerzinsen 2022

nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 24.11.2025 in Anwesenheit der Schriftführerin Denise Schimonek zu Recht erkannt:

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

II. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### Verfahrensgang

Dem Beschwerdefall liegt folgendes Verfahrensgeschehen zugrunde: Im streitgegenständlichen Jahr 2022 betrieben **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) eine Rechtsanwaltskanzlei.

In beschwerdegegenständlicher Hinsicht wurden in einem mehrmonatigen Zeitraum (vom 7.11.2020 bis 1.3.2021) schriftliche „*Verbindliche Verkaufsanbote*“ (laut Beschwerdeschriftsatz: Gestaltungsrechte) in jeweils im Wesentlichen gleich lautenden bzw gleich aufgebauten schriftlichen Verträgen abgeschlossen.

Mit diesen Verkaufsangeboten erklärten fünf verschiedene Liegenschaftseigentümer, ihre Liegenschaften „an **\*\*A\*\*** & **\*\*B\*\*** Rechtsanwälte, **\*\*ADRESSE\*\*** oder einen von ihnen namhaft zu machenden Dritten zum vereinbarten Kaufpreis von EUR 50,00 brutto/m<sup>2</sup> zu verkaufen.“ Die Einräumung der Verkaufsangebote durch die Liegenschaftseigentümer erfolgte unentgeltlich.

In der Folge wurden die Verkaufsangebote mit Vertrag vom 20.4.2022 um EUR 903.500,00 an die Gesellschaft **\*\*X-GmbH\*\*** veräußert.

Mit FinanzOnline-Eingaben vom 12.8.2022 (jeweils datiert mit 10.8.2022) erfolgten von **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** Offenlegungen, in denen der belangten Behörde im Wesentlichen folgende Rechtsauffassung dargelegt wurde:

**Einkommensteuer:** Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken im eigenen Namen ohne Vorliegen eines Treuhandverhältnisses gehöre nicht zu den Tätigkeiten eines Rechtsanwalts. Ein so erworbenes Grundstück sei sohin nicht als notwendiges Betriebsvermögen eines Rechtsanwalts anzusehen, eine Erfassung unter die Einkünfte aus selbständiger Arbeit iSd § 22 Z 1 lit b TS 3 EStG sei damit nicht möglich. Es werde auch kein eigenständiger Betrieb begründet, weil eine einmalige Veräußerung vorliege, die auf eine einmalige Gelegenheit zurückzuführen sei, die sich zufällig ergeben habe, sodass von keiner Wiederholungsabsicht auszugehen sei. Da nicht das Grundstück, sondern das Kaufangebot selbst veräußert worden sei, liege zudem kein Anwendungsfall der privaten Grundstücksveräußerung des § 30 EStG vor und da zwischen der Einräumung des Gestaltungsrechts und dessen Verkauf mehr als ein Jahr liege, komme auch eine Besteuerung als Spekulationsgeschäft iSd § 31 EStG nicht in Betracht. Im Ergebnis sei der mit dem Verkauf erzielte Gewinn von keiner Einkunftsart erfasst, sodass eine Einkommensbesteuerung ausscheide.

**Umsatzsteuer:** Es werde durch die Veräußerung keine eigenständige unternehmerische Tätigkeit begründet. Diese setze eine nachhaltige Tätigkeit voraus, die aber nicht vorliege. Insbesondere – aber nicht nur – deshalb, weil die Gestaltungsrechte gemeinsam an einen einzigen Käufer veräußert worden seien.

Von Seiten der belangten Behörde erfolgte zu den beiden Eingaben jeweils eine „*Auskunft zu sachverhaltsbezogener Anfrage*“, in der sie im Wesentlichen folgenden Standpunkt vertrat: Es lägen jedenfalls einkommensteuerpflichtige Einkünfte vor, wobei im Rahmen des Veranlagungsverfahrens zu klären sei, unter welchen Tatbestand die Subsumierung zu erfolgen habe. Erwogen wurde eine Subsumtion unter die Einkünfte aus Derivaten oder unter jene aus Leistungen. In umsatzsteuerlicher Hinsicht sei die Leistung im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit der Rechtsanwälte GesbR erfolgt, womit ein steuerbarer und steuerpflichtiger Umsatz vorliege.

Im Rahmen der eingereichten Umsatzsteuererklärung sowie der eingereichten Feststellungserklärung wurden die Umsätze bzw Erträge aus der Veräußerung der Verkaufsanbote dementsprechend nicht angeführt, sondern lediglich Einkünfte aus selbständiger Arbeit iHv EUR 344.167,88 bzw Umsätze ohne das betreffende Veräußerungsgeschäft erklärt.

