

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Ri*** in der Angelegenheit der Parteien

Bf1 (Beschwerdeführerin), vertreten durch Dr. CL ***2***, Steuerberater in PLZ3 BL und

FA (FA) als Amtspartei

über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes vom 2.4.2024 betreffend
Umsatzsteuer 2020

zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gegen dieses Erkenntnis gemäß Art
133 Abs 4 B-VG ist nicht zulässig (§ 25 a Abs 1 VwGG).

Entscheidungsgründe

Ablauf des Verfahrens:

Die beschwerdeführende GmbH (Bf) wurde 2018 gegründet. Ihr Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwertung und Verwaltung von Immobilien, sowie der Handel mit Waren aller Art (Gesellschaftsvertrag vom 26.9.2018).

Mit Kaufvertrag vom 17.10.2019 kaufte die Bf ein – entgegen den Ausführungen des FA im Vorlagebericht- nicht streitgegenständliches Waldgrundstück um 600.000 € (Kaufvertrag vom 17.10.2019; die allein strittigen Vorsteuern betreffen nur den Kauf eines Seegrundstücks von 2020, wie dem Vorlageantrag der Bf GmbH vom 18.2.2021 zu entnehmen ist).

Die Bf erwarb im Jahr 2020 2/3 der Miteigentumsanteile eines Seegrundstücks (EZ 150 KG ***1***, mit den Grundstücken abc u.a., Kaufvertrag vom 20.5.2020) und begehrt deshalb den damit im Zusammenhang stehenden Abzug der strittigen Vorsteuern in Höhe von 20.450,50 € (Kontoblatt vom 31.Dezember 2020).

Der erste 32/96 – Miteigentümer dieses Grundstücks OE NN verkaufte der Bf seine Anteile (BLNR 8, 13 und 16) mit Kaufvertrag vom 20.5.2020. Die zweite 32/96 – Miteigentümerin dieses Grundstücks (seine Schwester EA US - NN) verkaufte der Bf ihre Anteile (BLNR 7, 12, 15) mit Kaufvertrag vom 20.5.2020 (2 Kaufverträge vom 20.5.2020 aus BG TZ def/2022 mit einem Nachtrag vom 30.3.2022).

Das dritte Drittel der Miteigentumsanteile an diesem Seegrundstück erwarb die Bf nie. Dieses blieb bis Feber 2022 im Eigentum der Nichte der beiden Verkäufer

Die Bf zahlte an einen Immobilientreuhänder im Zusammenhang mit diesen Verträgen vom Mai 2020 90.000 € + 18.000 € USt (Rechnung des Immobilientreuhänders vom 24.3.2020, Nr. 2020-25-03-1).

Im Jahr 2020 war ein Rechtsstreit betreffend diese Immobilie beim LG....anhängig (CgX ijk; Grundbuchsauszug betreffend EZ 150....vom 16.9.2020).

Im Zusammenhang mit diesen Kaufverträgen ersuchte das FA per Mail vom 12.6.2020 an die StB der Bf um eine detaillierte Beschreibung der unternehmerischen Tätigkeit, um Projektunterlagen, ferner um eine Aufstellung der Vorsteuer und um Vorlage aller Rechnungen , deren Rechnungsbeträge höher als 7.000 € waren.

Die StB legte in diesem Zusammenhang das Kontoblatt vom 31.12.2020 und die Rechnung eines Immobilientreuhänders vom 24.3.2020 (Nr. 2020-25-03-1) vor.

Mit Mail vom 6.8.2020 fragte das FA die StB ferner:

Die Kaufverträge mit OE NN und seiner Schwester seien bekannt. Das FA fragte, in welchem unternehmerischen Zusammenhang der Kauf der Liegenschaften stünde, sodass das Recht auf Vorsteuerabzug bestehe.

Es werde um eine Beschreibung der unternehmerischen Tätigkeit mit darauf Bezug nehmenden Belegen ersucht.

Die StB wurde ferner gefragt, mit welchem Liegenschafts Kauf die vorgelegte Provisionsabrechnung im Zusammenhang stünde.

