

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag.Dr. Thomas Leitner in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, und Lechner Wirtschaftsprüfung GmbH, Türkenstraße 23/1/12, 1090 Wien, über die Beschwerde vom 30. September 2024 gegen die Feststellungsbescheide Gruppenmitglied des Finanzamtes für Großbetriebe vom 1. Juli 2024 für die Jahre 2019 und 2021 und gegen die Umsatzsteuerbescheide des Finanzamtes für Großbetriebe vom 1. Juli 2024 für die Jahre 2021 und 2022 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 29. Jänner 2026 zu Recht:

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

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

Bei der Beschwerdeführerin, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, an der die ***Privatstiftung1*** unmittelbar zu 47,37 % beteiligt ist, fand eine den Zeitraum 2019 bis 2021 betreffende Außenprüfung (Nachschauzeitraum 2022 bis 2023) hinsichtlich Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kapitalertragsteuer statt.

Der Prüfer stellte – wie auch bereits bei einer zuvor erfolgten Außenprüfung betreffend die Jahre 2015 bis 2018 (Nachschauzeitraum 2019 bis 2020) – fest, die Beschwerdeführerin habe auf einem der ***Privatstiftung1*** gehörenden Grundstück ein besonders repräsentatives Einfamilienhaus als Superädifikat errichtet und dieses an die ***Privatstiftung1*** vermietet. Anschließend sei von der ***Privatstiftung1*** das Wohnhaus und der Grund und Boden Frau ***Begünstigte1***, einer der Begünstigten der ***Privatstiftung1***, unentgeltlich zu Nutzung überlassen worden. Es handle sich bei dem von der Beschwerdeführerin errichteten

Einfamilienhaus um eine „Luxusvilla“, die auf die individuellen Wohnbedürfnisse von Frau ***Begünstigte1*** zugeschnitten sei und für das kein funktionierender Mietenmarkt existiere. Sowohl die Wohnnutzfläche als auch die Baukosten pro m² Wohnnutzfläche seien im Vergleich zu einem durchschnittlichen Einfamilienhaus um ein Vielfaches höher. Die von der Beschwerdeführerin mit der ***Privatstiftung1*** abgeschlossenen Verträge würden zudem einem Fremdvergleich nicht standhalten und sei für die Nutzung des von der Beschwerdeführerin errichteten Gebäudes ein unangemessen niedriges Entgelt vereinbart bzw. geleistet worden. Als angemessen sei eine abstrakte Renditemiete iHv mindestens 5 % des investierten Kapitals anzusehen, wobei auf die Bruttoinvestitionskosten von € 5.374.690 (exklusive Einrichtungen und Außenanlagen) abzustellen sei. Zusätzlich sei ein gesondertes Nutzungsentgelt für die mitüberlassenen Einrichtungen und Außenanlagen, die von der Beschwerdeführerin auf 10 Jahre abgeschrieben wurden, iHv € 62.352 pa (= AfA zzgl 12% Verzinsung) anzusetzen. Demgegenüber habe die Beschwerdeführerin nur eine Miete iHv 3,5% der Herstellungskosten (netto) vereinbart und vereinnahmt. Die Umstände, unter denen die Investition und die Nutzungsüberlassung durch die Beschwerdeführerin zustande gekommen sind, würden von den Umständen, unter denen eine entsprechende wirtschaftliche Tätigkeiten für gewöhnlich ausgeübt wird, deutlich abweichen. Nach dem Gesamtbild der Verhältnisse habe sich die Beschwerdeführerin „marktavers“ verhalten und liege der gewählten Gestaltung kein eigenwirtschaftliches Kalkül zugrunde. Es könne daher nicht von der Entfaltung einer unternehmerischen Tätigkeit iSd § 2 UStG 1994 ausgegangen werden, sodass gemäß § 12 Abs 1 Z 1 UStG 1994 der Vorsteuerabzug nicht zustehe. Da ein auf die individuellen Wohnbedürfnisse von Frau ***Begünstigte1*** zugeschnittenes und zudem auch besonders repräsentatives Gebäude, das seiner Erscheinung nach nur für die private Nutzung durch eine nahestehende Person bestimmt sei, unter fremdunüblichen Bedingungen zum Gebrauch überlassen werde, sei auch nach der Maßgabe des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 ein Vorsteuerauschluss geboten. Zudem sei aus diesen Gründen auch aus körperschaftsteuerlicher Sicht das von der Beschwerdeführerin errichtete Gebäude dem steuerneutralen Vermögen der Beschwerdeführerin zuzurechnen und liege insoweit keine steuerlich beachtliche Einkunftsquelle vor.

Das Finanzamt für Großbetriebe (im Folgenden: „belangte Behörde“) folgte dem Prüfer und setzte mit Bescheiden vom 1. Juli 2024 die Umsatzsteuer für die Jahre 2021 und 2022 fest, wobei es die auf das von der Beschwerdeführerin errichtete Einfamilienhaus entfallende Vorsteuer außer Ansatz ließ und das Entgelt für die Vermietung aus den steuerbaren Umsätzen ausschied. Mit weiteren Bescheiden vom 1. Juli 2024 wurde ua das eigene Einkommen der Beschwerdeführerin als Gruppenmitglied für die Jahre 2019 und 2021 festgestellt, wobei Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus der Betriebsausgabenabzug versagt wurde und die Betriebseinnahmen um die mit der Vermietung des Einfamilienhauses erzielten Mieteinnahmen vermindert wurden.

Nach Beantragung einer Verlängerung der Beschwerdefrist wurde gegen die vorgenannten Bescheide mit Schriftsatz der beschwerdeführenden Partei vom 30. September 2024 rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde erhoben. Dabei verwies die Beschwerdeführerin zunächst auf eine am 9. Juni 2022 eingebrachte Bescheidbeschwerde gegen die infolge der erfolgten Außenprüfung betreffend die Jahre 2015 bis 2018 erlassenen Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2015 bis 2020 der belangten Behörde vom 14. März 2022 und gegen die „Feststellungsbescheide Gruppenmitglied“ für die Jahre 2015, 2016, 2017 und 2020 der belangten Behörde vom 14. März 2022.

Die Bescheidbeschwerde vom 9. Juni 2022 war von der belangten Behörde bereits am 8. August 2022 an das Bundesfinanzgericht vorgelegt worden und ist diese unter der GZ RV/6100305/2022 in einer anderen Gerichtsabteilung anhängig und somit Gegenstand eines anderen Verfahrens.

In der hier gegenständlichen Beschwerde vom 30. September 2024 wurde von der Beschwerdeführerin – ebenso wie in der Bescheidbeschwerde vom 9. Juni 2022 – das Vorliegen einer bloßen Gebrauchsüberlassung bestritten. Eine solche sei in der bisherigen Rsp nur in Ausnahmefällen angenommen worden, und zwar in Fällen, in denen die Überlassung unentgeltlich, zu einem unüblich niedrigen Entgelt oder nicht auf Basis klarer schriftlicher Vereinbarungen erfolgte. Derartige Umstände würden im Beschwerdefall jedoch nicht vorliegen, insbesondere sei auf der Grundlage eines „Sachverständigengutachtens“ (Anm: gemeint Privatgutachten) ein fremdüblicher Mietzins vereinbart und bezahlt worden, der innerhalb der Bandbreite von 3 bis 5% (Anm: vom investierten Kapital) liege, die vom VwGH in seiner einschlägigen Rechtsprechung als angemessen erkannt worden sei. Zudem würde der Mietzins auch am oberen Ende der Zinsbandbreite, die bei Beginn der Vermietung vom Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für Wohnliegenschaften in hochwertiger oder sehr guter Lage empfohlen wurde, liegen. Die im vorliegenden Fall vereinbarte und tatsächlich entrichtete Miete weiche von einer als angemessen anzusehenden Miete daher gar nicht ab, weshalb es für die Frage der Anwendbarkeit bzw der Nichtanwendbarkeit des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 auch keinen Unterschied mache, ob die in Rede stehende Immobilie als besonders repräsentatives Wohngebäude oder als ein jederzeit im betrieblichen Geschehen einsetzbares Objekt zu qualifizieren ist. Sowohl eine Qualifikation der Vermietung des in Rede stehenden Objekts als bloße Gebrauchsüberlassung als auch eine Anwendung des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 sei daher rechtlich unrichtig. Auch für Zwecke der Körperschaftsteuer bestehe aus den genannten Gründen für eine Zurechnung der Immobilie zum steuerneutralen bzw außerbetrieblichen Vermögen der Beschwerdeführerin kein Raum. Ergänzend wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die in Rede stehende Immobilie mittlerweile – nach dem Ableben von Frau ***Begünstigte1*** am ***Sterbedatum3*** – verkauft wurde, wobei nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert worden sei, sodass es im Falle einer Stattgabe der Beschwerde zu einer Vorsteuerkorrektur in Höhe von € 747.194,32 käme.

Die Beschwerdeführerin stellte in der Beschwerde die Anträge auf Entscheidung durch den Senat, auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, auf das Unterbleiben der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung gemäß § 262 Abs 2 lit a BAO und auf gemeinsame Erledigung mit der Verfahrenszahl RV/6100305/2022 durch das zuständige Verwaltungsgericht.

Die belangte Behörde unterließ die Erlassung einer Beschwerdeentscheidung und legte die Beschwerde und Teile der Akten am 19. November 2024 dem Bundesfinanzgericht vor. Im Vorlagebericht wies die belangte Behörde darauf hin, dass die relevanten Beweismittel unter dem bereits anhängigen verbundenen Verfahren RV/6100305/2022 am 8. August 2022 vorgelegt worden seien und beantragte die belangte Behörde, dass die Beschwerde vom 30. September 2024 gemeinsam mit der Verfahrenszahl RV/6100305/2022 erledigt werde. Zudem wies die belangte Behörde darauf hin, dass vom Fachbereich des Finanzamtes für Großbetriebe noch eine Stellungnahme nachgereicht werde.

Mit Beschluss des BFG vom 22. Juli 2025 wurde die belangte Behörde gemäß § 266 Abs 4 BAO dazu aufgefordert, die Akten innerhalb einer Nachfrist von einem Monat vollständig vorzulegen und wurde die belangte Behörde um Nachreichung einer Stellungnahme innerhalb einer Nachfrist von einem Monat ersucht. Der Antrag der belangten Behörde, *„dass die Beschwerde vom 30.09.2024 gemeinsam mit der Verfahrenszahl RV/6100305/22 erledigt wird“*, wurde aufgrund mangelnder Antragslegitimation als unzulässig zurückgewiesen.

Mit Beschluss des BFG vom 22. Juli 2025 wurde die festgesetzte Frist zur Nachreichung einer Stellungnahme auf Antrag der belangten Behörde bis zum 30. September 2025 verlängert.

Am 31. Juli 2025 nahm die belangte Behörde in Entsprechung des Beschlusses des BFG vom 22. Juli 2025 eine ergänzende Aktenvorlage an das BFG vor.

Mit Beschluss des BFG vom 8. September 2025 wurde die beschwerdeführende Partei um Mitteilung ersucht, ob sie im gegenständlichen Beschwerdeverfahren durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter vertreten wird und gegebenenfalls durch wen, ob der Antrag gemäß § 272 BAO auf Entscheidung durch den Senat aufrechterhalten wird und ob der Antrag gemäß § 274 BAO auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung aufrechterhalten wird.

Mit Schreiben vom 11. September 2025 teilte die Beschwerdeführerin dem BFG mit, dass die *****Steuerberatungsgesellschaft1***** als ihr steuerlicher Vertreter in allgemeinen steuerlichen Angelegenheiten fungiere. Zusätzlich habe sie der Lechner Wirtschaftsprüfung GmbH die Spezialvollmacht erteilt, für sie im Zusammenhang mit den Umsatzsteuerbescheiden für die Jahre 2021 und 2022 und den „Feststellungsbescheiden Gruppenmitglied“ für 2019 und 2021 den Rechtsmittelweg voll auszuschöpfen und sie umfassend im Rahmen der entsprechenden (Rechtsmittel-)Verfahren vor den Abgabenbehörden, Verwaltungsgerichten (insbesondere dem Bundesfinanzgericht) sowie den allfälligen sonstigen Rechtsmittelbehörden und Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts zu vertreten und weiters vor den Abgabenbehörden,

Verwaltungsgerichten (insbesondere dem Bundesfinanzgericht) und sonstigen Rechtsmittelbehörden bzw Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts alles zweckdienlich Erscheinende zu verfügen. Als Beilage zum Schreiben vom 11. September 2025 übermittelte die Beschwerdeführerin die entsprechende Vollmachtsurkunde. Zudem zog die Beschwerdeführerin im genannten Schreiben den Antrag auf Entscheidung durch den Senat zurück.

Am 29. September 2025 übermittelte die belangte Behörde dem BFG eine umfangreiche Stellungnahme zu den Beschwerden vom 9. Juni 2022 und vom 30. September 2024, in der im Wesentlichen nochmals die vom Prüfer getroffenen Feststellungen und vertretenen Rechtsansichten wiedergegeben und näher begründet wurden. Als angemessen sei im Ergebnis eine Renditemiete iHv 5,8 % des investierten Kapitals anzusehen, wobei die belangte Behörde diesen Renditezinssatz aus den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen empfohlenen Liegenschaftszinssätzen ableitete. Zudem wurde insbesondere dem von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde ins Treffen geführten Privatgutachten entgegengetreten und mit näherer Begründung dargelegt, dass dieses nach Auffassung der belangten Behörde kein taugliches Beweismittel darstelle.