Mit Feststellungsbescheid 2022 gemäß § 188 BAO vom 1.7.2025 wurden gesamte Einkünfte von EUR 1.212.467,14 (unter Abzug des Gewinnfreibetrags) festgestellt. Mit Umsatzsteuerbescheid 2022 wurde die Umsatzsteuer mit EUR 336.172,89 festgesetzt (bisher war vorgeschrieben EUR 154.691,41). Zudem erfolgte die Festsetzung von Umsatzsteuerzinsen in Höhe von EUR 15.721,19.

Mit Beschwerde vom 16.6.2025 wurden die Bescheide betreffend Umsatzsteuer und betreffend Umsatzsteuerzinsen angefochten. Es wurde die Erlassung eines der eingebrachten Erklärung entsprechenden Umsatzsteuerbescheids beantragt und die Aufhebung des Festsetzungsbescheids betreffend Umsatzsteuerzinsen. (Die separat auch gegen den Feststellungsbescheid nach § 188 BAO eingebrachte Beschwerde vom 1.8.2025, wurde vom Bundesfinanzgericht mit Erkenntnis vom 15.12.2025, RV/7102907/2025, erledigt.)

Die Beschwerde gegen den Umsatzsteuerbescheid bzw gegen den Festsetzungsbescheid betreffend Umsatzsteuerzinsen wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die in den Verkaufsanboten getroffene Bezeichnung des Anbotsempfängers („**A** & **B** *Rechtsanwälte*“) nicht mit der Bezeichnung der Anwalts-GesbR übereinstimme. Auch seien im Kaufvertrag vom 20.4.2022 **A** und **B** gemeinsam als verkaufende Partei genannt, ohne dass es irgendeinen Hinweis auf ihre gemeinsame Rechtsanwalts-GesbR gebe. Beides sei kein Zufall, sondern sei bewusst erfolgt, weil gerade nicht intendiert gewesen sei, der Rechtsanwalts-GesbR (also der „**A** & **B** *Rechtsanwälte (GbR)*“) ein Verkaufsanbot zu legen, sondern den beiden Herren **A** und **B**. Das verwendete Wort „*Rechtsanwälte*“ sei kein Verweis auf die Rechtsanwalts-GesbR (also der „**A** & **B** *Rechtsanwälte (GbR)*“), sondern die Berufsbezeichnung der Anbotsempfänger, **A** und **B**, bei denen es sich um Rechtsanwälte handle.

Umsatzsteuerlich könnte die Veräußerung der Verkaufsanbote daher nicht der „**A** & **B** *Rechtsanwälte (GbR)*“ zugerechnet werden. Der umsatzsteuerrechtlichen Beurteilung als nicht steuerpflichtigen Vorgang folgend seien die Rechnung des Immobilienmaklers sowie die Rechnungen der steuerrechtlichen Beratung in diesem Zusammenhang an die beiden Individuen **A** und **B** abgerechnet worden.

In der Beschwerde wurde der Antrag auf Unterlassung einer Beschwerdevorentscheidung gemäß § 262 Abs 2 BAO gestellt.

Am 24.11.2025 fand vor dem Bundesfinanzgericht die beantragte mündliche Senatsverhandlung statt. Dabei wurde von Seiten der steuerlichen Vertretung, die dazu informativ befragt wurde, insbesondere zu Protokoll gegeben, dass bislang keine Umwidmung der betreffenden Liegenschaften in Bauland erfolgt sei. Man gehe davon aus, dass die Liegenschaftseigentümer gezielt angesprochen worden seien, weil es um eine große verbundene Liegenschaft gegangen sei, die man einer gezielten Verwertung zuführen konnte. Angegeben wurde, dass auch die Mutter von Dr. **\*\*A\*\*** an der Anschrift **\*\*ADRESSE\*\***, wohnhaft sei.

Von Seiten der belangten Behörde wurde insbesondere noch darauf hingewiesen, dass sich aus dem Umsatzsteuer-Passus in den Verträgen ergebe, dass sehr wohl von einer Zuordnung zur unternehmerischen Tätigkeit ausgegangen worden sei. Die vorgenommenen Offenlegungen hätten zur Absicherung strafrechtlicher Verfolgung gedient.