Die damalige StB Dr. RU & RP GmbH, GG, IMX BA, antwortete per Mail vom 14.8.2020 durch eine Angestellte wie folgt:

Nach Rücksprache mit der Geschäftsführung betreffend die bf GmbH werde mitgeteilt: Die Gesellschaft habe die Liegenschaften erworben, um diese weiterzuentwickeln, **es sei aber keine genaue Entscheidung gefallen, was dann damit passieren werde. In diesem Zusammenhang werde stark angenommen, dass diese Immobilien verkauft werden, somit sei die Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht gegeben. Es werde nicht zur Steuerpflicht gem. § 6 Abs 2 UstG optiert.**

Mit Umsatzsteuerfestsetzung vom 17.8.2020 wurde die USt 1-3/2020 mit Null € festgesetzt. Ein Vorsteuerabzug sei nicht gegeben, da nicht zur Steuerpflicht gem. § 6 UstG optiert werde. Auf die schriftliche Stellungnahme werde verwiesen.

Mit Beschwerde gegen den Umsatzsteuerfestsetzungsbescheid vom 8.9.2020 wurde vorgebracht: Die Bf habe eine Liegenschaft erworben, die nur für touristische Zwecke nutzbar sei. Die Bf habe die Absicht, diese Liegenschaft zu entwickeln und touristisch zu vermieten. Daher stünde der Vorsteuerabzug zu.

Mit Ergänzungsauftrag vom 14.12.2020 wurde die bf GmbH aufgefordert, zu beweisen, dass mit ziemlicher Sicherheit ein steuerpflichtiger Umsatz im Zusammenhang mit der erworbenen Liegenschaft vorliegen werde.

Per E-Mail vom 25.12.2020 antwortete die bf GmbH durch ihren Geschäftsführer: Betreffend touristische Widmung: Auf Grund der Widmung könne nur vermietet werden. Aber die 1/3-Eigentümerin blockiere es, man sei derzeit bei Gericht. Nach Erledigung des Verfahrens könne die bf GmbH einreichen, bauen, und vermieten oder verpachten.

Der Gf schrieb, „unser Bestreben ist es, nachhaltige Investments mit einem guten Miet-/Verpachtungsertrag zu erreichen, siehe einige Projekte:

LR GmbH: PLZ1 ...verpachtet

PQR GmbH: PLZY, Mietwohnungen ; PLZ1 Hotel verpachtet; PLZ1 Villa Apartment verpachtet;

PLZYMietwohnungen beim fertigstellen

IOM GmbH: PLZ1 , beim Abwickeln und Verpachten 2021“

In ihrer ersten UVA betreffend 10-12/2020, beim FA eingelangt am 11.1.2021, behauptete die Bf, sie habe in diesem Zeitraum keine Umsätze erzielt, und es stünde ihr ein Vorsteuerabzug von 1.003,82 € zu (Berichtigte UVA 10-12/20 vom 23.2.2021 und Buchung auf dem Abgabenkonto mit Buchungstag 11.2.2021).

Mit Beschwerdevorentscheidung (BVE) vom 19.1.2021 wurde die Beschwerde abgewiesen.

Zum Seegrundstück EZ 150 KG...., das mit zwei Kaufverträgen, beide vom **Mai 2020** angekauft worden sei:

Seit Anschaffung der Grundstücke seien keine Umsätze erzielt worden. Die Bf mache Vorsteuern in Höhe von 20.450,50 € im Rahmen der UVA 1-3/2020 geltend.

Es müsse von der Möglichkeit des Verkaufs oder der Vermietung ausgegangen werden. Lieferungen von Grundstücken und deren Vermietung seien steuerfrei.

Die behauptete Widmung sei nicht nachgewiesen worden. Es fehle der Nachweis, dass auf Grund der Widmung nur touristisch vermietet werden werde. Auch Gebäude im Bereich der Widmung „Kurgebiet“ könnten weiterverkauft werden. Der Nachweis der Vermietungsabsicht sei nicht gelungen.

Es seien weitere Projekte aufgezählt worden. Diese anderen Projekte würden dem Datenschutz und dem Steuergeheimnis unterliegen . Art und Umfang der Tätigkeit könne nicht mit dem Unternehmen der Bf verglichen werden.

Es sei die Wahrscheinlichkeit der steuerpflichtigen Vermietung genauso hoch wie die Möglichkeit des steuerfreien Grundstücksumsatzes . In diesem Zusammenhang gebe es kein Recht auf Vorsteuerabzug.