Mit Beschluss des BFG vom 6. Oktober 2025 wurde die Beschwerdeführerin davon in Kenntnis gesetzt, dass die belangte Behörde am 31. Juli 2025 eine ergänzende Aktenvorlage an das BFG vorgenommen hat und wurde der Beschwerdeführerin diesbezüglich das von der belangten Behörde erstellte „Beweismittelverzeichnis“ übermittelt. Zudem wurde der Beschwerdeführerin die Stellungnahme der belangten Behörde vom 29. September 2025 übermittelt und wurde sie um Übermittlung einer schriftlichen Stellungnahme hierzu ersucht.

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2025 verwies die Beschwerdeführerin daraufhin im Wesentlichen auf die bereits in den Beschwerden vom 9. Juni 2022 und vom 30. September 2024 erfolgten Ausführungen und hob dabei nochmals hervor, dass die von ihr erzielte Rendite den in der Rsp des VwGH erfolgten Vorgaben entspreche, während die belangte Behörde einen mit dieser Rsp nicht zu vereinbarenden eigenen Maßstab für die steuerrechtliche Einordnung von Vermietungstätigkeiten kreiert habe.

In der Folge nahm der Richter Einsicht in die von der belangten Behörde unter der Steuernummer von Frau ***Begünstigte1***, der Beschwerdeführerin sowie der ***Privatstiftung1*** elektronisch geführten Akten. Zudem nahm der Richter Einsicht in das Firmenbuch sowie in den Akt des BFG zu GZ RV/6100305/2022 und führte diverse Internet- und Datenbankrecherchen durch. Dabei wurden folgende Beweismittel erhoben:

- Bericht gem § 150 BAO über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 8.3.2022;
- Beschwerdeschriftsatz vom 9.6.2022 gegen die Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2015 bis 2020 der belangten Behörde vom 14.3.2022 und gegen die

„Feststellungsbescheide Gruppenmitglied“ für die Jahre 2015, 2016, 2017 und 2020 der belangten Behörde vom 14.3.2022;

- Auszug aus dem Begünstigtenbuch der ***Privatstiftung1*** vom 25.2.2021;
- Beteiligungsübersicht ***Familiennamen1*** Konzern, Stand 31.12.2018;
- Firmenbuchauszug betreffend die Beschwerdeführerin zum Stichtag 31.12.2019;
- Firmenbuchauszug betreffend die ***GmbH1*** zum Stichtag 7.1.2026;
- Firmenbuchauszug betreffend die ***GmbH2*** zum Stichtag 31.12.2019;
- Firmenbuchauszug betreffend die ***GmbH3*** zum Stichtag 31.12.2019;
- Stiftungsurkunde der ***Privatstiftung1*** in der Fassung vom 10.5.2022;
- Vorvertrag vom 2.12.2014, abgeschlossen zwischen der ***Privatstiftung1*** und der Beschwerdeführerin;
- Sterbetafel 2019, erstellt von der Statistik Austria am 24.7.2020;
- Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, Sachverständige 2019, 102;
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige 2019, 67;
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige 2020, 89;
- Artikel „***Titel1***“, Magazin „***Magazin1***“, Onlineausgabe vom ***tt.mm.***2006.

Am 15. Jänner 2026 und am 16. Jänner 2026 legte die belangte Behörde dem BFG auf Ersuchen des Richters ergänzend die von der Beschwerdeführerin gestellten Anträge auf Verlängerung der Beschwerdefrist vor, soweit diese noch nicht gemeinsam mit der gegenständlichen Beschwerde vorgelegt worden waren. Zudem legte die belangte Behörde dem BFG am 16. Jänner 2026 eine Berechnung der angefallenen Baukosten pro m² Wohnnutzfläche und pro m² sonstige Nutzfläche vor.

Im Rahmen der am 29. Jänner 2026 durchgeführten mündlichen Verhandlung vor dem BFG führten die Parteien im Wesentlichen aus wie in den Schriftsätzen im bisherigen Verfahren.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

1.1. Die ***Privatstiftung1***, FN ***1***, ***Privatstiftung1-Adr***, ist unmittelbar zu 47,37 % an der Beschwerdeführerin, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, FN ***2***, beteiligt.

Die übrigen 52,63% der Gesellschaftsanteile an der Beschwerdeführerin wurden zu Beginn des Streitzeitraums von der „***GmbH3***, FN ***3***, einer 100%igen Tochtergesellschaft der ***GmbH2***, FN ***12***, gehalten. An der ***GmbH2*** waren die ***Privatstiftung1*** zu 1,810%, Herr ***Begünstigter2*** zu 49,095% und Frau ***Begünstigte3*** zu 49,095% unmittelbar beteiligt.

Die ***Privatstiftung1*** war am ***Errichtungsdatum1*** nach dem Privatstiftungsgesetz, BGBl 1993/694, von folgenden Stiftern errichtet worden:

- a) ***Stifter1***, geb am ***Geburtsdatum1***, verstorben am ***Sterbedatum1***;
- b) ***Stifter2***, geb am ***Geburtsdatum2***, verstorben am ***Sterbedatum2***;
- c) ***Begünstigter2***, geb am ***Geburtsdatum3***;
- d) ***Begünstigte3***, geb am ***Geburtsdatum4***.

Frau ***Begünstigte1***, geb ***Geburtsdatum5***, mittlerweile verstorben am ***Sterbedatum3***, war die geschiedene Ehegattin von Herrn ***Stifter2*** und die Mutter von Herrn ***Begünstigter2*** und von Frau ***Begünstigte3***.

Begünstigte der ***Privatstiftung1*** waren im Streitzeitraum zunächst Herr ***Begünstigter2*** und Frau ***Begünstigte3***. Mit Umlaufbeschluss des Vorstands der ***Privatstiftung1*** vom 8.10.2019 wurde auch Frau ***Begünstigte1*** als Begünstigte der ***Privatstiftung1*** festgestellt.

1.2. In einem als **Vorvertrag** betitelten Vertrag, datiert mit 2.12.2014, abgeschlossen zwischen der Beschwerdeführerin und der ***Privatstiftung1***, wurde ua festgehalten, es bestehe das gemeinsame Vorhaben der ***Privatstiftung1*** und der Beschwerdeführerin, dass die ***Privatstiftung1*** die Liegenschaften EZ ***4***, bestehend aus Grundstück ***5*** sowie EZ ***6***, bestehend aus dem Grundstück ***7***, jeweils KG ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1***, mit einer Fläche von ca 1.143 m² und einer GFZ von 0,5, um einen Kaufpreis in der Höhe von € 1.485.900,00 von der ***GmbH4*** auf Basis deren Anbots vom 11.10.2014 erwirbt und an die Beschwerdeführerin vermietet, die das bestehende Altbau beseitigen und darauf ein Gebäude (Superadifkat), bestehend aus zwei bis drei Wohneinheiten, errichten werde. Der ***Privatstiftung1*** solle hinsichtlich der größten Wohneinheit ein Vormietrecht eingeräumt werden. Die Beschwerdeführerin sei im Falle des Ankaufs der vorgenannten

Liegenschaften durch die ***Privatstiftung1*** berechtigt und verpflichtet, auf den gegenständlichen Liegenschaften mit einer Fläche von ca 1.143 m² und einer GFZ von 0,5 ein Gebäude (Superädifikat) auf ihre alleinige Kosten und unter voller Tragung des Baugrundrisikos zu errichten. Die Planung, Ausstattung und Ausführung des Gebäudes werde in Abstimmung mit der ***Privatstiftung1*** erfolgen, da der ***Privatstiftung1*** hinsichtlich der größten Wohneinheit ein Vormietrecht einzuräumen sei. Die Beschwerdeführerin sei verpflichtet, bei der Errichtung des Gebäudes die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von ca 561 m² voll auszunutzen. Zu diesem Zweck würden sich daher ***Privatstiftung1*** als zukünftige Vermieterin und Beschwerdeführerin als zukünftige Mieterin dazu verpflichten, hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaften einen entsprechenden Bestandvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 30 Jahren abzuschließen. Der wertzusichernde jährliche Mietzins sei mit netto € 45.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer, Betriebskosten und Abgaben zu vereinbaren.

1.3. Mit Kaufvertrag vom 10.12.2014, abgeschlossen mit der ***GmbH4***, FN ***9***, ***Straße1***, ***PLZ1*** ***Ort1***, als Verkäuferin erwarb die ***Privatstiftung1***

- die Liegenschaft EZ ***4***, Grundbuch ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1***, bestehend aus Grundstück ***5*** im Ausmaß von ca 1.143 m², samt dem darauf errichteten Gebäude mit Ausbaugenehmigung des Magistrat ***Ort1*** vom 8.8.2013, GZ ***10*** und
- die Liegenschaft EZ ***6***, Grundbuch ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1***, bestehend aus Grundstück ***7*** im Ausmaß von ca 413 m²

für einen Kaufpreis in Höhe von € 1.485.900,00.

1.4. Im April 2015 wurde von der Beschwerdeführerin ein Baubewilligungsansuchen betreffend den **Abbruch** des auf der Liegenschaft EZ ***4***, Grundbuch ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1*** errichteten Gebäudes unterfertigt. Am 9.6.2015 wurde das Baubewilligungsansuchen an die Baubehörde übermittelt. Bei dem Gebäude handelte es sich um ein Wohnhaus mit 263,7 m² Wohnnutzfläche mit Keller und Doppelgarage. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes belief sich im Jahr 2015 auf 31 Jahre.

1.5. Mit als „**Kaufvertrag**“ betitelter Vertrag vom 16.6.2015, abgeschlossen zwischen der ***Privatstiftung1*** als „Verkäuferin“ und der Beschwerdeführerin als „Käuferin“, wurde der Erwerb des auf der Liegenschaft EZ ***4***, Grundbuch ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1***, errichteten Gebäudes durch die Beschwerdeführerin um einen Kaufpreis von € 305.000,00 vereinbart. In der Vertragsurkunde wurde ua festgehalten, dass die Übergabe bzw Übernahme des Kaufgegenstandes bereits mit 1.1.2015 erfolgt sei.

1.6. Mit **Bestandvertrag** vom 16.6.2015, abgeschlossen zwischen der ***Privatstiftung1*** als Vermieterin und der Beschwerdeführerin als Mieterin, nahm die Beschwerdeführerin das Grundstück EZ ***4***, GB ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1***, bestehend aus Grundstück

5, im Ausmaß von ca 1.143 m² sowie das Grundstück EZ ***6***, GB ***8***
 Ort1, BG ***Ort1***, bestehend aus Grundstück ***7***, mit einer Fläche von ca 413
 m², in Bestand.

Im Bestandvertrag wurde dabei festgehalten, dass die Beschwerdeführerin das
 vertragsgegenständliche Grundstück ***5***, EZ ***4***, GB ***8*** ***Ort1***, BG
 Ort1, zum Zwecke der Errichtung einer Baulichkeit als Superädifikat in Bestand nimmt.
 Die Errichtung der Baulichkeit erfolge seitens der Beschwerdeführerin in der Absicht, dass
 diese nicht stets auf der bezeichneten Bestandfläche bleiben soll. Die Beschwerdeführerin sei
 daher berechtigt und verpflichtet, auf alleinige Kosten unter voller Tragung des
 Baugrundrisikos ein Superädifikat zu errichten. Eigentümerin dieses Superädifikates sei die
 Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin beabsichtige, auf der Bestandfläche ein
 Gebäude, bestehend aus 2-3 Wohneinheiten, zu errichten. Die Beschwerdeführerin sei
 verpflichtet, bei der Errichtung des Gebäudes die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von
 ca 561 m² auf der Fläche gemäß Plan Beilage ./I voll auszunutzen, sofern eine Unterschreitung
 der vollen Ausnutzung nicht aus architektonischen Gründen sinnvoll ist oder bürgerliche oder
 außerbürgerliche Dienstbarkeiten einer solchen entgegenstehen. Die Planung, Ausstattung
 und Ausführung des Gebäudes habe in Abstimmung mit der Vermieterin zu erfolgen, da dieser
 hinsichtlich der größten Wohneinheit ein Vormietrecht eingeräumt wird.

Betreffend Beginn und Dauer des Bestandverhältnisses wurde vereinbart:

*„1. Das Bestandverhältnis hat am 01.01.2015 begonnen und wird auf unbestimmte Zeit
 geschlossen. Es kann grundsätzlich von beiden Parteien unter Einhaltung einer einjährigen
 Kündigungsfrist zum 31.12. eines jeden Jahres aufgekündigt werden, wobei die
 Vertragsparteien auf die Dauer von 50 Jahren ab Beginn des Bestandverhältnisses auf eine
 Kündigung dieses Vertrages verzichten, sodass das Bestandverhältnis erstmals mit Wirkung
 zum 31.12.2065 aufgekündigt werden kann.*

*2. Der Vermieterin steht jedoch unbeschadet des in Abs. 1. vereinbarten Kündigungsverzichts
 das Recht zu, das Bestandverhältnis sofort aufzukündigen, wenn*

*a) die Mieterin [Anm: Beschwerdeführerin] trotz schriftlicher, mittels Einschreiben an die
 Geschäftsführung gerichteter Mahnung, beinhaltend eine Nachfrist von 6 (sechs) Wochen, mit
 der Bezahlung des Bestandzinses derart säumig ist, dass sie mit Ablauf der Nachfrist den
 Rückstand nicht vollständig entrichtet hat, oder*

*b) die Eröffnung eines über das Vermögen der Mieterin einzuleitenden Insolvenz- oder
 Ausgleichsverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.*

3. Festgehalten und vereinbart wird, dass das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung aufgelöst wird, wenn die Vermieterin von ihrem Optionsrecht gemäß Optionsvertrag vom 16.06.2015 [Anm: s dazu im Folgenden, Punkt 1.7] Gebrauch macht.“

Als Bestandzins wurden € 29.500,00 per annum, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010), verlautbart von der Bundesanstalt Statistik Austria, zzgl USt, Betriebskosten und Abgaben vereinbart.