## Das Bundesfinanzgericht hat erwogen

### 1. Sachverhalt

Im streitgegenständlichen Jahr 2022 betrieben **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Anschrift **\*\*ADRESSE\*\*** (bzw wird teilweise auch nur die Hausnummer 19 angeführt, sohin **\*\*ADRESSE\*\***). Erst nach dem Streitjahr 2022 trat **\*\*X\*\*** als weiterer Gesellschafter hinzu.

In den eingereichten Abgaben- bzw Feststellungserklärungen für 2022 wird als „Name/Bezeichnung des Unternehmens“ lediglich „**\*\*A\*\* & \*\*B\*\***“ angeführt. Demgemäß führt auch der am 12.5.2025 erlassene Umsatzsteuerbescheid 2022 sowie der am 1.7.2025 erlassene Feststellungsbescheid nach § 188 BAO lediglich „**\*\*A\*\***, **\*\*B\*\*** & **\*\*X\*\***“ an. Es findet sich weder in den Erklärungen noch in den Bescheiden ein diesbezüglicher Hinweis auf das Vorliegen eines Rechtsanwaltsbetriebs (abgesehen von der Angabe der Branchenkenzahl) noch ein Hinweis auf die Rechts- bzw Gesellschaftsform.

Auf der Website der Rechtsanwaltskammer wird die Rechtsanwaltskanzlei aktuell mit der Bezeichnung „**\*\*A\*\***, **\*\*B\*\*** & **\*\*X\*\*** Rechtsanwälte (GbR)“ geführt.

Im Impressum der Website der Rechtsanwaltskanzlei selbst (**\*\*website\*\***) findet sich aktuell unter „Vollständiger Firmenname“ „**\*\*A\*\***, **\*\*B\*\*** & **\*\*X\*\*** Rechtsanwälte“ angeführt. Bei einer aktuell vorgenommenen Abfrage in Google Maps findet sich die Bezeichnung „**\*\*A\*\***, **\*\*B\*\*** & **\*\*X\*\*** Rechtsanwälte“ angeführt. Eine Anführung der Rechtsform bzw der Gesellschaftsform (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) findet sich jeweils nicht.

Die Anschrift der Rechtsanwaltskanzlei (**\*\*ADRESSE\*\***) findet sich etwa im amtlichen Rechtsanwaltsverzeichnis der Rechtsanwaltskammer, auf der Website der

Rechtsanwaltskanzlei sowie in den eingereichten Abgabenerklärungen und ist sie demgemäß auf den ergangenen Abgabenbescheiden angeführt.

Demgegenüber lauten die Privatadressen der beiden im Jahr 2022 bestehenden Gesellschafter laut Hauptwohnsitzmeldung im zentralen Melderegister:

- \*\*A\*\*, \*\*ADRESSE\*\*
- \*\*B\*\*, \*\*ADRESSE\*\*

Im Rahmen des (nachfolgend dargestellten) gegenständlichen Erwerbs samt nachfolgender Veräußerung der Verkaufsangebote trat im Außenverhältnis somit klar die Rechtsanwaltsgesellschaft auf. Außenstehenden wurde deutlich der Eindruck vermittelt, dass die Rechtsanwaltsgesellschaft jeweils Vertragspartner und zur Leistungserbringung verpflichtet war.

### **Verbindliche Verkaufsangebote**

Im Zeitraum vom 7.11.2020 bis 1.3.2021 wurden fünf schriftliche „*Verbindliche Verkaufsangebote*“ in jeweils im Wesentlichen gleich lautenden bzw gleich aufgebauten schriftlichen Verträgen abgeschlossen. Mit diesen Verkaufsangeboten räumten fünf verschiedene Liegenschaftseigentümer dem Anbotsempfänger („*dem Käufer*“) verbindlich das Recht ein, ihre Liegenschaften bei Anbotsannahme innerhalb der vereinbarten Frist, zu einem vorab festgelegten Preis zu kaufen.

Als „*Verkäufer*“ finden sich die jeweiligen Liegenschaftseigentümer mit Geburtsdatum und Wohnadresse angeführt:

- Verkaufsangebot vom 7.11.2020, \*\*\*
- Verkaufsangebot vom 11.2.2021, \*\*\*
- Verkaufsangebot vom 11.2.2021, \*\*\*
- Verkaufsangebot vom 16.2.2021, \*\*\*
- Verkaufsangebot vom 1.3.2021, \*\*\*

Betreffend die „*Käuferseite*“ findet sich in den Verkaufsangeboten unter Punkt 1. (Vertragsgegenstand) jeweils vereinbart, dass die „*Verkäufer*“ für sich und ihre Rechtsnachfolger die jeweils angeführte Liegenschaft „*an \*\*A & \*\*B Rechtsanwälte, \*\*ADRESSE oder einen von ihnen namhaft zu machenden Dritten zum vereinbarten Kaufpreis von EUR 50,00 brutto/m2 verkaufen.*“ Ausdrücklich erklärten sich die „*Verkäufer*“ damit einverstanden, dass „*\*\*A & \*\*B Rechtsanwälte*“ die Verkaufsangebote an einen von ihnen genannten Dritten weitergeben.