Vorlageantrag vom 18.2.2021:

Die Vorsteuern im Zusammenhang mit dem Seegrundstück seien nicht anerkannt worden. Auf diesem Seegrundstück werde eine Frühstückspension betrieben und es sei zusätzlich ein Bootshaus vorhanden, welches der Vermietung der dortigen Bootsabstellplätze diene. Die Bf habe zwei Drittel der Seeliegenschaft erworben und es betreibe die Eigentümerin, die das dritte Drittel dieser Seeliegenschaft innehabe, dort eine Frühstückspension.

Die Dritteigentümerin führe einen Rechtsstreit mit den Verkäufern, die zwei Drittel des Seegrundes an die Bf verkauft hätten. Daher sei die Bf noch nicht in das Grundbuch eingetragen worden. Sollte die Bf in das Grundbuch eingetragen werden, werde sie entweder zusammen mit der Dritteigentümerin die Frühstückspension und die Bootshausvermietung

betreiben, oder versuchen, die Dritteigentümerin ebenso auszuzahlen und die Bf werde dann die Frühstückspension und/oder das Bootshaus vermieten.

Die Bf brachte vor: „**Es werden somit umsatzsteuerpflichtige Umsätze der Bf erzielt werden**, weshalb der Vorsteuerabzug, welcher im Zusammenhang mit dem Kauf der Seeliegenschaft begehrt wird, auch zusteht“.

Die Bf brachte vor: „.....da es außer Frage steht, dass die auf der Seeliegenschaft befindliche Frühstückspension und das dort befindliche Bootshaus **jedenfalls zu Umsätzen führen wird**, welche zu einer Umsatzsteuerpflicht führen....“.

Die Geschäftsführung der Bf habe, **um die Vermietungsabsicht zu unterstreichen**, an die Dritteigentümerin eine Rechnung inklusive USt ausgestellt, mit welcher die Bf die geschätzten Zweidritteinnahmen aus dem Betrieb der Frühstückspension und des Bootshauses anfordere.

Soweit der Vorlageantrag vom 18.2.2021.

Mit berechtigter UVA betreffend 10-12/2020, vorgelegt am 23.2.2021, brachte die Bf vor, sie habe in diesem Zeitraum steuerpflichtige Umsätze (20%) von 13.000 € erzielt, und es stünde ihr ein Vorsteuerabzug von 1.003,82 € zu (berichtigte UVA vom 23.2.2021).

Vorlagebericht des FA vom 17.5.2021:

Beschwerdegegenständlich sei die Nichtanerkennung von Vorsteuern im Zusammenhang mit Grundstücksumsätzen. Es handle sich um ein Seegrundstück in..., das 2020 angeschafft worden sei. Andererseits sei ein land – und forstwirtschaftliches Grundstück zur Bewirtschaftung erworben worden.

In der Beschwerdeschrift werde ohne Begründung vorgebracht, dass die Bf eine Liegenschaft erworben und die Absicht habe, diese zu entwickeln und anschließend touristisch zu vermieten . Daher stünde der Vorsteuerabzug zu.

Die Bf sei um den Nachweis ersucht worden, dass Umstände vorlägen, die darauf hindeuteten, dass von einer steuerpflichtigen Vermietung im Zusammenhang mit der erworbenen Liegenschaft mit ziemlicher Sicherheit auszugehen sein werde.

Die bf GmbH sei auch um Bekanntgabe gebeten worden, wie die land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft bewirtschaftet oder verwertet werden werde.

Derlei Nachweise seien nicht vorgelegt worden.

Die Bf habe vorgebracht, dass nur auf Grund einer entsprechenden Widmung vermietet werden könne und die Miteigentümerin des letzten Drittels der Immobilie das Verfahren blockiere, wobei dieser Fall gerichtsanhängig sei .

Der Vorsteuerabzug könne im Hinblick auf eine zukünftige Option vor Ausführung von Umsätzen nur in Anspruch genommen werden, wenn zum Zeitpunkt des Bezugs der Vorleistung die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung mit größerer Wahrscheinlichkeit anzunehmen sei als der Fall einer steuerfreien Vermietung (VwGH 13.9.2006, 2002/13/0063).

Dieser Beweis sei nicht gelungen.

Dass steuerpflichtige Umsätze erzielt worden seien, habe im gesamten Beschwerdeverfahren nicht bewiesen werden können.