Betreffend die Beendigung des Bestandverhältnisses wurde vereinbart, dass die Beschwerdeführerin bei Beendigung des Vertragsverhältnisses berechtigt sei, die Baulichkeit zu entfernen. Unterlässt die Beschwerdeführerin dies, gehe das Eigentumsrecht an der Baulichkeit entschädigungslos an die Vermieterin über.

1.7. Mit Optionsvertrag vom 16.6.2015, abgeschlossen zwischen der *****Privatstiftung1***** als Optionsnehmerin und der Beschwerdeführerin als Optionsgeberin, räumte die Beschwerdeführerin der *****Privatstiftung1***** das Recht ein, unter bestimmten Voraussetzungen durch einseitige schriftliche Erklärung (Optionsausübungserklärung) gegenüber der Beschwerdeführerin einen Kaufvertrag über das von der Beschwerdeführerin auf der Liegenschaft EZ *****4*****, GB *****8***** *****Ort1*****, BG *****Ort1***** zu errichtende Superadifikat zum Abschluss zu bringen. Den im Optionsvertrag vereinbarten Voraussetzungen zufolge kann die Optionsausübungserklärung von der *****Privatstiftung1***** frühestens ab jenem Zeitpunkt gegenüber der Optionsgeberin abgegeben werden, ab welchem Frau *****Begünstigte1*****, geb *****Geburtsdatum5*****, die für sie vorgesehenen Bestandflächen, hinsichtlich derer die *****Privatstiftung1***** ein Vormietrecht hat, nicht mehr benötigt. Als Kaufpreis sei ein Betrag in Höhe der von der Beschwerdeführerin aufgewendeten Errichtungskosten für den Kaufgegenstand zuzüglich angefallener Instandsetzungskosten, wertgesichert nach dem VPI 2010 abzüglich der von der Optionsgeberin bereits geltend gemachten AfA, zu vereinbaren. Als Basisindexzahl werde die Indexzahl jenes Monats vereinbart, in welchem die Beschwerdeführerin mit der Bauführung begonnen hat.

1.8. Mit Bescheid der Baubehörde vom 22.7.2015 wurde der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für den **Abbruch** des Bestandswohnhauses auf Gst *****5*****, KG *****Ort1*****, Liegenschaft *****Lageadresse1*****, erteilt. In der Folge wurde das Gebäude im Auftrag der Beschwerdeführerin abgerissen, wobei sich die Abbruchkosten auf € 33.000,00 exkl USt beliefen.

1.9. Mit „Architektenwerkvertrag“ vom 8.2.2016 beauftragte die Beschwerdeführerin die *****GmbH1*****, *****Straße2*****, *****PLZ1***** *****Ort1***** mit der Erbringung der Planungsleistungen für das Projekt „Wohnhaus *****Lageadresse1*****, *****PLZ1***** *****Ort1*****“.

Mit Werkvertrag vom 14.3.2016 beauftragte die Beschwerdeführerin die ***GmbH6***, ***Straße2***, ***PLZ1*** ***Ort1***, mit dem Projektmanagement, mit diversen Planungsleistungen, mit der Ausübung der örtlichen Bauaufsicht sowie mit der Planungs- und Baustellenkoordination für das Projekt „Bauvorhaben Neubau Wohnhaus ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1***“.

1.10. Alleiniger Gesellschafter sowie Geschäftsführer der ***GmbH1*** ist Herr ***Architek1***.

1.11. Bei dem Architekten ***Architek1*** (im Folgenden nur „Architekt“) handelt es sich um einen langjährigen Freund der Familie ***Familiename1***. Dieser erstellte zunächst aufgrund der diesbezüglichen Vorgabe durch die Beschwerdeführerin einen Entwurf für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (mit Einliegerwohnung im Gartengeschoß) und wurde auf dieser Grundlage eine Baubewilligung erwirkt. Auf Drängen des Architekten, der Bedenken hinsichtlich der späteren Verwertbarkeit des Objekts äußerte, erfolgte in der Folge eine Umplanung auf eine einzige Wohneinheit und wurde von der Baubehörde auf der Grundlage eines neuen Einreichplanes, der ein Einfamilienhaus zum Gegenstand hatte, am 27.12.2016 eine neue Baubewilligung erteilt.

Seitens der Beschwerdeführerin wurde dem Architekten die Vorgabe gemacht, die zulässige Geschoßflächenzahl auszunutzen, darüberhinausgehende Vorgaben sind seitens der Beschwerdeführerin nicht erfolgt. Insbesondere wurde dem Architekten für das Projekt kein Kostenlimit vorgegeben, soweit die Kosten von der Beschwerdeführerin zu tragen waren.

Es war von vorneherein geplant, dass das zu errichtende Gebäude Frau ***Begünstigte1*** als Wohnsitz dienen soll. Das Gebäude wurde daher von der Beschwerdeführerin nicht am Markt zur Miete angeboten und auch nicht beworben. Ebenso wenig hat die Beschwerdeführerin ermittelt, zu welchem Preis das zu errichtende Gebäude am Markt, dh im Falle der Vermietung an einen fremden Dritten nachhaltig vermietet werden könnte.

In Bezug auf den Grundriss, die Raumanordnung und die Anzahl der Räume wurde vom Architekten zunächst ein eigener Entwurf erstellt. Danach wurde vom Architekten mit Frau ***Begünstigte1*** besprochen, was an Räumen benötigt wird. Zudem wurden insbesondere auch betreffend Bodenbeläge, Türen und Einrichtung die Wünsche von Frau ***Begünstigte1*** berücksichtigt.

1.12 Zu Projektbeginn erwartete die Beschwerdeführerin Herstellungskosten von ca 3 Millionen Euro.

Mit Schreiben vom 3.5.2016 teilte die Beschwerdeführerin der ***Privatstiftung1*** mit, dass mit einer Fertigstellung des Gebäudes zu Beginn des 3. Quartals 2017 gerechnet werde und ersuchte die Beschwerdeführerin die ***Privatstiftung1*** betreffend den Bestandvertrag

vom 16.6.2015 (siehe oben Punkt 1.6) – auch rückwirkend für das Jahr 2015 – um eine Aussetzung des Bestandzinses für die Liegenschaft *****Lageadresse1*****. Dies mit der Begründung, dass die ursprünglich geplanten Baukosten – insbesondere aufgrund logistischer Schwierigkeiten in Zusammenhang mit der Zufahrt zur Baustelle und der nunmehr geplanten Haustechnik – nicht eingehalten werden können.

Diesem Ersuchen kam die *****Privatstiftung1***** nach.

1.13 Im Juli 2019 empfahl der steuerliche Vertreter der Beschwerdeführerin, die *****Steuerberatungsgesellschaft1*****, betreffend die Vermietung des Objekts *****Lageadresse1***** an die *****Privatstiftung1***** im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Verrechnung einer Renditemiete in der Bandbreite von 3 bis 5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Diesfalls könne der vom steuerlichen Vertreter erstellten Präsentationsunterlage zufolge eine verdeckte Gewinnausschüttung ausgeschlossen werden und werde auch umsatzsteuerrechtlich die Vorsteuerabzugsfähigkeit sichergestellt.

1.14 Die **Fertigstellung** des Einfamilienhauses *****Lageadresse1*****, *****PLZ1***** *****Ort1***** erfolgte im Oktober 2019. Die Bauvollendungsanzeige wurde mit 4.10.2019 datiert.

1.15 Mit **Umlaufbeschluss** des Vorstands der *****Privatstiftung1***** vom 8.10.2019 wurde Frau *****Begünstigte1*****, geb *****Geburtsdatum5*****, als Begünstigte der *****Privatstiftung1***** festgestellt. Zudem wurde beschlossen, Frau *****Begünstigte1***** die gesamte Liegenschaft *****Lageadresse1*****, *****PLZ1***** *****Ort1***** (Grund und angemietetes Gebäude) unentgeltlich ab 1.11.2019 als Zuwendung der Stiftung zur Gewährleistung der standesgemäßen Versorgung der Genannten zur Nutzung zu überlassen.

1.16 Mit **Mietvertrag** vom 16.10.2019, abgeschlossen zwischen der Beschwerdeführerin als Vermieterin und der *****Privatstiftung1***** als Mieterin, nahm die *****Privatstiftung1***** das auf der Liegenschaft EZ *****4*****, GB *****8***** *****Ort1*****, BG *****Ort1***** mit der Grundstücksadresse *****Lageadresse1*****, *****PLZ1***** *****Ort1*****, von der Beschwerdeführerin als Superädifikat errichtete Einfamilienhaus, bestehend aus Wohnraum im Ausmaß von 496 m², Technikräume/Keller im Ausmaß von 210 m², 24 m² Garage und 197 m² Terrassen, in Bestand. Dabei wurde betreffend die Verwendung des Mietgegenstandes festgehalten, dass die Vermietung ausschließlich zu Wohnzwecken von Frau *****Begünstigte1*****, geb *****Geburtsdatum5***** (Begründung des Hauptwohnsitzes von Frau *****Begünstigte1*****) erfolgt. Eine andere Verwendung, insbesondere für Geschäftszwecke, sei ausgeschlossen.

Betreffend Beginn und Dauer des Mietverhältnisses wurde ua vereinbart, dass das Mietverhältnis am 1.11.2019 beginnt und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird. Weiters wurde vereinbart, es könne grundsätzlich von beiden Parteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes zum Ende eines jeden

Kalenderquartals aufgekündigt werden, wobei die Vertragsparteien für die Dauer der Nutzung des Mietgegenstandes durch Frau ***Begünstigte1***, geb ***Geburtsdatum5***, auf eine Kündigung dieses Vertrages verzichten würden. Das Mietverhältnis werde mit sofortiger Wirkung aufgelöst, wenn der Bestandvertrag vom 16.6.2015, abgeschlossen zwischen der ***Privatstiftung1*** als Vermieterin und der Beschwerdeführerin als Mieterin, aufgelöst wird.

Betreffend den Mietzins wurde vereinbart, dass dieser aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen, den Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe besteht. Der monatliche Hauptmietzins betrage € 9.000,00 zzgl 10% USt und sei wertgesichert unter Zugrundelegung des von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015. Ausgangsbasis für die Wertsicherung sei die für den Monat des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl (Basisindexzahl). Der Hauptmietzins erhöhe oder vermindere sich im gleichen Ausmaß, wie sich die für den Monat der jeweiligen Fälligkeit verlautbarte Indexzahl gegenüber der Basisindexzahl erhöht oder vermindert hat. Änderungen der Indexzahl bis zu 3 % würden unberücksichtigt bleiben.

1.17 Die Berechnung des im Mietvertrag vom 16.10.2019 vereinbarten Hauptmietzins erfolgte auf Basis eines Renditeansatzes von 3-5% und geplanten Baukosten von MEUR 3,3. Zur Ermittlung der Höhe der Baukosten zog der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin den betreffenden Kontostand aus dem Monat Februar 2019 heran und rechnete diesem einen Sicherheitszuschlag von € 200.000,00 hinzu.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages waren bereits massive Baukostenüberschreitungen eingetreten, die dem Geschäftsführer der Beschwerdeführerin allerdings erst nachträglich zur Kenntnis gelangten.

1.18 Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages vom 16.10.2019 war Frau ***Begünstigte1***, geboren am ***Geburtsdatum5***, 78 Jahre alt. Sie hatte zu diesem Zeitpunkt daher statistisch eine fernere Lebenserwartung von ca 11 Jahren.

1.19 Im Wirtschaftsjahr 2020/21 wurden von der Beschwerdeführerin noch weitere Herstellungskosten des Gebäudes in Höhe von € 772.049,48 sowie Zugänge aus Außenanlagen (insb Gartengestaltung) und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von € 469.781,61 buchhalterisch erfasst. Die **endgültigen Baukosten** inklusive aller Außenanlagen und Einrichtungen lagen bei € 4.518.038,97 (netto). Davon entfallen € 173.002,81 netto auf die Außenanlagen und € 296.778,80 netto auf Einrichtungen (insb Küche, Küchengeräte, etc) und Videoüberwachung („Betriebs- und Geschäftsausstattung“). € 4.048.257,36 netto entfallen auf das Gebäude.

Die Kosten für Außenanlagen sowie die als „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ verbuchten Kosten wurden von der Beschwerdeführerin auf eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben (AfA-Satz von 10%). Betreffend das Gebäude wurde von der Beschwerdeführerin unternehmensrechtlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt (AfA-Satz von 2%).

1.20 Der Kaufpreis, die Anschaffungsnebenkosten und die Abbruchkosten in Zusammenhang mit dem auf der Liegenschaft EZ ***4***, Grundbuch ***8*** ***Ort1***, BG ***Ort1***, ehemals befindlichen Altgebäude (siehe Punkte 1.4 und 1.5) haben sich in Summe auf € 359.127,10 netto belaufen. Diese Kosten wurden von der Beschwerdeführerin als Sofortaufwand behandelt.