Zur Kostentragung findet sich unter Punkt 2. in den Verkaufsangeboten festgehalten, dass *„die für die Umsetzung eines Projektes erforderlichen Vermessungen und Umwidmungen [...] vom Käufer bezahlt und betrieben [werden].“*

Unter Punkt 4. wird eine Befristung der Angebote bis zum 1.12.2025 vereinbart. Nach Punkt 5. erklären sich die „Verkäufer“ (somit die Liegenschaftseigentümer) damit einverstanden, dass auf den Grundstücken jeweils circa drei bis fünf Probebohrungen zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit und des Untergrunds gemacht werden.

Nach Punkt 11. gelten die Angebote *„mit Unterfertigung durch \*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte, oder einem von ihnen genannten Dritten als angenommen und kommt der Verkauf rechtsverbindlich zustande.“* Die dem Gericht vorliegenden Verkaufsangebote sind jeweils (nur) vom jeweiligen „Grundstückseigentümer“ unterzeichnet.

Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass der in den Verkaufsangeboten vereinbarte Kaufpreis von EUR 50,00 brutto/m<sup>2</sup> deutlich über dem vormaligen Marktpreis für Grünland lag. Die Liegenschaftseigentümer gingen aus diesem Grund die Verkaufsangebote ein, ohne für die Angebotseinräumung ein Entgelt erhalten zu haben.

Die einzelnen Liegenschaften liegen allesamt in der Katastralgemeinde \*\*\* und grenzen jeweils aneinander, sodass sich bei Erwerb aller fünf Liegenschaften eine große, verbundene Liegenschaft ergibt, die für eine entsprechende Verwertung zur Verfügung steht.

In der Folge wurde das Immobilienmakler-Unternehmen \*\*I\*\*, \*\*ADRESSE\*\*, mit der Suche nach Interessenten für die Verkaufsangebote beauftragt. Vorliegend sind zwei Honorarnoten der \*\*I\*\*, über die verrechnete Vermittlungsprovision von jeweils EUR 27.105,00 zuzüglich 20% USt, ausgestellt jeweils an \*\*A\*\* und an \*\*B\*\*, jeweils unter Anführung der Privatadresse (Hauptwohnsitz).

Vom Immobilienmakler-Unternehmen wurden mehrere Interessenten gefunden. Mit einem Interessenten wurde letztlich am 20.4.2022 ein Kaufvertrag abgeschlossen.

### **Kaufvertrag vom 20.4.2022**

Mit Kaufvertrag vom 20.4.2022 wurden die fünf Verkaufsangebote um einen Gesamtkaufpreis von EUR 903.500,00 veräußert. Umsatzsteuer wurde nicht in Rechnung gestellt. Im Vertrag finden sich *„als verkaufende Partei“* „\*\*A“, und *„als kaufende Partei und Unternehmer iSd. UGB“* die Gesellschaft *\*\*X-GmbH\*\**, \*\*ADRESSE\*\*, angeführt.

Unter Punkt II. (Vertragsgegenstand) findet sich im Kaufvertrag wörtlich angeführt: *„Die verkaufende Partei verfügt über verbindliche Verkaufsangebote mit dem Recht zur Weitergabe für die Liegenschaften [...].“* – es folgt eine konkrete Aufzählung und Darstellung der Liegenschaften samt anschließender Auflistung der fünf verbindlichen Verkaufsangebote.

Nach Punkt III. (Kaufpreis) ist der Kaufpreis „je zur Hälfte auf die von den Verkäufern bekanntzugebenden Konten zu überweisen“. Es zeigt sich auch dadurch, dass die Einnahmen bzw Umsätze **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** – so wie auch die Einnahmen/Umsätze aus dem Rechtsanwaltsbetrieb im Jahr 2022 – im Ausmaß von 50% zu 50% zuzurechnen sind.