Im Zuge des Vorlageantrags werde völlig überraschend und entgegen bisherigen Darstellungen vorgebracht (damit ist die berichtigte UVA 10-12/2020 vom 23.2.2021 gemeint), dass Pachteinnahmen vorliegen würden. Ob diese Pacht zu Recht bestehe, werde ...stark in Zweifel gezogen und erscheine völlig unglaubwürdig.

Überdies sei vorgebracht worden, es seien im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Gerichtsverfahren anhängig, die die Entscheidung betreffend Bewirtschaftung beeinflussen würden. Der genaue Inhalt sei durch die Bf nicht vollständig aufgeklärt worden.

Das FA beantrage die Abweisung der Beschwerde.

Der Vorlagebericht des FA wurde der Bf mit Schreiben des FA vom 17.5.2021 zur Kenntnisnahme übermittelt.

Die Immobilie EZ 150...war mit einem Wohnhaus samt Nebengebäude bebaut. Unmittelbar im Süden angrenzend befand sich ein Superädifikat , ein Bootshaus samt Steg, welches im Eigentum der Eigentümer der Immobilie EZ 150stand. Das Wohnhaus wurde jedenfalls im Streitzeitraum bis jedenfalls Feber 2022 ausschließlich durch die Dritteigentümerin als Frühstückspension genutzt.

Mit Kaufvertrag vom 9.2.2022 verkaufte die Bf ihre 2/3 Miteigentumsanteile an diesem Seegrundstück samt dem 2/3 Miteigentumsanteil an einem Bootshaus, welches unmittelbar an die Immobilie angrenzt, um 7,5 Mio € ohne USt an die neue Erwerberin, eine GmbH & Co KG mit Sitz in Tirol. Mit Kaufvertrag vom 22.2.2022 verkaufte die bisherige Dritteigentümerin, die Nichte der beiden Verkäufer vom Mai 2020, ihren 1/3 Miteigentumsanteil an diesem Seegrundstück und dem Drittelanteil am gleichen Bootshaus an dieselbe neue Erwerberin um 9,250.000 € (Grundbuchsatzug EZ 150; Kaufvertrag vom 9.2.2022 zwischen der Bf und der neuen Erwerberin).

Die neue Erwerberin bezahlte somit 16,75 Mio € für alle Miteigentumsanteile an dieser Immobilie.

Die strittige Immobilie EZ 150... ist als Kurgebiet i S des § 3 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben, Wohngebäude, Gebäude für den Fremdenverkehr und die Freizeitgestaltung, Gebäude für die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen Bedürfnisse der Einwohner) gewidmet (KAGIS-Plan mit Widmungsinformationen vom 2.2.2026).

Mit Umsatzsteuerbescheid vom 2.4.2024 wurde die USt 2020 in Höhe von 1.403,20 € festgesetzt (0 Umsatz, 0 Vorsteuer, Steuerschuld gem. § 19 UstG 1.403,20 €). Das In-Rechnung-Stellen eines geschätzten Einnahmenanteils sei kein Leistungsaustausch.

Die Beschwerde gegen den Umsatzsteuerfestsetzungsbescheid 1-3/2020 vom 8.9.2020 gilt auch als gegen diesen Umsatzsteuerbescheid 2020 vom 2.4.2024 gerichtet (§ 253 BAO).

Mit Mail vom 3.4.2024 an das BFG wies das FA auf den Kaufvertrag vom 9.2.2022 hin: Das Seegrundstück, für welches die Vorsteuern geltend gemacht worden seien, sei umsatzsteuerfrei verkauft worden.

Erwägungen des BFG über die Beschwerde:

Feststellungen:

Die Bf erwarb mit zwei Kaufverträgen vom 20. Mai 2020 (TZ def/2022, BGX) mit OE NN und dessen Schwester EA US-NN um 6 Mio € 2/3 der Miteigentumsanteile an dem an einem See gelegenen Grundstück EZ 150 KG ***1***. Sie begehrt in Bezug auf das Jahr 2020 den Abzug aller Vorsteuern (20.450,50 €), die im ursächlichen Zusammenhang mit diesem Liegenschaftserwerb stehen. Das restliche Drittel der Liegenschaftsanteile verblieb im Miteigentum der Nichte beider Verkäufer.