Die Beschwerdeführerin brachte iZm mit dem Projekt ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** somit insgesamt eine **Investitionssumme** von 4.877.166,07 netto (inklusive aller Außenanlagen und Einrichtungen) auf.

1.21 Am 1.9.2020 beauftragte die Beschwerdeführerin betreffend das Objekt ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** die ***Gutachter1***, ***Gutachter1-Adr***, mit der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens zum Zweck der Darstellung des Mietenmarktes für die gegenständliche Assetklasse im Raum ***Ort1*** und der Berechnung der Renditemiete, mit detaillierter Ableitung des Zinssatzes.

1.22 Am 11.9.2020 erfolgte die **Übergabe** des Objekts ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** an die ***Privatstiftung1***, wobei im Übergabeprotokoll im Wesentlichen nur die Anzahl der übergebenen Schlüssel, die Zählerstände betreffend Strom und Fernwärme und der Umstand, dass es sich um einen Erstbezug handle und dass das Objekt frisch ausgemalt sei, dokumentiert wurden. Insbesondere eine Dokumentation betreffend die übergebenen Einrichtungsgegenstände wurde nicht erstellt.

1.23 Am ***tt.mm.***2020 begründete Frau ***Begünstigte1*** ihren Hauptwohnsitz an der Adresse ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1***.

1.24 Am 17.12.2020 vereinbarten die Beschwerdeführerin und die ***Privatstiftung1*** einen **Nachtrag zum Mietvertrag** vom 16.9.2019. Diesem Nachtrag zufolge solle der monatliche Hauptmietzins mit Wirkung ab 1.10.2020 € 14.200,00 zzgl 10% USt betragen. In der Präambel dieses Nachtrages wurde ua ausgeführt, dass mit Mietvertrag vom 16.9.2019 als monatlicher Hauptmietzins auf Grundlage der prognostizierten Baukosten ein monatlicher Betrag in Höhe von € 9.000,00 zzgl 10% USt vereinbart worden sei. Nach Abschluss des gegenständlichen Bauprojektes stehe nunmehr fest, dass die tatsächlich angefallenen Baukosten die prognostizierten Kosten erheblich überschreiten. Da der monatliche Mietzins von beiden Vertragsparteien immer als Renditemiete verstanden worden sei, sei nunmehr aufgrund der erhöhten Baukosten eine entsprechende Anpassung des Mietzinses erforderlich.

1.25 Im Wertermittlungsgutachten der ***Gutachter1*** vom 15.1.2021 wurde betreffend das Gebäude (Superädifikat) ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** zum Stichtag 9.9.2020 eine Renditemiete von gerundet € 14.200,00 „festgesetzt“. Dabei gingen die Gutachter von Herstellkosten iHv gerundet € 4.870.000,00 und einem Kapitalisierungszinssatz bzw einer „objektspezifischen Rendite“ von 3,50% aus.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde von den Gutachtern auf der Grundlage der durchschnittlichen Sekundärmarktrendite der vergangenen 20 Jahre (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen) iHv 2,46% abzüglich der durchschnittlichen Geldwertanpassung der vergangenen 20 Jahre (-1,92%) ermittelt. Der so ermittelte Zinssatz wurde sodann um objektspezifische Risikozuschläge erhöht, wobei die Eigenschaft „Superädifikat“ als Standortrisiko (+0,50%), die Eigenschaft „Hoher Standard“ als Sanierungs- und Modernisierungsrisiko (+1,00%), die Eigenschaft „Hochpreisig“ als Mietentwicklungsrisiko (+1,00%) und die Eigenschaft „Single-tenant“ als objektspezifisches Risiko (+0,50%) berücksichtigt wurden.

1.26 Das Einfamilienhaus wurde in gehobenem Standard errichtet, befindet sich am Fuß des ***Berg1***, östlich der ***Fluss1***, ist fußläufig vom Stadtzentrum ***Ort1*** erreichbar und befindet sich sohin in sehr guter (Wohn-)Lage. Es hat eine Nutzfläche von 927,50 m² bzw eine Wohnfläche von 559,21 m². Das Wohnhaus gliedert sich in ein Erd-, Zwischen und Gartengeschoß. Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich eine Garage.

Die Freiflächen in Form von Terrassen weisen eine Gesamtfläche von rund 200 m² auf. Im Gartengeschoß befindet sich ein rund 82 m² großes Schwimmbad (Schwimmbecken 780x300x150cm) mit angrenzendem Fitnessraum und angrenzendem Dampfbad.

Im Detail stellt sich die Flächenaufstellung wie folgt dar:

Ebene	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoß	Vorraum	3,64	3,64
Erdgeschoß	Vorraum	12,20	12,20
Erdgeschoß	Diele	11,67	11,67
Erdgeschoß	Garderobe	7,80	7,80
Erdgeschoß	Vorraum	3,72	3,72
Erdgeschoß	WC	3,44	3,44
Erdgeschoß	AR	3,40	3,40

Erdgeschoß	Küche	22,20	22,20
Erdgeschoß	Wohnraum	62,94	62,94
Erdgeschoß	Terrasse	19,17	3,83
Erdgeschoß	Terrasse	60,06	12,01
Erdgeschoß	Garage	24,04	0,00
Summe EG		234,28	146,86
Zwischengeschoß	Vorraum	6,10	6,10
Zwischengeschoß	Vorraum	6,34	6,34
Zwischengeschoß	Bad	6,67	6,67
Zwischengeschoß	Vorraum	6,29	6,29
Zwischengeschoß	Gast	22,81	22,81
Zwischengeschoß	Gang	7,54	7,54
Zwischengeschoß	Gast	20,16	20,16
Zwischengeschoß	Bad	8,36	8,36
Zwischengeschoß	AR	4,16	4,16
Zwischengeschoß	Wirtschaftsraum	17,91	17,91
Zwischengeschoß	Vorraum	4,24	4,24
Zwischengeschoß	Bad	20,35	20,35
Zwischengeschoß	Schlafzimmer	22,68	22,68
Zwischengeschoß	Ankleide	43,70	43,70
Zwischengeschoß	Lager	17,34	0,00
Zwischengeschoß	Lager	10,66	0,00
Zwischengeschoß	Terrasse	9,30	1,86

Zwischengeschoß	Terrasse	43,52	8,70
Summe ZG		278,13	207,87
Gartengeschoß	Vorraum	6,10	6,10
Gartengeschoß	Stiege	20,52	20,52
Gartengeschoß	Fitness	45,98	45,98
Gartengeschoß	WC	2,28	2,28
Gartengeschoß	Vorraum	3,79	3,79
Gartengeschoß	Dusche	2,28	2,28
Gartengeschoß	Dampfbad	5,28	5,28
Gartengeschoß	Schwimmbad	81,81	81,81
Gartengeschoß	Technik	18,00	0,00
Gartengeschoß	Technik	14,61	0,00
Gartengeschoß	Verteiler	8,71	0,00
Gartengeschoß	Technik	18,33	0,00
Gartengeschoß	Keller	23,40	23,40
Gartengeschoß	Gartengeräte	21,60	0,00
Gartengeschoß	Terrasse	65,21	13,04
Summe GG		337,90	204,48
Technikgeschoß	Schwimmtechnik	77,19	0,00
Summe alle Geschoße		927,50	559,21

Die Erschließung erfolgt über eine Aufzugsanlage und ein Stiegenhaus.

Bei der Einrichtung wurden ua Waschtische und WCs aus weißem Porzellan in sehr hochwertiger Ausführung sowie eine hochwertige Einbauküche mit Edelstahlfronten und hochwertigen Geräten verbaut. Zudem wurde an Elektroinstallationen ein BUS-System im

ganzen Haus, Haustechnik mit eigenem Server und zusätzlich ein Alarmsystem und umfangreiche Videoüberwachung mit eigenem Server eingebaut.

1.27 Ein durchschnittliches Einfamilienhaus hatte in ***Ort1*** im Jahr 2019 eine **Nutzfläche** von 143,3 m².

1.28 Die gewöhnlichen **Herstellungskosten** für Einfamilienhäuser „normaler Ausstattung“ in ***Ort1*** (Stadtgebiet) befanden sich in den Jahren 2019 und 2020 jeweils innerhalb einer Bandbreite von € 2.541/m² bis € 3.146/m² Wohnnutzfläche (Anm: Beträge jeweils inklusive 20% Umsatzsteuer). Dies entspricht netto einer Bandbreite von € 2.118/m² bis € 2.622/m² Wohnnutzfläche.

Unter „normaler Ausstattung“ ist dabei zu verstehen: Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Bei der Wohnnutzfläche handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnungsverbandes. Balkone, (überbaute) Terrassen etc sind nicht in der Wohnnutzfläche enthalten.

Die „Herstellungskosten“ umfassen weder Kosten für Einrichtung noch Kosten für Außenanlagen. Ebenso wenig enthalten diese die Baureifmachung, wie zB allfällig erforderliche Altlastenbereinigungen, Abbruchmaßnahmen, Rückbaumaßnahmen, die Herstellung von besonderen Geländeoberflächen (Bodenbewegungen, Rodungen), die Errichtung von Provisorien etc.

Für das Gebäude ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** fielen Herstellungskosten im vorstehenden Sinn iHv € 4.048.257,36 netto an (s Punkt 1.18) und hat das in Rede stehende Gebäude eine Wohnnutzfläche im oben erläuterten Sinn von 730,24 m². Die tatsächlichen Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche beliefen sich demnach auf rund € 5.543,74 netto.

1.29 Die Renditemiete – verstanden als Renditeerwartung eines marktüblich agierenden Immobilieninvestors, der einen möglichst hohen Mietertrag erzielen möchte, bei Vermietung von gut rentierlichen Wohnungen (kleinere Wohnungen in guter bis mäßig guter Lage) – lag im Streitzeitraum mindestens bei 4,25% der Investitionssumme.

Unter Investitionssumme ist dabei ein Nettobetrag zu verstehen, da marktüblich agierende Immobilieninvestoren bei Investition in eine zu Wohnzwecken zu vermietende Liegenschaft mit dem Vorsteuerabzug rechnen und die Bruttoanfangsrendite daher stets mit dem Netto-Kaufpreis errechnen.

1.30 Die Vermietung des Objekts ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** an die ***Privatstiftung1*** fand in Anbetracht der obigen Feststellungen nicht unter Bedingungen statt, unter denen eine Vermietung für gewöhnlich ausgeübt wird. Die Vermietungstätigkeit der Beschwerdeführerin stellt sich als fremdunüblich dar und wäre eine Vermietung an einen fremden Dritten zu vergleichbaren Bedingungen nicht denkbar. Es ist von einer gesellschaftsrechtlichen Veranlassung für die Überlassung des in Rede stehenden Objekts zur Nutzung und für die zu diesem Zweck von der Beschwerdeführerin getätigten Investitionen auszugehen.

Insbesondere hätte ein wirtschaftlich agierender Investor zunächst bereits vor der Errichtung eines Mietobjektes den Mietenmarkt (im gegebenen geographischen Einzugsgebiet) erkundet, um Fehlinvestitionen zu vermeiden und Erkundigungen dahingehend angestellt, zu welchem Preis das geplante Objekt am Markt vermietet werden kann. Bei dem beschwerdegegenständlichen Objekt wurde die Errichtung demgegenüber nicht unter Berücksichtigung der zu erwartenden Rendite durchgeführt, sondern stand ohne Rücksicht auf die Kosten der konkrete Kundenwunsch – einer der Beschwerdeführerin nahestehenden Person – im Vordergrund und wurde das Objekt von der Beschwerdeführerin nicht am Markt zur Miete angeboten, da von vorneherein feststand, dass dieses Fau ***Begünstigte1*** als Wohnsitz dienen wird (s dazu oben Punkt 1.11).

Nach Bauvollendung verpflichtete sich die Beschwerdeführerin gegenüber der ***Privatstiftung1*** vertraglich (Mietvertrag vom 16.10.2019; s oben Punkt 1.16) zu einer Vermietung gegen ein Entgelt von € 9.000,00 netto im Monat, obwohl zu diesem Zeitpunkt die endgültigen Baukosten noch nicht feststanden bzw der Beschwerdeführerin noch nicht bekannt waren und auch die Herstellungs- bzw Anschaffungskosten für die mitvermieteten Einrichtungen und Außenanlagen noch nicht bekannt waren (s oben Punkt 1.17 und Punkt 1.19). Dennoch wurde vertraglich keine Anpassungsmöglichkeit an die tatsächlichen Investitionskosten vorgesehen und verzichtete die Beschwerdeführerin zudem für die Dauer der Nutzung des Mietgegenstandes durch Frau ***Begünstigte1*** auf eine Kündigung des Mietvertrages. Der jährliche Mietzins von € 108.000,00, an den sich die Beschwerdeführerin vertraglich band, war im Ergebnis wesentlich geringer als die in den ersten 10 Jahren der Nutzung nach der Maßgabe der tatsächlichen Kosten anfallenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen von € 127.943,31 per annum ($4.048.257,36 \cdot 2\%$ für das Gebäude + $469.781,61 \cdot 10\%$ für Einrichtungen und Außenanlagen; s oben Punkt 1.19). Hinzukommt, dass die Beschwerdeführerin bereits vor Bauvollendung mehrere Hunderttausend Euro an Sofortaufwand verbucht hatte (insbesondere € 359.127,10 iZm dem von der Beschwerdeführerin abgerissenen Altbestand; s oben Punkt 1.20). Die Beschwerdeführerin ging somit eine nicht fremdübliche Verpflichtung zu einer – auch in Anbetracht der erwartbaren Dauer der Vermietung (s dazu im Folgenden) – voraussichtlich nicht kostendeckenden Vermietung ein.