Punkt VIII. (Umsatzsteuer) lautet wörtlich: „Die kaufende Partei verpflichtet sich, für den Fall, dass die Finanzbehörden zu dem Ergebnis kommen sollten, dass es sich bei diesem Kaufvertrag um ein umsatzsteuerpflichtiges Geschäft handelt, die auf den Kaufpreis fällige Umsatzsteuer nachzubezahlen“.

Am vorliegenden Kaufvertrag finden sich drei Unterschriften. Eine nähere Bezeichnung (zB Angabe der Namen in Druckschrift bzw Bezeichnung als Käufer oder Verkäufer) oder eine firmenmäßige Zeichnung liegen nicht vor.

### **Eingereichte Abgaben- bzw Feststellungserklärungen**

In der am 29.1.2024 eingereichten Feststellungserklärung 2022 wurden Einkünfte iHv EUR 344.167,88 erklärt. Laut Feststellungserklärung sind die Einkünfte den beiden Gesellschaftern **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** im Ausmaß von 50% zu 50% zuzurechnen.

Als Branchenkennzahl findet sich „69.1 Rechtsberatung“ angeführt. Die erklärten Einkünfte beziehen sich lediglich auf die Rechtsanwaltstätigkeit. Die Erträge aus der gegenständlichen Veräußerung der Verkaufsangebote wurden nicht erklärt.

In der ebenfalls am 29.1.2024 eingereichten Umsatzsteuerklärung wurde ein Gesamtbetrag der Bemessungsgrundlagen iHv EUR 983.064,80 erklärt. Der Umsatz aus der gegenständlichen Veräußerung der Verkaufsangebote wurde nicht erklärt.

### **Honorarnoten für steuerliche Sonderberatung**

Vorliegend sind vier Honorarnoten der KPMG Alpen-Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft vom 30.9.2022, 24.10.2022 und 31.12.2022. Es erfolgte damit die Abrechnung für die erbrachte steuerliche Sonderberatung im Zusammenhang mit der gegenständlichen Veräußerung der Verkaufsangebote. Die Honorarnoten wurden jeweils (zu gleichen Teilen) an **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** ausgestellt. Auf den Honorarnoten an **\*\*B\*\*** findet sich die Kanzleiadresse **\*\*ADRESSE\*\*** angeführt, auf jenen an **\*\*A\*\*** seine Privatadresse **\*\*ADRESSE\*\***.

## **2. Beweiswürdigung**

Die obigen Feststellungen basieren auf dem vorliegenden Verwaltungsakt, auf vorgenommene Einsichten in FinanzOnline, im Zentralen Melderegister, im Grundbuch, auf Web-Recherchen bei den angeführten Websites sowie auf den Ergebnissen der abgehaltenen mündlichen

Verhandlung. Insbesondere lagen dem Bundesfinanzgericht die betreffenden Verkaufsanbote, der bezeichnete Verkaufsvertrag, die eingereichten Erklärungen und ergangenen Bescheide, sowie die angeführten Honorarnoten vor.

Die Feststellung, dass im Rahmen des gegenständlichen Erwerbs samt nachfolgender Veräußerung der Verkaufsanbote im Außenverhältnis klar die Rechtsanwaltsgesellschaft auftrat und Außenstehenden der Eindruck vermittelt wurde, dass die Rechtsanwaltsgesellschaft jeweils Vertragspartner und zur Leistungserbringung verpflichtet war, beruht insbesondere auch auf den dargestellten vertraglichen Formulierungen. Wie aufgezeigt, trat die Rechtsanwaltsgesellschaft – anders als im Beschwerdeverfahren behauptet – laufend mit den oben angeführten „Kurzbezeichnungen“, und somit nicht mit der Bezeichnung „**\*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte (GbR)**“ auf.

### 3. Rechtliche Beurteilung

#### 3.1 Zu Spruchpunkt I. (Beschwerdeabweisung)

Gegenständlich wurden unentgeltlich eingeräumte Verkaufsanbote entgeltlich (um den Betrag von EUR 903.500) veräußert. Von der belangten Behörde erfolgte diesbezüglich im an „**\*\*A\*\* , \*\*B\*\* & \*\*X\*\***“ gerichteten Umsatzsteuerbescheid 2022 die Festsetzung der Umsatzsteuer für dieses Entgelt in der Höhe des Normalsteuersatzes von 20%.