Zum Zeitpunkt dieses Liegenschaftserwerbs (Mai 2020) hielt es die Bf damals für am wahrscheinlichsten, dass sie diese Miteigentumsanteile umsatzsteuerfrei verkaufen werde (E-Mail der Angestellten der steuerlichen Vertreterin vom 14.8.2020 an den Organwalter des FA nach Rücksprache mit der Geschäftsführung der Bf).

Im ganzen Jahr 2020 erwirtschaftete die bf GmbH noch keine Umsätze im ursächlichen Zusammenhang mit diesen 2/3 Miteigentumsanteilen an diesem Grundstück (siehe die ersten UVAs für den Zeitraum 2020 (UVA 4-6/20; UVA 7-9/20, UVA 10-12/20, alle eingebracht am 11.2.2021 oder davor), in welchen keinerlei Umsätze erklärt wurden).

Mit Kaufvertrag vom 9.2.2022 verkaufte die Bf ihre 2/3 Miteigentumsanteile an diesem Grundstück umsatzsteuerfrei an eine GmbH & Co KG, deren Sitz in Tirol lag, um 7,500.000 € (TZ def/2022 BG...).

Mit Kaufvertrag vom 22.2.2022 verkaufte die Dritteigentümerin (Nichte der Verkäufer von 2020) ihren Drittelanteil an dieselbe GmbH & Co KG um 9,250.000 € (TZ ghi/2022 BG....).

Rechtsfolgen:

Da die bf GmbH zum Zeitpunkt des Erwerbes der 2/3 Miteigentumsanteile im Mai 2020 davon ausging, es sei am wahrscheinlichsten, dass sie die 2/3 Miteigentumsanteile umsatzsteuerfrei verkaufen werde, steht der Bf ein Vorsteuerabzug im ursächlichen Zusammenhang mit dem Erwerb dieser Miteigentumsanteile nicht zu [§ 12 Abs 3 UstG 1994 ; Doralt/Ruppe, Steuerrecht Bd II, 8. Aufl (2019) , 314; VwGH 11.9.1987, 86/15/0067; 13.9.2006, 2002/13/0063].

Der begehrte Vorsteuerabzug in Höhe von 20.450,50 € ist daher nicht anzusetzen, wie das FA im bekämpften Umsatzsteuerbescheid 2020 vom 2.4.2024 richtig entschieden hat. Die Beschwerde gegen den Umsatzsteuerbescheid 2020 vom 2.4.2024 ist daher abzuweisen.

Die Beschwerde der Bf vom 8.9.2020 gegen den Umsatzsteuerfestsetzungsbescheid 1-3/2020 vom 17.8.2020 gilt als gegen den Umsatzsteuerjahresbescheid 2020 vom 2.4.2024 gerichtet (§ 253 BAO).

Beweiswürdigung:

Die Bf brachte zum Beweisthema ihrer Pläne mit den im Mai 2020 erworbenen 2/3 Miteigentumsanteilen vor:

1.)Es werde eher umsatzsteuerfrei verkauft werden:

Das FA fragte zunächst die StB der Bf wie folgt:

„Die Kaufverträge mit OE NN und EA US-NN sind bekannt. In welchem unternehmerischen Zusammenhang steht der Kauf der Liegenschaften, sodass das Recht zum Vorsteuerabzug besteht? Es wird um eine Beschreibung der unternehmerischen Tätigkeit mit darauf Bezug nehmenden Belegen ersucht“ (Mail des FA vom 6.8.2020 an die StB der Bf).

Eine Angestellte der StB der Bf antwortete darauf dem FA mit Mail vom 14.8.2020 wie folgt:

Die Bf habe die Immobilien erworben, um diese weiterzuentwickeln, es sei aber keine genaue Entscheidung gefallen, was dann damit passieren werde. In diesem Zusammenhang werde

stark angenommen, dass diese Immobilien verkauft werden , somit sei die Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht gegeben. Es werde nicht zur Steuerpflicht gem § 6 Abs 2 UstG optiert. Diese Erklärung gab die Angestellte der StB der Bf dem FA „nach Rücksprache mit der Geschäftsführung“, wie sie in diesem Mail erklärte (Mail vom 14.8.2020 einer Angestellten der steuerlichen Vertreterin an den Organwalter des FA).

2.) später geäußerte Absicht der touristischen Vermietung in jener Zeit, in der die Bf mit der verbliebenen Dritteigentümerin TA NN noch keine Einigung erzielt hatte:

In der Beschwerde vom 8.9.2020 wurde vorgebracht: Die Bf habe eine Liegenschaft erworben, die nur für touristische Zwecke nutzbar sei. Die Bf habe die Absicht, diese Liegenschaft zu entwickeln und touristisch zu vermieten.