Dass der Mietzins nachträglich (mehr als 1 Jahr nach Beginn der Vermietung) noch angehoben wurde (s oben Punkt 1.24), ist darauf zurückzuführen, dass die Mieterin (**Privatstiftung1**) der Mietzinserhöhung freiwillig zustimmte. Ein fremder Dritter hätte demgegenüber auf der Einhaltung des ursprünglich abgeschlossenen Vertrages bestanden.

Als unüblich ist es schließlich auch anzusehen, dass es die **Privatstiftung1** im Falle des Ablebens von Frau **Begünstigte1**, die zum Zeitpunkt des Vermietungsbeginns statistisch eine fernere Lebenserwartung von ca 11 Jahren hatte (s oben Punkt 1.18), oder etwa auch im Falle eines Wegzuges von Frau **Begünstigte1** nach der Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen in der Hand hatte, den Mietvertrag über das von der Beschwerdeführerin errichtete Objekt zu kündigen und das Objekt von der Beschwerdeführerin zu einem Kaufpreis zu erwerben, der lediglich den von der Beschwerdeführerin aufgewendeten Errichtungskosten zuzüglich angefallener Instandsetzungskosten, wertgesichert nach dem VPI 2010 abzüglich der von der Beschwerdeführerin bereits geltend gemachten AfA, entspricht (s oben Punkt 1.6 und Punkt 1.7). Die Beschwerdeführerin ging damit die Verpflichtung ein, das auf ihre Kosten und ihr Risiko errichtete Objekt im Falle der Wahrnehmung der entsprechenden Option durch die **Privatstiftung1** ohne Abgeltung allfälliger Wertsteigerungen und ohne Abgeltung der von der Beschwerdeführerin erbrachten Projektleistungen zu verkaufen. Auch eine derartige Verpflichtung wäre einem fremden Dritten gegenüber nicht eingegangen worden. Zudem hätte sich ein marktüblich agierender Investor bei einer derartigen Investition einem Fremden gegenüber durch die Mietvertragsgestaltung (insbesondere Dauer, Kündigungsmöglichkeiten und Wertsicherung) dahingehend abgesichert, dass er langfristig eine marktübliche Rendite aus der Vermietung erzielt.

1.31 Das Vorliegen eines **funktionierenden Mietenmarktes** für das Objekt

Lageadresse1, ***PLZ1*** ***Ort1*** wurde von der Beschwerdeführerin nicht nachgewiesen.

1.32 Nach dem Ableben von Frau **Begünstigte1** am ***Sterbedatum3*** wurde die Liegenschaft ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** (sowohl das der Beschwerdeführerin gehörende Superädifikat als auch der der **Privatstiftung1** gehörende Grund und Boden) von der **Privatstiftung1** und der Beschwerdeführerin als Verkäuferinnen an eine fremde Person verkauft. Die Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgte am 28.9. bzw 29.9.2022. Die Übergabe an den Käufer erfolgte am 14.10.2022. Der Verkaufspreis für das Grundstück und das Gebäude belief sich in Summe auf € 8.600.000,00, wovon € 5.364.400,00 an die Beschwerdeführerin für das Gebäude flossen. Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht der Grundstückslieferung gemäß § 6 Abs 2 UStG 1994 wurde nicht ausgeübt. Die Vermietung des Gebäudes ***Lageadresse1*** an die **Privatstiftung1** durch die Beschwerdeführerin erfolgte bis zum 13.10.2022.

2. Beweiswürdigung

Gemäß § 167 Abs 1 BAO bedürfen Tatsachen, die bei der Abgabenbehörde offenkundig sind, und solche, für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, keines Beweises. Gemäß § 167 Abs 2 BAO hat die Abgabenbehörde im übrigen unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Gemäß § 2a BAO gelten diese Bestimmungen sinngemäß im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren der belangten Abgabenbehörde gelten.

Ad **Punkt 1.1**: Die Feststellungen betreffend die Beteiligungsverhältnisse gründen sich auf die aktenkundige Beteiligungsübersicht Stand 31.12.2018 sowie auf die aktenkundigen Firmenbuchauszüge betreffend die Beschwerdeführerin (FN *****2*****), betreffend die „*****GmbH3*****. (FN *****3*****) und betreffend die *****GmbH2***** (FN *****12*****), jeweils zum Stichtag 31.12.2019. Die Feststellungen betreffend die Errichtung der *****Privatstiftung1***** gründen sich auf die entsprechenden Ausführungen in der aktenkundigen Stiftungsurkunde der *****Privatstiftung1***** in der Fassung vom 10.5.2022. Die Feststellung des Geburts- und Sterbedatums von Frau *****Begünstigte1***** gründet sich auf die unter der Steuernummer von Frau *****Begünstigte1***** abrufbaren Informationen im Auskunftssystem 4.0 der Finanzverwaltung. Die Feststellungen betreffend die familiären Beziehungen von Frau *****Begünstigte1***** gründen sich auf die entsprechenden Angaben in dem Artikel im Magazin „*****Magazin1*****“ mit dem Titel „*****Titel1*****“ (Onlineausgabe vom *****tt.mm.***.2006**). Die Feststellungen betreffend die Begünstigten der *****Privatstiftung1***** gründen sich auf den aktenkundigen Auszug aus dem Begünstigtenbuch der *****Privatstiftung1***** vom 25.2.2021 sowie auf die aktenkundige Kopie des genannten Umlaufbeschlusses.

Die Feststellungen bei den **Punkten 1.2 und 1.3** gründen sich auf die aktenkundigen Kopien der jeweils genannten Vertragsurkunden.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.4** betreffend das Baubewilligungsansuchen gründen sich auf das aktenkundige Baubewilligungsansuchen vom 23.4.2015 und auf das aktenkundige Begleitschreiben zu diesem Baubewilligungsansuchen vom 9.6.2015. Die Feststellungen betreffend das Gebäude beruhen auf dem aktenkundigen Gutachten der *****GmbH6***** zur Ermittlung des Bauzeitwerts des auf dem Grundstück *****5***** Grundbuch *****8***** *****Ort1*****, EZ *****4***** errichteten Gebäudes vom 9.3.2015.

Die Feststellungen bei den **Punkten 1.5, 1.6 und 1.7** gründen sich auf die aktenkundigen Kopien der jeweils genannten Vertragsurkunden.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.8** entsprechen den von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen, die im Bericht über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 28.6.2024 wiedergegeben wurden (s Anhang zu Tz 9, Seite

2) und denen die beschwerdeführende Partei nicht entgegengetreten ist, sodass diese als richtig angesehen werden können.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.9** gründen sich auf die aktenkundigen Kopien der jeweils genannten Vertragsurkunden.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.10** gründen sich auf den aktenkundigen Firmenbuchauszug betreffend die *****GmbH1*****, FN *****11*****.

Ad **Punkt 1.11**: Die Feststellung, die Beschwerdeführerin habe nicht ermittelt, zu welchem Preis das zu errichtende Gebäude am Markt, dh im Falle der Vermietung an einen fremden Dritten nachhaltig vermietet werden könnte, beruht auf der entsprechenden Feststellung durch die belangte Behörde, die im Bericht über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 28.6.2024 wiedergegeben wurde (s Anhang zu Tz 9, Seiten 23 und 24). Diese Feststellung lässt sich in nachvollziehbarer Weise aus den von der belangten Behörden zitierten Aussagen des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, *****Bf1-GF1***** im Rahmen seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch die belangte Behörde am 22.4.2021 (s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021) ableiten und wurde dieser Feststellung von der Beschwerdeführerin nicht entgegengetreten. Vielmehr wurde dazu in der Beschwerde vom 9.6.2022 (Punkt VII iVm Punkt V auf Seite 17) lediglich ausgeführt, dass das „fallspezifische Nachvermietungsrisiko“ im Rahmen der erfolgten gutachterlichen Ermittlung des Renditezinssatzes (s dazu Punkt 1.25) ohnehin als mieterhöhender Faktor berücksichtigt worden sei.

Im Übrigen gründen sich die Feststellungen bei Punkt 1.11 auf die entsprechenden Aussagen des Architekten *****Architek1***** im Rahmen seiner zeugenschaftlichen Vernehmung durch die belangte Behörde am 22.4.2021 (s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021), die glaubwürdig, nachvollziehbar und schlüssig sind und weder mit den Erfahrungen des täglichen Lebens noch mit der Aktenlage im Widerspruch stehen. Betreffend das Unterbleiben von Vorgaben hinsichtlich der Kosten ist zudem auf die mit der Zeugenaussage des Architekten *****Architek1***** insoweit übereinstimmende Aussage des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, *****Bf1-GF1***** im Rahmen seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch die belangte Behörde am 22.4.2021 zu verweisen (s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021). Zudem ist auf die Ausführungen in der Beschwerde vom 9.6.2022 (Seite 15) zu verweisen, wonach nicht bestritten werde, dass die *****Privatstiftung1***** die Immobilie *****Lageadresse1***** von der Beschwerdeführerin anmietete, um diese Frau *****Begünstigte1***** zu Wohnzwecken zu überlassen und diese Nutzungsüberlassung eines der Motive für die Errichtung des Objekts gewesen sei. Es wäre dementsprechend auch „widersinnig gewesen, wenn die [...] [Beschwerdeführerin] für die Liegenschaft Inserate geschaltet hätte oder Werbetafeln an der Liegenschaft angebracht

worden wären“. Weiters werde nicht bestritten, dass Frau ***Begünstigte1*** zu einzelnen Details hinsichtlich der Planung und Ausstattung beigezogen wurde.

Ad **Punkt 1.12**: Die Feststellung, dass die Beschwerdeführerin zu Projektbeginn Herstellungskosten von ca 3 Millionen Euro erwartet habe, gründet sich auf die diesbezügliche Aussage des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, ***Bf1-GF1*** im Rahmen seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch die belangte Behörde am 22.4.2021 (s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021). Die Feststellungen betreffend das Schreiben der Beschwerdeführerin an die ***Privatstiftung1*** vom 3.5.2016 gründen sich auf die aktenkundige Kopie dieses Schreibens. Die Feststellung, dass die ***Privatstiftung1*** dem Ersuchen der Beschwerdeführerin auf Aussetzung des Bestandzinses nachkam, gründet sich auf die diesbezügliche Mitteilung im aktenkundigen Schreiben der ***Privatstiftung1*** an die Beschwerdeführerin vom 6.5.2016.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.13** gründen sich auf die aktenkundige Präsentationsunterlage der ***Steuerberatungsgesellschaft1***, mit dem Titel „***Privatstiftung1*** Projekt ***Lageadresse1*** – Strukturierung“, Stand 14.7.2019.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.14** gründen sich auf die entsprechenden Aussagen des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, ***Bf1-GF1*** im Rahmen seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch die belangte Behörde am 22.4.2021 (s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021).

Die Feststellungen bei den **Punkten 1.15 und 1.16** gründen sich auf die aktenkundigen Kopien der jeweils genannten Urkunden.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.17** gründen sich auf die entsprechenden Aussagen des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, ***Bf1-GF1*** im Rahmen seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch die belangte Behörde am 22.4.2021 (s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021) sowie auf die aktenkundige Vorhaltsbeantwortung der ***Steuerberatungsgesellschaft1*** vom 21.12.2020 (Seite 2).

Die Feststellung bei **Punkt 1.18** betreffend die fernere Lebenserwartung gründet sich auf die von der Statistik Austria veröffentlichte Sterbetafel 2019 für Österreich, die für Frauen im Alter von 78 Jahren eine fernere Lebenserwartung von 11,39 Jahren ausweist.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.19** gründen sich auf die aktenkundige Vorhaltsbeantwortung der ***Steuerberatungsgesellschaft1*** vom 8.4.2021 sowie auf die aktenkundigen Kontenblätter für die Konten 02103 Gebäude, 02121 Grundstückseinrichtungen, 02151 Gartengestaltung und 04015 Betriebs- u Geschäftsausstattung und die entsprechenden Feststellungen der belangten Behörde, die im Bericht über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 28.6.2024 wiedergegeben wurden (s

Anhang zu Tz 9, Seite 44 und Seite 53) und denen die beschwerdeführende Partei nicht entgegengetreten ist.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.20** beruhen auf den von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen, die im Bericht über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 28.6.2024 wiedergegeben wurden (s Anhang zu Tz 9, Seiten 43 und 44) und denen die beschwerdeführende Partei nicht entgegengetreten ist, sodass diese als richtig angesehen werden können, in Verbindung mit den bei Punkt 1.19 getroffenen Feststellungen.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.21** gründen sich auf die aktenkundige Kopie des genannten Auftragsschreibens.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.22** gründen sich auf das aktenkundige Übergabeprotokoll vom 11.9.2020. Betreffend das Fehlen einer Inventarliste ist auf die entsprechende Feststellung der belangten Behörde, die im Bericht über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 28.6.2024 wiedergegeben wurde (s Anhang zu Tz 9, Seiten 31 f) und der von der beschwerdeführenden Partei nicht entgegengetreten wurde.

Die Feststellung bei **Punkt 1.23** gründet sich auf die aktenkundige Meldebestätigung aus dem ZMR vom 17.9.2020.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.24** gründen sich auf die aktenkundige Kopie des genannten Nachtrages.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.25** gründen sich auf die aktenkundige Kopie des genannten Wertermittlungsgutachtens.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.26** gründen sich auf die aktenkundige Kopie des Wertermittlungsgutachten der *****Gutachter1***** vom 15.1.2021 (Befund) sowie auf die aktenkundigen Kopien der Grundrisspläne zum Stand 8.12.2018.