Die Beschwerdeführerin richtet sich gegen diese Umsatzsteuerfestsetzung und vertritt die Auffassung, dass das Veräußerungsgeschäft nicht der gewerblichen und beruflichen Tätigkeit der „**\*\*A\*\* , \*\*B\*\* & \*\*X\*\* Rechtsanwälte GesBR**“ (im streitgegenständlichen Jahr 2022 noch „**\*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte (GbR)**“) zuzuordnen sei, sondern den beiden Gesellschaftern, somit den Individuen **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\***. Es liege daher im vorliegenden Fall kein steuerbarer und kein steuerpflichtiger Umsatz vor, die bescheidmäßig erfolgte Umsatzsteuerfestsetzung sei rechtswidrig erfolgt.

Begründend wird argumentiert, dass zunächst die in den Verkaufsanboten getroffene Bezeichnung des Anbotsempfängers „**\*\*A\*\* und \*\*B\*\* Rechtsanwälte**“ nicht mit der firmenmäßigen Bezeichnung der Rechtsanwalts-GesbR, „**\*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte (GbR)**“, übereinstimme. Weiter seien im Kaufvertrag vom 20.4.2022 **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** gemeinsam als verkaufende Partei genannt, ohne dass es irgendeinen Hinweis auf ihre gemeinsame Rechtsanwalts-GesbR gebe. Dies sei kein Zufall, sondern sei bewusst erfolgt, weil gerade nicht intendiert gewesen sei, der Rechtsanwalts-GesbR ein Verkaufsanbot zu legen, sondern den beiden Herren **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\***. Das in den Verkaufsanboten verwendete Wort „**Rechtsanwälte**“ sei kein Verweis auf die Rechtsanwalts-GesbR sondern die Berufsbezeichnung der Anbotsempfänger, **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\***, bei denen es sich um Rechtsanwälte handle. Es seien deshalb auch die Rechnungen des Immobilienmaklers sowie die Rechnungen der diesbezüglichen steuerlichen Beratung direkt (separat) an **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** gerichtet worden.

Das Bundesfinanzgericht vermag dieser Argumentation nicht zu folgen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht in das Firmenbuch eingetragen werden kann und daher bereits im engeren Sinn über keinen eigenen Firmenwortlaut verfügt. Dennoch bietet sich der Hinweis auf die Rechtsform, also etwa die Führung des Zusatzes „GesbR“ an, um damit außenstehenden zu signalisieren, dass mit der Gesellschaft und nicht mit den dahinterstehenden natürlichen Personen interagiert wird.

Im vorliegenden Fall ist jedoch hervorzuheben, dass zwar nunmehr im Beschwerdeschriftsatz die Bezeichnung „\*\*A\*\*, \*\*B\*\* & \*\*X\*\* Rechtsanwälte GesbR“ bzw. „vormals: \*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte (GbR)“ geführt wird, tatsächlich verwendete bzw. verwendet die Beschwerdeführerin – zumindest in allen einsehbaren Dokumenten, Verzeichnissen, Websites, etc – in den weitaus überwiegenden Fällen nicht diese Bezeichnung.

Entsprechend obiger Feststellungen trat bzw. tritt die Kanzlei in zahlreichen Fällen lediglich als „\*\*A\*\*, \*\*B\*\* & \*\*X\*\* Rechtsanwälte“ oder etwa als „\*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte“, somit ohne den Zusatz „GesbR“ auf (etwa im Impressum auf der eigenen Website, in Google Maps oder eben auch in den gegenständlichen Verkaufsanboten). Teilweise, etwa in den eingereichten Abgabenerklärungen und derart auch in den ergangenen Bescheiden, wird nur die Bezeichnung „\*\*A\*\* & \*\*B\*\*“ verwendet, findet sich somit weder der Zusatz GesbR noch die Bezeichnung Rechtsanwälte. Die nunmehr in den Beschwerdeschriftsätzen auch verwendete Bezeichnung „\*\*A\*\*, \*\*B\*\* & \*\*X\*\* Rechtsanwälte GesbR“ konnte von Seiten des Bundesfinanzgericht hingegen weder auf Internetseiten noch in Verzeichnissen oder sonstigen Schriftsätzen vorgefunden werden.

Darüber hinaus findet sich sowohl in den gegenständlichen Verkaufsanboten als auch im Kaufvertrag als Adresse des Anbotsempfängers bzw. der verkaufenden Partei jeweils die „Kanzleiadresse“ (\*\*ADRESSE\*\*) angeführt und nicht die Privatadressen von \*\*A\*\* und \*\*B\*\*.