Mit Ergänzungsauftrag vom 14.12.2020 wurde die Bf aufgefordert, zu beweisen, dass mit ziemlicher Sicherheit ein steuerpflichtiger Umsatz im Zusammenhang mit der erworbenen Liegenschaft vorliegen werde.

Der Geschäftsführer der Bf antwortete mit Mail vom 25.12.2000, auf Grund der Widmung könne nur vermietet werden. Aber die 1/3 Miteigentümerin blockiere es, man sei derzeit bei Gericht. Nach Erledigung des Verfahrens könne die bf GmbH bauen, vermieten oder verpachten.

Der Geschäftsführer schrieb ferner in diesem Mail vom 25.12.2020, „unser Bestreben ist es, nachhaltige Investments mit einem guten Miet/Verpachtungsertrag zu erreichen, siehe einige Projekte:

LR GmbH: PLZ1....., verpachtet;

PQR GmbH: PLZY....., Mietwohnungen; PLZ1..... Hotel verpachtet; PLZ1 Villa, Apartment verpachtet;

PLZY Mietwohnungen beim fertigstellen;

IOM GmbH : PLZ1.....beim Abwickeln und Verpachten 2021“

Die GmbH brachte ferner vor (Vorlageantrag vom 18.2.2021): Die Eigentümerin, die das dritte Drittel der Seeliegenschaft innehat, betreibe eine Frühstückspension. Diese führe einen Rechtsstreit mit den beiden Verkäufern (Onkel und Tante), die der Bf im Jahr 2020 zwei Drittel des Seegrundes verkauft hätten. Daher sei die Bf noch nicht in das Grundbuch eingetragen worden. Sollte die Bf in das Grundbuch eingetragen werden, werde sie entweder zusammen mit der Dritteigentümerin die Frühstückspension und die Bootshausvermietung betreiben, oder versuchen, die Dritteigentümerin ebenso auszuzahlen und die Bf werde dann die Frühstückspension und/oder das Bootshaus vermieten. Es würden somit umsatzsteuerpflichtige

Umsätze der Bf erzielt werden. Es stünde außer Frage, dass die auf der Seeliegenschaft befindliche Frühstückspension und das dort befindliche Bootshaus jedenfalls zu steuerpflichtigen Umsätzen führen würden. Die Bf habe, „um die Vermietungsabsicht zu unterstreichen“, an die Dritteigentümerin eine Rechnung inklusive USt ausgestellt, mit welcher die Bf die geschätzten Zweidritteinnahmen aus dem Betrieb der Frühstückspension und des Bootshauses fordere.

3.) Zu Pkt 1. und 2. wird durch das BFG bemerkt:

a.) Erfahrungsgemäß entspricht die Stellungnahme der Bf, die dem Erwerbszeitpunkt der 2/3 Miteigentumsanteile an der Seeliegenschaft (Mai 2020) zeitlich am nächsten liegt, am ehesten den Absichten der Bf zum Zeitpunkt des Erwerbes der 2/3 Miteigentumsanteile: Erstmalig äußerte sich die Bf, nachdem sie die Miteigentumsanteile am Seegrundstück im Mai 2020 erworben hatte, im August 2020 (E-Mail vom 14.8.2020 einer Angestellten ihrer StB) über ihre Absichten, und sie machte damals sinngemäß deutlich, dass am ehesten die Miteigentumsanteile steuerfrei verkauft (Verkauf, daher keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug, keine Option zur Steuerpflicht) werden würden. Daher war zum Zeitpunkt des Erwerbes der Miteigentumsanteile (Mai 2020) mit überwiegender Wahrscheinlichkeit mit dem steuerfreien Weiterverkauf der Miteigentumsanteile zu rechnen.

In dieses Bild fügt sich, dass die Bf tatsächlich im Februar 2022 die 2/3 Miteigentumsanteile steuerfrei verkauft hat (Kaufvertrag vom 9.2.2022, TZ def/2022 BG....).

b.) Die in Pkt 2 zitierten späteren Stellungnahmen sind weniger überzeugend, weil sie eben verglichen mit dem Zeitpunkt des Erwerbes der Miteigentumsanteile (Mai 2020) nicht so zeitnahe waren, wie die allererste Stellungnahme vom August 2020 (siehe Pkt 1).