Ad **Punkt 1.27**: Die Feststellung, dass ein durchschnittliches Einfamilienhaus in *****Ort1***** im Jahr 2019 eine Nutzfläche von 143,3 m² hatte, beruht auf den entsprechenden Informationen aus dem Mikrozensus der Statistik Austria, die im Bericht über das Ergebnis der bei der Beschwerdeführerin durchgeführten Außenprüfung vom 28.6.2024 wiedergegeben wurden (s Anhang zu Tz 9, Seite 10) und denen die beschwerdeführende Partei nicht entgegengetreten ist.

Ad **Punkt 1.28**: Die Feststellungen betreffend die Höhe der gewöhnlichen Herstellungskosten für Einfamilienhäuser „normaler Ausstattung“ in *****Ort1***** (Stadtgebiet) beruhen auf den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Empfehlungen für Herstellungskosten für den mehrgeschoßigen

Wohnbau (s *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige 2019, 67; *derselbe*, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige 2020, 89). Demnach wird für den mehrgeschoßigen Wohnbau im Stadtgebiet von ***Ort1*** bei „normaler Ausstattung“ der Ansatz von Herstellungskosten iHv € 2.420,00 (inklusive 20% USt) pro m² Wohnnutzfläche empfohlen, wobei für kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) ein Aufschlag erforderlich sei, der laut Erhebungen zwischen 5% und 30% betrage. Bei Berücksichtigung dieses Aufschlages ergibt sich sohin eine Bandbreite von € 2.541,00/m² bis € 3.146,00/m² Wohnnutzfläche. Die Feststellungen zum Umfang der „Herstellungskosten“ sowie zum Inhalt des Begriffes „Wohnnutzfläche“ wurden der Publikation *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige 2020, 89, entnommen.

Die Feststellung der Wohnnutzfläche des Gebäudes ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** basiert auf der bei Punkt 1.26 angeführten Flächenaufstellung. Berücksichtigt wurden dabei vereinfachend sämtliche Nutzflächen abzüglich der Terrassenflächen.

Ad Punkt 1.29: Die Feststellung der Renditemiete beruht auf folgenden Erwägungen:

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat im Heft Sachverständige 2/2019, 102 folgende Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen veröffentlicht:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %
Industrieliiegenschaft	5,0 – 9,0 %	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass die Liegenschaftszinssätze im Jahr 2019 für Wohnliegenschaften in guter Lage 3% bis 5% und in mäßiger Lage 3,5% bis 5,5% betragen haben.

Der VwGH stellte in seinem Erkenntnis vom 21.6.2023, Ro 2023/15/0008, insofern einen Bezug zwischen Liegenschaftszinssatz und Renditemiete her, als „*der nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichts für Miethäuser damals geltende Liegenschaftszins von mindestens 4 % [...] bereits nahe[legt], dass solche Renditen [Anm: von 4 %] erzielbar gewesen wären.*“ Die Liegenschaftszinssätze können demnach eine Orientierung für die Höhe der Renditemiete bieten; allerdings ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit der als Bruttorendite zu verstehenden Renditemiete gleichzusetzen, sondern liegen die Liegenschaftszinssätze grundsätzlich unter der Renditemiete (vgl. *Lachmayer, Von Wurzeln, Liebhabereien und Sphärentheorien*, in *Beiser/Hohenwarter/Kirchmayr/Mayr* [Hrsg], *Körperschaften im Steuerrecht*, FS Zorn 351 [360]). Der Grund für die Differenz liegt darin, dass für die Berechnung der Bruttorendite – anders als für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes (Real-Nettorendite) – die Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag nicht abgezogen werden (vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ [2017] 105; siehe etwa auch BFG 4.5.2017, RV/6100603/2016; 23.12.2022, RV/7103706/2010; 28.7.2025, RV/2101128/2018; 7.8.2025, RV/7105482/2019; ebenso auf den Seiten 45 ff des von der Beschwerdeführerin in Auftrag gegebenen Wertermittlungsgutachtens der ***Gutachter1***, ***Gutachter1-Adr***, betreffend das Gebäude ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** vom 15.1.2021).

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die oa Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs nur Liegenschaftszinssätze für sämtliche „Wohnliegenschaften“ enthält. Der Begriff Wohnliegenschaften umfasst allerdings verschiedene Typen von Wohnhäusern, die jeweils unterschiedlich hohe Renditen erwarten lassen. So wird etwa in der einschlägigen Fachliteratur für Einfamilienhäuser der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 2-3 % empfohlen, während für Mietwohnhäuser ein empfohlener Liegenschaftszinssatz von 3,5-4,5% angegeben wird (s. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ [2017] 98; anzumerken ist, dass hinsichtlich der empfohlenen Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnliegenschaften zwischen den Jahren 2017 und 2019 keine Änderung erfolgte [s. SV 2/2017, 86]).

Bereits der vorgenannte Umstand der Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze sowie der Umstand, dass die für Wohnliegenschaften angegebenen Liegenschaftszinssätze sowohl gut rentierliche Objekte (wie insb Mietwohnhäuser) als auch weit schlechter rentierliche Objekte (wie insb Einfamilienhäuser) betreffen, machen es erforderlich, die für gut rentierliche Wohnungen erwartbare Bruttorendite im oberen Bereich der empfohlenen Liegenschaftszinssätze anzusiedeln. Hinzukommt, dass ein sorgfältiger Geschäftsleiter einen möglichst hohen Mietertrag für die Gesellschaft erzielen wollen würde und sich die Renditemiete auch aus diesem Grund im oberen Bereich bewegen wird (vgl. *Lachmayer, Von Wurzeln, Liebhabereien und Sphärentheorien*, in *Beiser/Hohenwarter/Kirchmayr/Mayr* [Hrsg], *Körperschaften im Steuerrecht*, FS Zorn 351 [360]).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Renditemiete jedenfalls in der oberen Hälfte der für Wohnliegenschaften in guter bis mäßig guter Lage empfohlenen Liegenschaftszinssätze zu verorten ist; die Untergrenze bildet folglich der arithmetische Mittelwert der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für diese Wohnliegenschaften angegebenen Bandbreiten, somit 4,25 %.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen in der Stellungnahme der belangten Behörde vom 29.9.2025 auf den Seiten 39 ff zu verweisen. Diesen ist die beschwerdeführende Partei im Wesentlichen nur mit dem Argument entgegengetreten, dass Die Ermittlung der Renditemiete nicht „akademisiert“ werden solle, da es dem VwGH mit der Festlegung einer Zinsbandbreite von 3% bis 5% darum gegangen sei, *„eine angemessene und gleichzeitig praktisch handhabbare Methode zur Ermittlung der Renditemiete zu etablieren“*, die nicht nur denjenigen Steuerpflichtigen möglich sein solle, die über fundierte theoretische Kenntnisse der Liegenschaftsbewertung verfügen.

Zum von der Beschwerdeführerin beauftragten Wertermittlungsgutachten der ***Gutachter1***, ***Gutachter1-Adr***, betreffend das Gebäude ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** vom 15.1.2021, ist anzumerken, dass dieses keinerlei Aussagen zum Beweisthema der zu erwartenden Rendite bei Vermietung von gut rentierlichen Wohnungen, dh von kleineren Wohnungen in guter bis mäßig guter Lage enthält, sondern lediglich Aussagen zu einer objektspezifischen Rendite, verstanden als *„durchschnittliche Rendite von Immobilienveranlagungen in vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage“* (S 41 des vorgenannten Gutachtens).

Die Feststellung, dass die Investitionssumme als Nettobetrag zu verstehen sei, da marktüblich agierende Immobilieninvestoren die Bruttoanfangsrendite bei Vorsteuerabzug stets mit dem Netto-Kaufpreis errechnen, gründet sich auf die entsprechenden schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen in einem Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung, ***Sachverständiger1***, der vom BFG in einem anderen Verfahren ua iZm der Feststellung der Renditemiete als Sachverständiger beigezogen worden war (s die aktenkundige Kopie dieses Gutachtens vom 15.7.2021 auf den Seiten 14 ff). Zu verweisen ist ferner auf die Ausführungen in *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017) 90, wonach der Jahresrohertrag (Mieteinnahmen) im Ertragswertverfahren stets ohne Umsatzsteuer anzusetzen sei (vgl auch *Aigner/Kofler/Moshammer/Tumpel, Umsatzsteuer im Rahmen der „Umkehrung der Ertragswertberechnung“*, SWK 2014, 989).

Ad Punkt 1.30: Soweit auf die Feststellungen bei anderen Punkten verwiesen wird, ist insoweit auch auf die zu diesen Punkten erfolgten beweiswärtigen Erwägungen zu verweisen.

Soweit die vorliegenden Umstände und Bedingungen an einem Fremdverhaltensmaßstab gemessen werden, handelt es sich dabei um eine „gedankliche Perspektive“, die auf dem allgemeinen Erfahrungssatz fußt, dass einander fremde Personen sich für gewöhnlich nichts zu schenken pflegen und die als solche keines Beweises bedarf und somit vom Verwaltungsgericht aufgrund eigener Sachkunde festgestellt werden kann. Entsprechendes gilt betreffend den Maßstab eines wirtschaftlich agierenden Investors.

Zur Feststellung der gesellschaftsrechtlichen Veranlassung der Investition bzw der Nutzungsüberlassung ist wie folgt auszuführen: Bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen bringt das zwischen Familienangehörigen typischerweise unterstellte Fehlen eines solchen Interessengegensatzes, wie er zwischen Fremden besteht, die Gefahr einer auf diesem Weg bewirkten willkürlichen Herbeiführung steuerlicher Folgen mit sich, der im Interesse der durch § 114 BAO gebotenen gleichmäßigen Behandlung aller Steuerpflichtigen begegnet werden muss. Nach der stRsp des VwGH ist für die steuerliche Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen daher erforderlich, dass solche Vereinbarungen nach außen hinreichend zum Ausdruck kommen, einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und zwischen Familienfremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären (vgl VwGH 22.11.2012, 2008/15/0265; 11.11.2008, 2006/13/0046). Entsprechendes gilt für Verträge zwischen Kapitalgesellschaften und ihren Gesellschaftern sowie für Verträge, die zwischen Gesellschaften abgeschlossen werden, die von der gleichen Person vertreten oder wirtschaftlich dominiert werden (vgl VwGH 24.10.2013, 2012/15/0019; 11.12.2024, Ra 2024/13/0067). Die vorgenannten Kriterien haben dabei ihre Bedeutung im Rahmen der Beweiswürdigung (vgl VwGH 26.2.2013, 2010/15/0014). Da die von der Beschwerdeführerin mit der ***Privatstiftung1*** (Gesellschafterin) abgeschlossenen Verträge iZm dem in Rede stehenden Projekt – wie oben dargelegt wurde – nicht unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen wurden, wie mit einer fremden Person, ist sohin von einer gesellschaftsrechtlichen Veranlassung für die erfolgte Nutzungsüberlassung und für die von der Beschwerdeführerin dafür getätigten Investitionen auszugehen. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang (betreffend die gesellschaftsrechtliche Veranlassung der Investition) – zur Vermeidung von Wiederholungen – auf die Ausführungen im Folgenden unter Punkt 3.1 zu verweisen.

Ad Punkt 1.31: Ein funktionierender Mietenmarkt wäre nur dann als gegeben anzunehmen, wenn ein wirtschaftlich agierender und nur am Mietertrag interessierter Investor Objekte vergleichbarer Gediegenheit und Exklusivität (mit vergleichbaren Kosten) errichten und am Markt gewinnbringend vermieten würde (vgl zB VwGH 22.3.2018, Ra 2017/15/0047; 8.9.2022, Ra 2020/15/0026). Das Vorliegen eines funktionierenden Mietenmarktes wird im vorliegenden Fall von der beschwerdeführenden Partei nicht behauptet (s Beschwerde vom 9.6.2022, Punkt IV auf den Seiten 16 f; vgl auch die Aussage des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, ***Bf1-GF1*** im Rahmen seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch die belangte Behörde am 22.4.2021, wonach ein funktionierender Mietenmarkt aufgrund des

Nichtvorliegens entsprechender Informationen nicht dokumentiert habe werden können [s dazu die darüber aufgenommene aktenkundige Niederschrift vom 22.4.2021).

Die Feststellungen bei **Punkt 1.32** gründen sich auf die aktenkundige schriftliche Auskunft des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, ***Bf1-GF1*** vom 26.4.2024 sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Beschwerdeschriftsatz vom 30.9.2024.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Umsatzsteuer

§ 2 Abs 1 UStG 1994 lautet: *„Unternehmer ist, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht Gewinn zu erzielen fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.“*

Nach Art 9 Abs 1 Unterabsätze 1 und 2 der im Beschwerdefall anzuwendenden Richtlinie 2006/112/EG (MwStSystRL) gilt als Steuerpflichtiger, wer die wirtschaftliche Tätigkeit eines Erzeugers, Händlers oder Dienstleistenden selbständig und unabhängig von ihrem Ort ausübt, gleichgültig zu welchem Zweck und mit welchem Ergebnis.