Es zeigt sich somit bereits daraus, dass die diesbezügliche Beschwerdeargumentation ins Leere führen muss. Offenkundig trat und tritt die gegenständliche Rechtsanwaltsgesellschaft nach außen generell oder zumindest in zahlreichen Fällen ohne die Anführung des Zusatzes „GesbR“ bzw. teilweise auch ohne den Hinweis auf die Rechtsanwalts-tätigkeit auf, jedoch stets unter Anführung der offiziellen „Kanzleiadresse“.

Derart – sohin mit der Bezeichnung „\*\*A\*\* & \*\*B\*\* Rechtsanwälte“ bzw. „\*\*A\*\*, und \*\*B\*\*“, jeweils mit Angabe der „Kanzleiadresse“ – erfolgte auch der Außenauftritt im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Erwerb der Verkaufsanbote und der darauffolgenden entgeltlichen Veräußerung. Jedem außenstehenden musste damit aus den entsprechenden Formulierungen der Eindruck vermittelt werden, dass die Rechtsanwaltskanzlei, somit die Rechtsanwälte-GesbR, gemeint war und nicht die beiden Individuen \*\*A\*\* und \*\*B\*\*.

Bekräftigt wurde der beurteilte Außenauftritt der Rechtsanwältengesellschaft im Übrigen noch, dadurch dass, nach dem in der Beschwerde geschilderten Verwaltungsgeschehen, initiativ **\*\*B\*\*** die zugrundeliegenden Informationen, dass ein Verkaufsinteresse bestehe, erhalten habe (und nicht **\*\*A\*\***). Dennoch erfolgte in den Verkaufsangeboten und im Kaufvertrag, der üblichen Bezeichnung der Rechtsanwältengesellschaft folgend, die Nennung von **\*\*A\*\*** zuvorderst und erst gefolgt von **\*\*B\*\***.

Darauf hinzuweisen ist auch, dass sich in den verbindlichen Verkaufsangeboten als Angebotsempfänger lediglich „**\*\*A\*\*** & **\*\*B\*\*** *Rechtsanwälte*“ angeführt findet. Würden tatsächlich die beiden Privatpersonen **\*\*A\*\*** und **\*\*B\*\*** gemeint sein, würde man die Anführung des prozentuellen Ausmaßes, somit in welchem Ausmaß die beiden Individuen potentiell die Verkaufsangebote erwerben könnten, erwarten. Im Kaufvertrag findet sich in der Folge unter Punkt III. Kaufpreis vereinbart, dass der Kaufpreis je zur Hälfte auf die einzelnen Konten zu überweisen ist – somit geht man hier ganz selbstverständlich von derselben Aufteilung wie sie der gesellschaftsrechtlichen Aufteilung im Jahr 2022 entsprach, aus.

Bezeichnend ist auch der Umstand, dass im Kaufvertrag in umsatzsteuerlicher Hinsicht ausgeführt wird, dass allenfalls – bei Vorliegen eines umsatzsteuerpflichtigen Geschäfts – die kaufende Partei die Umsatzsteuer „*nachzubzahlen*“ habe.

Schließlich findet sich in den Verkaufsangeboten angeführt, dass die Vereinbarung ua „*mit Unterfertigung durch **\*\*A\*\*** & **\*\*B\*\*** *Rechtsanwälte**“ als angenommen gilt und spricht auch die im Kaufvertrag verwendete Terminologie von der „*verkaufenden Partei*“ und nicht etwa im Plural von den verkaufenden Parteien. Auch diese Formulierungen deuten darauf hin, dass die Gesellschaft angesprochen war und nach außen aufgetreten ist, und nicht die beiden dahinterstehenden Individuen.

In rechtlicher Beurteilung ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu verweisen, wonach auf dem Gebiet der Umsatzsteuer derjenige Leistender ist, der die Leistungen im eigenen Namen erbringt. Entscheidend ist, wer im Außenverhältnis zur Leistungserbringung verpflichtet ist (vgl etwa VwGH 30.9.2025, Ra 2024/13/0089; 27.3.2024, Ra 2021/13/0093; 22.2.2022, Ra 2020/15/0053; *Ruppe/Achatz*, UStG<sup>5</sup>, § 1 Tz 254 und 258). Es kann demnach von der Maßgeblichkeit des Außenverhältnisses bei der Zurechnung der Umsätze ausgegangen werden. Im Außenverhältnis trat entsprechend obiger Ausführungen die Rechtsanwältengesellschaft (die Gesellschaft bürgerlichen Rechts) auf, ihr sind somit die Umsätze zuzurechnen.

Nichts anderes ergibt sich im Übrigen aus der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs, der Leistungen demjenigen zurechnet, der sie im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko erbringt (vgl etwa EuGH 27.1.2000, C-23/98, *Heerma*). Für die Beurteilung stellen die wirtschaftliche und die gesellschaftliche Realität ein wesentliches Kriterium dar (vgl etwa EuGH 22.11.2018, C-295/17, *MEO*; siehe dazu auch *Ehrke-*

*Rabl/Wisiak in Beiser/Hohenwarther-Mayr/Mayr/Kirchmayr-Schliesselberger* (Hrsg), Körperschaften im Steuerrecht – FS Zorn, Wien 2022, Ein Lebenssachverhalt und zwei Unternehmenssteuern, Seite 109). Etwas anderes wurde lediglich gelten, wenn die Vertragsbestimmungen nicht die wirtschaftliche und gesellschaftliche Realität widerspiegeln, wenn also Vertragsbestimmungen eine rein künstliche Gestaltung darstellen – wovon im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden kann.

Auch unterliegt grundsätzlich jede „*weitere Tätigkeit*“ eines Unternehmers der Umsatzsteuer, wenn die Tätigkeit eine wirtschaftliche Tätigkeit iSd Art 9 der Richtlinie 2006/112/EG über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem (MwStSyst-RL), wie etwa auch die gegenständliche Tätigkeit eines Dienstleistenden, darstellt (vgl EuGH 13.6.2013, C-62/12, *Galin Kostov*).

Die Rechtmäßigkeit der gegenständlich vorgenommenen Umsatzsteuerfestsetzung lässt sich im Übrigen auch aus dem Grundsatz der Unternehmereinheit ableiten, wonach mehrere Personengesellschaften, an denen ausschließlich dieselben Personen beteiligt sind, als ein Unternehmer angesehen werden, wenn das Beteiligungsverhältnis bei diesen Gesellschaften gleich ist, die Einheitlichkeit der Willensbildung gewährleistet ist und ein Verhältnis der Nebenordnung besteht (vgl *Ruppe/Achatz*, Umsatzsteuergesetz: Kommentar<sup>6</sup> (2024) Tz 131 mwN). Wenn das Bundesfinanzgericht somit – in ertragsteuerlicher Hinsicht, vgl BFG 15.12.2025, RV/7102907/2025, – die Betätigung des Erwerbs der Verkaufsanbote samt dessen nachfolgender Veräußerung als eigenständigen Betrieb beurteilt und – ebenfalls in ertragsteuerlicher Hinsicht – von einem eigenständigen Gewinnermittlungssubjekt ausgeht, sind (dennoch) jeweils dieselben Personen im selben Beteiligungsverhältnis beteiligt, ist die Einheitlichkeit der Willensbildung gewährleistet und besteht ein Verhältnis der Nebenordnung.

Zuletzt sei noch angemerkt, dass bei der gegenständlichen Veräußerung der Verkaufsanbote keine Umsatzsteuerbefreiung iSd § 6 Abs 1 UStG zur Anwendung gelangt. Insbesondere liegt keine umsatzsteuerbefreite Grundstückslieferung iSd § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG vor, weil sich diese Befreiung lediglich auf den Übergang eines Grundstücks an sich bezieht (vgl etwa *Ruppe/Achatz*, Umsatzsteuergesetz: Kommentar<sup>6</sup> (2024) § 6 Rz 223).

Die Beschwerde war somit, soweit sie sich gegen den Umsatzsteuerbescheid 2022 richtet, gemäß § 279 BAO als unbegründet abzuweisen.

Hinsichtlich der festgesetzten Umsatzsteuerzinsen nach § 205c BAO erfolgte mit Ausnahme des Vorbringens gegen die Umsatzsteuerfestsetzung an sich keine weitere Beanstandung. Zumal nach Beurteilung durch das Bundesfinanzgericht die Umsatzsteuerfestsetzung zurecht erfolgte, erweist sich auch die Festsetzung der Umsatzsteuerzinsen als rechtmäßig. Es war somit die Beschwerde, auch soweit sie sich gegen den Bescheid betreffend Festsetzung von Umsatzsteuerzinsen 2022 richtet, gemäß § 279 BAO als unbegründet abzuweisen.

### **3.2 Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit der Revision)**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die gegenständlich zugrundliegende Rechtsfrage wurde bereits durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (insbesondere VwGH 30.9.2025, Ra 2024/13/0089; 27.3.2024, Ra 2021/13/0093; 22.2.2022, Ra 2020/15/0053) gelöst. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof war damit gemäß Art 133 Abs 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) nicht zuzulassen.

Wien, am 15. Dezember 2025