Die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnimmobilie zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs erfüllt weder einen Einkunftstatbestand iSd EStG 1988 noch stellt sie eine unternehmerische Tätigkeit iSd UStG 1994 dar. Eine Person kann ihren Wohnbedarf auch dadurch befriedigen, dass sie die Wohnimmobilie durch eine in ihrem Einflussbereich stehende Körperschaft (GmbH, Privatstiftung etc) anschaffen oder herstellen und sich sodann von dieser Körperschaft das Recht auf Nutzung der Wohnimmobilie einräumen lässt. In einem solchen Fall ist zu prüfen, ob die Körperschaft mit der Nutzungsüberlassung als Unternehmerin zur Erzielung von Einnahmen tätig wird oder ob die Nutzungsüberlassung erfolgt, um der nahestehenden Person (Gesellschafter, Stifter etc) causa societatis Vorteile zuzuwenden. Dabei kann das causa societatis veranlasste Verhalten der Körperschaft auch im Kleide einer unternehmerischen Tätigkeit auftreten, weil die Geltendmachung der aus der Anschaffung bzw Herstellung resultierenden Vorsteuern angestrebt wird (vgl VwGH 21.6.2023, Ro 2023/15/0008; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl zB VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004; 7.12.2020, Ra 2020/15/0067; 8.9.2022, Ra 2020/15/0026; 21.6.2023, Ro 2023/15/0008; 30.8.2023, Ra 2022/15/0100) kann es im Zusammenhang mit der

Nutzungsüberlassung an eine der Körperschaft nahestehende Person in drei Fällen zu einer Versagung des Vorsteuerabzuges kommen:

- Beim ersten Fall handelt es sich um die bloße Gebrauchsüberlassung, bei der keine unternehmerische Betätigung vorliegt.
- Der zweite Fall erfasst die (nicht fremdübliche) Nutzungsüberlassung an besonders repräsentativen Wohngebäuden, welche schon ihrer Erscheinung nach bloß für die private Nutzung durch den Gesellschafter bestimmt sind („Ausschüttung an der Wurzel“).
- Der dritte Fall betrifft die Vermietung von im betrieblichen Geschehen einsetzbaren Gebäuden um weniger als 50 % der Renditemiete.

In den letzten beiden Fällen ordnet § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 den Vorsteuerauschluss an.

Eine bloße Gebrauchsüberlassung, bei der es an einer wirtschaftlichen Tätigkeit fehlt, liegt vor, wenn die Einräumung der laufenden Nutzung an einer Wohnimmobilie durch eine Körperschaft an ihr nahestehende Personen nicht erfolgt, um Einnahmen zu erzielen, sondern um ihr einen Vorteil zuzuwenden (vgl. VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004).

Anhaltspunkte für die in diesem Zusammenhang erforderliche Abgrenzung finden sich im Urteil des EuGH vom 26.9.1996, C-230/94, *Enkler*, in den Rn 24 ff:

„24 Wer einen Vorsteuerabzug vornehmen möchte, muss nachweisen, dass er die Voraussetzungen hierfür und insbesondere die Kriterien für die Einstufung als Steuerpflichtiger erfüllt. Artikel 4 der Sechsten Richtlinie hindert die Finanzverwaltung daher nicht daran, objektive Belege für die geäußerte Absicht zu verlangen (vgl. Urteil Rompelman, a. a. O., Randnr. 24). Ein behördliches oder gerichtliches Organ, das zu diesem Problem Stellung zu nehmen hat, muss folglich unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten, die für einen Einzelfall charakteristisch sind, ermitteln, ob die fragliche Tätigkeit – hier die Nutzung eines Gegenstands in Form der Vermietung – zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen dient.

[...]

26 Im Urteil vom 11. Juli 1991 in der Rechtssache C-97/90 (Lennartz, Slg. 1991, I-3795) hat der Gerichtshof entschieden, dass zu den Gegebenheiten, auf deren Grundlage die Finanzbehörden zu prüfen haben, ob ein Steuerpflichtiger Gegenstände für Zwecke seiner wirtschaftlichen Tätigkeiten erwirbt, die Art des betreffenden Gegenstands gehört.

27 Dieses Kriterium ermöglicht auch die Feststellung, ob ein einzelner einen Gegenstand so verwendet hat, dass seine Tätigkeit als wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne der Sechsten Richtlinie anzusehen ist. Wird ein Gegenstand üblicherweise ausschließlich wirtschaftlich genutzt, so ist dies im Allgemeinen ein ausreichendes Indiz dafür, dass sein Eigentümer ihn für Zwecke wirtschaftlicher Tätigkeiten und folglich zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen nutzt. Kann

ein Gegenstand dagegen seiner Art nach sowohl zu wirtschaftlichen als auch zu privaten Zwecken verwendet werden, so sind alle Umstände seiner Nutzung zu prüfen, um festzustellen, ob er tatsächlich zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen verwendet wird.

28 Im letztgenannten Fall kann der Vergleich zwischen den Umständen, unter denen der Betreffende den Gegenstand tatsächlich nutzt, und den Umständen, unter denen die entsprechende wirtschaftliche Tätigkeit gewöhnlich ausgeübt wird, eine der Methoden darstellen, mit denen geprüft werden kann, ob die betreffende Tätigkeit zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen ausgeübt wird.

29 Auch wenn allein anhand von Kriterien, die sich auf das Ergebnis der betreffenden Tätigkeit beziehen, nicht ermittelt werden kann, ob die Tätigkeit zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen ausgeübt wird, sind ferner die tatsächliche Dauer der Vermietung des Gegenstands, die Zahl der Kunden und die Höhe der Einnahmen Gesichtspunkte, die zur Gesamtheit der Gegebenheiten des Einzelfalls gehören und daher neben anderen Gesichtspunkten bei dieser Prüfung berücksichtigt werden können.“

Für die Frage, ob eine bloße Gebrauchsüberlassung an den Gesellschafter oder eine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne der Umsatzsteuer vorliegt, muss somit ein Vergleich zwischen den Umständen, unter denen das Wohngebäude im gegenständlichen Fall den Gesellschaftern überlassen wurde, und den Umständen, unter denen die entsprechende wirtschaftliche Tätigkeit für gewöhnlich ausgeübt wird, vorgenommen werden. Dabei hat eine Berücksichtigung aller Gegebenheiten, die für einen Einzelfall charakteristisch sind, zu erfolgen (vgl VwGH 17.12.2021, Ra 2019/13/0063; 10.2.2016, 2013/15/0284; 7.7.2011, 2007/15/0255). Das vereinbarte und tatsächlich gezahlte Mietentgelt ist dabei nur einer der Faktoren, die zu berücksichtigen sind (vgl VwGH 17.12.2021, Ra 2019/13/0063; 10.2.2016, 2013/15/0284).

Wie unter Punkt 1 festgestellt wurde, fand eine Vermietung des von der Beschwerdeführerin errichteten Objekts ***Lageadresse1***, ***PLZ1*** ***Ort1*** im Ergebnis nur für einen Zeitraum von ca drei Jahren statt, wobei das vermietete Objekt nicht am Markt angeboten wurde, sondern ausschließlich an die an der Beschwerdeführerin beteiligte ***Privatstiftung1*** vermietet wurde, um einer der Begünstigten der Privatstiftung – Frau ***Begünstigte1*** – einen Wohnsitz zu verschaffen. Dabei fand die Vermietung den getroffenen Feststellungen zufolge auch nicht unter Bedingungen statt, unter denen eine Vermietung für gewöhnlich ausgeübt wird (s dazu insb die Feststellungen bei Punkt 1.30 in Verbindung mit den zu diesem Punkt dargelegten Erwägungen in der Beweiswürdigung). Die Vermietung erfolgte somit nach dem Gesamtbild der Verhältnisse nicht zum Zweck der nachhaltigen Erzielung von Einnahmen. Es handelt sich somit um eine bloße Gebrauchsüberlassung, bei der keine unternehmerische Tätigkeit iSd UStG 1994 vorliegt und bei der somit einerseits ein Vorsteuerabzug nicht zusteht und andererseits die erzielten Mieterlöse zu keinen steuerbaren Umsätzen führen.

Aber selbst, wenn man in der im Beschwerdefall erfolgten Nutzungsüberlassung der Wohnimmobilie durch die Beschwerdeführerin keine bloße Gebrauchsüberlassung, sondern eine unternehmerische Betätigung iSd UStG 1994 erblicken würde, wäre damit für die Beschwerdeführerin aus nachfolgenden Gründen nichts gewonnen:

Liegt das Bild einer wirtschaftlichen (unternehmerischen) Tätigkeit (und keine bloße Gebrauchsüberlassung) der Körperschaft vor, ist im Bereich der Überlassung von Wohnimmobilien durch eine Körperschaft an nahestehende Personen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gesondert zu prüfen, ob der Vorgang eine verdeckte Ausschüttung darstellt (§ 8 Abs 2 KStG 1988), was gegebenenfalls zum Ausschluss des Vorsteuerabzuges nach § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 führen kann (vgl VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004; 21.6.2023, Ro 2023/15/0008).

Gemäß § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 gelten „*Lieferungen, sonstige Leistungen oder Einfuhren, deren Entgelte überwiegend keine abzugsfähigen Ausgaben (Aufwendungen) im Sinne der [...] §§ 8 Abs. 2 und 12 Abs. 1 Z 1 bis 5 des Körperschaftsteuergesetzes 1988 sind*“, nämlich nicht als für das Unternehmen ausgeführt. Das entscheidende Merkmal einer verdeckten Ausschüttung iSd § 8 Abs 2 KStG 1988 ist die Zuwendung von Vermögensvorteilen, die ihrer äußeren Erscheinungsform nach nicht unmittelbar als Einkommensverwendung erkennbar sind und ihre Ursache in den gesellschaftsrechtlichen Beziehungen haben, was an Hand eines Fremdvergleiches zu ermitteln ist, wobei auch darauf Bedacht zu nehmen ist, wie ein gewissenhafter, nur auf die Interessen der Körperschaft Bedacht nehmender Geschäftsleiter gehandelt hätte (vgl VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei von der Körperschaft nicht fremdüblich den Gesellschaftern (Stiftern) zur Nutzung überlassenen Wohnimmobilien im Rahmen der verdeckten Ausschüttung zu unterscheiden zwischen jederzeit im betrieblichen Geschehen (zB durch Vermietung an fremde Personen) einsetzbaren Gebäuden („klassische“ verdeckte Ausschüttung) und solchen Wohngebäuden, die schon ihrer Erscheinung nach (etwa besonders repräsentative Wohngebäude) bloß für die private Nutzung durch den Gesellschafter bestimmt sind (verdeckte Ausschüttung „an der Wurzel“). In Bezug auf den zweitgenannten Fall ist entscheidend, dass Wirtschaftsgüter einer Körperschaft, deren Anschaffung oder Herstellung rein causa societatis veranlasst ist, von vorneherein nicht zum steuerlichen Betriebsvermögen der Körperschaft zählen. Solche Wirtschaftsgüter einer Körperschaft, deren Anschaffung allein gesellschaftsrechtlich veranlasst ist und die ein sorgfältiger, nur auf die wirtschaftlichen Interessen der Körperschaft bedachter Geschäftsleiter gar nicht angeschafft hätte, bilden (hinsichtlich der laufenden Besteuerung) steuerneutrales Vermögen der Körperschaft. Erreicht die tatsächliche Miete bei der Überlassung solcher nicht dem steuerlichen Betriebsvermögen zuzuordnender Gebäude nicht eine (nahezu) fremdübliche Höhe (die Hälfte einer fremdüblichen Miete wäre hier nicht ausreichend), wird eine mit der Vermietung in Zusammenhang stehende Vorleistung vom Vermieter zur Gänze für

verdeckte Ausschüttungen iSd § 8 Abs 2 KStG 1988 bezogen und tritt damit der Vorsteuerauschluss des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 ein (vgl VwGH 21.6.2023, Ro 2023/15/0008; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004; 7.12.2020, Ra 2020/15/0067).

Entscheidend für die Frage der Fremdüblichkeit der Miete ist, ob die vereinbarte Miete von der als angemessen erachteten Miete, der Renditemiete, abweicht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist in diesem Zusammenhang auf die Renditeerwartung eines wirtschaftlich agierenden und nur am Mietertrag interessierten Investors abzustellen (vgl VwGH 8.9.2022, Ra 2020/15/0026). Maßgeblich ist demnach jener Renditesatz, der sich bei Veranlagung des Gesamtbetrages der Anschaffungs- und Herstellungskosten in gut rentierliche Immobilien (also in Immobilien von jener Art, die eine hohe Rendite erwarten lassen) ergibt, wobei nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes im Allgemeinen ein Renditesatz in der Bandbreite von 3 bis 5 % (hier gemeint als Verhältnis von Jahresmieterlösen zum Betrag des investierten Kapitals) zu erzielen sein müsste (vgl VwGH 21.6.2023, Ro 2023/15/0008; 8.9.2022, Ra 2020/15/0026; 20.10.2021, Ra 2019/13/0041).

Die Renditeerwartung eines marktüblich agierenden Immobilieninvestors entspricht dabei der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zufolge jener Rendite, die bei Vermietung von gut rentierlichen Wohnungen – also etwa kleinere Wohnungen in guter bis mäßig guter Lage – erzielbar gewesen wäre (vgl VwGH 30.8.2023, Ra 2022/15/0100; 21.6.2023, Ro 2023/15/0008). Insbesondere die erzielbare Rendite von Einfamilienhäusern im Luxusbereich ist für die Renditemiete somit nicht relevant (vgl VwGH 21.6.2023, Ro 2023/15/0008). Der seitens der Beschwerdeführerin wiederholt erfolgte Verweis auf das in ihrem Auftrag erstellte Privatgutachten, in dem eine objektspezifischen Rendite für (dem in Rede stehenden Einfamilienhaus) vergleichbare Objekte ausgewiesen wird, geht daher ebenso ins Leere, wie der Verweis auf die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Liegenschaftszinssätze für Wohnliegenschaften in hochwertiger oder sehr guter Lage. Ebenso wenig ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein allfälliger späterer Veräußerungsgewinn – auch wenn er in der Folge tatsächlich eingetreten ist – in die Renditeberechnung miteinzubeziehen, da nur auf jene Rendite abzustellen ist, die üblicherweise aus dem eingesetzten Kapital durch Vermietung erzielt wird (vgl VwGH 30.8.2023, Ra 2022/15/0100; 21.6.2023, Ro 2023/15/0008).

Eine solche abstrakte Renditeberechnung (in Form von Jahresmieteinnahmen in Höhe von 3 bis 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten der gesamten vom Gesellschafter für Wohnzwecke benutzten Immobilie) ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in den Fällen einer „Ausschüttung an der Wurzel“ zwingend vorzunehmen; auf das Vorliegen eines funktionierenden Mietenmarktes kommt es in diesen Fällen nicht an (vgl VwGH 30.8.2023, Ra 2022/15/0100; 20.10.2021, Ra 2019/13/0041). Lediglich ergänzend sei daher darauf hingewiesen, dass das Vorliegen eines funktionierenden Mietenmarktes – welcher nur dann als gegeben anzunehmen ist, wenn ein wirtschaftlich agierender und nur am Mietertrag

interessierter Investor Objekte vergleichbarer Gediegenheit und Exklusivität (mit vergleichbaren Kosten) errichten und am Markt gewinnbringend vermieten würde – der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zufolge vom Abgabepflichtigen nachzuweisen wäre (vgl zB VwGH 22.3.2018, Ra 2017/15/0047; 8.9.2022, Ra 2020/15/0026). Das Vorliegen eines funktionierenden Mietenmarktes wird im vorliegenden Fall von der beschwerdeführenden Partei allerdings ohnehin nicht behauptet.

Bei dem von der Beschwerdeführerin errichteten Wohngebäude handelt es sich den unter Punkt 1 getroffenen Feststellungen zufolge um ein besonders repräsentatives Wohngebäude (Luxusimmobilie), das schon seiner Erscheinung nach bloß für die private Nutzung durch eine der Beschwerdeführerin nahestehende Person bestimmt ist. In diesem Zusammenhang ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, die einige Hinweise enthält, die auf besondere Exklusivität hindeuten. Demnach können etwa

- unüblich hohe Investitionskosten pro Quadratmeter (vgl VwGH 16.5.2007, 2005/14/0083; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004),
- die Wohnfläche bzw die gesamt genutzte Fläche (vgl VwGH 25.4.2013, 2010/15/0139; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004; 20.10.2021, Ra 2019/13/0041),
- die geografische Lage des Objekts (vgl VwGH 7.12.2020, Ra 2020/15/0004),
- der Einbau von Luxusgegenständen bzw Luxusausstattung (vgl VwGH 25.4.2013, 2010/15/0139)

Anzeichen für eine entsprechende Repräsentativität darstellen (vgl *Lachmayer*, Von Wurzeln, Liebhabereien und Sphärentheorien, in *Beiser/Hohenwarter/Kirchmayr/Mayr* [Hrsg], Körperschaften im Steuerrecht, FS Zorn 351 [359]).

Bei dem von der Beschwerdeführerin errichteten Einfamilienhaus erweisen sich insbesondere die Investitionskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche als ungewöhnlich hoch (s dazu Punkt 1.28) und verfügt das gegenständliche Objekt auch über eine ungewöhnlich große Nutzfläche (s dazu Punkt 1.27). Darüber hinaus kann auch die Ausstattung nach der Verkehrsauffassung als luxuriös bezeichnet werden, wobei insbesondere auf das ca 82 m² große Hallen-Schwimmbad mit angrenzendem Fitnessraum und angrenzendem Dampfbad sowie auf die Erschließung des Gebäudes über eine Aufzugsanlage zu verweisen ist (s dazu Punkt 1.26).

Da ein sorgfältiger Geschäftsleiter, der nur auf die Interessen der Körperschaft Bedacht nimmt, bei Verwendung eines bestimmten Kapitalbetrages zur Erzielung von Mieteinnahmen in gut rentierliche Immobilien investieren würde, muss ein (in Fällen der hier gegenständlichen Art der Gesellschaft nahestehender) Mietinteressent bereit sein, die Renditemiete zu zahlen, damit sich die Gesellschaft zu einem solchen (für sie ansonsten nachteiligen) Investment bereit erklärt (vgl VwGH 21.6.2023, Ro 2023/15/0008; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004).

Die Höhe der Renditemiete ist eine Tatfrage, die das Verwaltungsgericht im Einzelfall in freier Beweiswürdigung aufgrund der konkreten Marktverhältnisse zu Beginn der Vermietung zu beantworten hat (vgl. *Lachmayer*, Vermietung von (Luxus-)Immobilien an Gesellschafter/Stifter, SWK 2021, 119 [125]; *dieselbe*, Von Wurzeln, Liebhabereien und Sphärentheorien, in *Beiser/Hohenwarter/Kirchmayr/Mayr* [Hrsg], Körperschaften im Steuerrecht, FS Zorn 351 [360]).

Wie bei Punkt 1.29 festgestellt wurde, lag die Renditemiete – verstanden als Renditeerwartung eines marktüblich agierenden Immobilieninvestors, der einen möglichst hohen Mietertrag erzielen möchte, bei Vermietung von gut rentierlichen Wohnungen (kleinere Wohnungen in guter bis mäßig guter Lage) – im Streitzeitraum mindestens bei 4,25% der Investitionssumme. Wendet man diesen Kapitalisierungszinssatz vereinfachend auf die gesamte Investitionssumme (somit inklusive Kosten für Einrichtungen und Außenanlagen) von € 4.877.166,07 netto an (s dazu Punkt 1.19 und Punkt 1.20), hätte die Beschwerdeführerin demnach einen Mietzins von mindestens € 207.279,56 per annum erzielen müssen.

Demgegenüber wurde im Beschwerdefall selbst in dem am 17.12.2020 vereinbarten Nachtrag zum Mietvertrag vom 16.9.2019 nur ein Mietzins von € 170.400,00 pa vereinbart, während ursprünglich im Mietvertrag vom 16.9.2019 sogar nur ein Mietzins von € 108.000,00 pa vereinbart worden war. Somit war aber selbst die vom erkennenden Verwaltungsgericht angenommene Mindestrendite wesentlich höher als die von der Beschwerdeführerin tatsächlich erzielte Rendite aus der Vermietung. Weitergehende Ermittlungen zur Feststellung der exakten Höhe der Renditemiete (somit insbesondere unter Berücksichtigung der zu Punkt 1.29 dargelegten Erwägungen in der Beweiswürdigung, denen zufolge die Renditemiete jedenfalls in der oberen Hälfte der für Wohnliegenschaften in guter bis mäßig guter Lage empfohlenen Liegenschaftszinssätze zu verorten ist, sowie unter Berücksichtigung der im Vergleich zum Gebäude wesentlich kürzeren Nutzungsdauern der Einrichtungen und Außenanlagen, die jeweils für die Annahme einer Renditemiete von mehr als 4,25% der Investitionssumme sprechen) können vor diesem Hintergrund unterbleiben.

Wie bereits oben dargelegt wurde, kommt in Fällen wie dem vorliegenden Beschwerdefall, in denen ein besonders repräsentatives Wohngebäude causa societatis angeschafft bzw hergestellt und vermietet wird, der Vorsteuerauschluss des § 12 Abs 2 Z 2 lit a UStG 1994 bereits dann zur Anwendung, wenn die tatsächliche Miete nicht eine (nahezu) fremdübliche Höhe erreicht (vgl. nochmals VwGH 21.6.2023, Ro 2023/15/0008; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004; 7.12.2020, Ra 2020/15/0067). Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Körperschaftsteuer

Gemäß § 7 Abs 1 KStG 1988 ist der Körperschaftsteuer das Einkommen zugrunde zu legen, das der unbeschränkt Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.

Einkommen ist gemäß § 7 Abs 2 KStG der Gesamtbetrag der Einkünfte aus den im § 2 Abs 3 EStG 1988 aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus den einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben (§ 8 Abs 4 KStG 1988) und des Freibetrages für begünstigte Zwecke (§ 23 KStG 1988).

Gemäß § 8 Abs 2 KStG 1988 ist es für die Ermittlung des Einkommens ohne Bedeutung, ob das Einkommen

- im Wege offener oder verdeckter Ausschüttungen verteilt oder
- entnommen oder
- in anderer Weise verwendet wird.

Durch § 7 Abs 2 KStG 1988 werden ua die einkommensteuerlichen Vorschriften über die Gewinnermittlung in den Bereich der Körperschaftsteuer übernommen. Daraus folgt, dass die Betriebsvermögenseigenschaft von Wirtschaftsgütern bei Körperschaftsteuersubjekten nach den gleichen Grundsätzen zu beurteilen ist wie bei Einkommensteuersubjekten (VwGH 20.6.2000, 98/15/0169).

Zum notwendigen Betriebsvermögen gehören jene Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt sind und ihm tatsächlich dienen (vgl VwGH 16.5.2007, 2005/14/0083; 24.10.2002, 98/15/0083). Ein Wirtschaftsgut, das objektiv erkennbar privaten (bzw gesellschaftsrechtlichen) Zwecken dient oder objektiv erkennbar für solche Zwecke bestimmt ist, stellt notwendiges Privatvermögen dar. Solche Wirtschaftsgüter einer Körperschaft, deren Anschaffung allein gesellschaftsrechtlich veranlasst ist und die ein sorgfältiger, nur auf die wirtschaftlichen Interessen der Körperschaft bedachter Geschäftsleiter gar nicht angeschafft hätte, bilden (hinsichtlich der laufenden Besteuerung) steuerneutrales Vermögen der Körperschaft (VwGH 20.10.2021, Ra 2019/13/0041). Solche Wirtschaftsgüter können nicht zum gewillkürten Betriebsvermögen werden (VwGH 18.12.2001, 98/15/0019).

Bei einem für den Gesellschafter angeschafften oder errichteten und an diesen vermieteten Wohngebäude liegt dann außerbetriebliches Vermögen der Körperschaft vor, wenn es sich bei dem Gebäude um ein besonders repräsentatives oder besonders auf die Vorlieben des Gesellschafters zugeschnittenes Objekt handelt und keine fremdübliche Miete bezahlt wird (vgl VwGH 20.3.2013, 2009/13/0259; 16.5.2007, 2005/14/0083; 30.6.2005, 2001/15/0081; 24.6.2004, 2001/15/0002). Insoweit besteht Deckungsgleichheit mit jenen Fällen, die aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht als Fälle einer „Ausschüttung an der Wurzel“ qualifiziert werden

(vgl. *Lachmayer*, Vermietung von (Luxus-)Immobilien an Gesellschafter/Stifter, SWK 2021, 119 [128]). Insoweit kann daher auf die obigen Ausführungen unter Punkt 3.1 verwiesen werden.

Folge der Zuordnung zum außerbetrieblichen Vermögen ist, dass Aufwendungen, die das Gebäude betreffen, von der Körperschaft nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Andererseits werden auf der Ertragsseite weder die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen als Betriebseinnahmen erfasst, noch kommt es zu einer Hochrechnung auf die Renditemiete (vgl. zB *Zorn*, Wohnhausvermietung an Gesellschafter, ÖStZ 2021, 69 [73]; *Lachmayer*, Vermietung von (Luxus-)Immobilien an Gesellschafter/Stifter, SWK 2021, 119 [128]).

Da gegenständlich festgestellt wurde, dass es sich bei dem von der Beschwerdeführerin errichteten Gebäude um ein besonders repräsentatives Wohngebäude (Luxusimmobilie) handelt, das schon seiner Erscheinung nach bloß für die private Nutzung durch eine der Beschwerdeführerin nahestehende Person bestimmt war, und für das keine fremdübliche Miete bezahlt wurde (siehe dazu die oben unter Punkt 3.1 erfolgten Ausführungen), war dieses somit nicht dem Betriebsvermögen der Beschwerdeführerin zuzuordnen, sondern dem (steuerneutralen) außerbetrieblichen Vermögen (vgl. VwGH 16.5.2007, 2005/14/0083; 7.12.2020, Ra 2020/15/0004; 21.6.2023, Ro 2023/15/0008). Es waren daher weder die aus der Vermietung entstandenen Aufwendungen als Betriebsausgaben noch die tatsächliche erzielten Mieteinnahmen als Betriebseinnahmen zu erfassen. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.3. 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.

Soweit im gegenständlichen Beschwerdefall Rechtsfragen zu lösen waren, folgt das Bundesfinanzgericht der im Rahmen der rechtlichen Beurteilung angeführten einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Soweit im gegenständlichen Beschwerdefall für die rechtliche Beurteilung maßgebende Tatfragen zu klären waren, ist darauf hinzuweisen, dass eine in einem Einzelfall vorgenommene, nicht als grob fehlerhaft erkennbare Beweiswürdigung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Allgemeinen keine über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG aufwirft (vgl. zB VwGH 19.5.2022, Ra 2022/16/0007, mwN). Es war daher gemäß § 25a Abs 1 VwGG spruchgemäß zu entscheiden.

Salzburg, am 30. Jänner 2026