Zudem sind sie auch inhaltlich nicht überzeugend:

c.) Zum Argument, die Widmung lasse nur eine touristische Nutzung zu: Dies ist nicht richtig: Diese Seeliegenschaft trägt die Widmung „Kurgebiet“ (Plan Kagis Maps vom 2.2.2026). Im „Kurgebiet“ waren sowohl eine touristische Nutzung als auch eine Wohnnutzung erlaubt (§ 3 Abs 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz). Die Bf hat nie einen Nachweis vorgelegt, wonach die Widmung der Seeliegenschaft „Kurgebiet rein“ (im „Kurgebiet rein“ ist gem. § 3 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz insbesondere nur eine touristische Nutzung, aber keine Nutzung zu privaten Wohnzwecken gestattet) gewesen sei. Daher kann auch nicht festgestellt werden, dass die Widmung „Kurgebiet rein“ gewesen ist. Aus der Widmung kann daher jedenfalls keine

überwiegende Wahrscheinlichkeit einer steuerpflichtigen Verwertung der Immobilie abgeleitet werden.

d.) Zum Vorbringen (Mail vom 25.12.2020), „unser Bestreben ist es, nachhaltige Investments mit einem guten Miet/Verpachtungsertrag zu erreichen, siehe einige Projekte:

LR GmbH: PLZ1..., verpachtet;

PQR GmbH: PLZY....., Mietwohnungen; PLZ1 Hotel verpachtet; PLZ1 Villa Apartment verpachtet;

PLZY.... Mietwohnungen beim fertigstellen;

IOM GmbH : PLZ1..... beim Abwickeln und Verpachten 2021“

Dabei handelt es sich um beweislose, vage Andeutungen über die Tätigkeiten anderer Handelsgesellschaften, die nicht ident mit der bf GmbH waren.

Zudem lässt sich die besondere Situation auf der Seeliegenschaft, auf der im Streitjahr 2020 bis Feber 2022 trotz des 2/3 Miteigentums der Bf keine Nutzung und/oder Verwertung durch die Bf wegen einer streitbaren Miteigentümerin möglich war, nicht mit anderen Projekten anderer GmbHs vergleichen. Da der bf GmbH von 2020 bis Feber 2022 keine Verwertung oder Nutzung der Seeimmobilie möglich war, weil es erst im Feber 2022 eine Einigung mit der streitbaren Miteigentümerin gegeben hat, konnte im Jahr 2020 noch keine steuerpflichtige Nutzung/ Verwertung der Seeliegenschaft durch die Bf mit überwiegender Wahrscheinlichkeit angenommen werden.

Zum Vorbringen im Mail vom 25.12.2020, nach Erledigung des Rechtsstreites mit der Dritteigentümerin könne die Bf bauen, vermieten oder verpachten (vgl. auch das ähnliche Vorbringen im Vorlageantrag vom 18.2.2021): Damit räumt die Bf selbst sinngemäß ein, dass ohne Einigung mit der Dritteigentümerin oder ohne ein gerichtliches Obsiegen gegen die Dritteigentümerin keine Nutzungsmöglichkeit bestand. Im Streitzeitraum 2020 gab es aber noch keine Einigung mit der Dritteigentümerin. Erst 2022 kam eine Einigung zustande (siehe die offensichtlich mit der Dritteigentümerin abgestimmten Kaufverträge vom Feber 2022), die allerdings nicht zu einer umsatzsteuerpflichtigen Verwertung durch die Bf führten.

Dass die Bf der Dritteigentümerin eine Rechnung mit darin enthaltener USt geschickt hat, „um ihre Vermietungsabsicht zu unterstreichen“, wie sie erstmalig im Feber 2021 vorbrachte (Vorlageantrag 18.2.2021), ist kein Beweis für eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Bf an die Dritteigentümerin im Streitjahr 2020 bis Feber 2021, da sie sich jedenfalls bis Feber 2022 mit der verbleibenden Dritteigentümerin noch nicht geeinigt hatte. Eine Einigung mit der Dritteigentümerin gab es nicht vor dem Jahr 2022, wie den offensichtlich mit der Dritteigentümerin abgestimmten Kaufverträgen vom Feber 2022 zu entnehmen ist. Ohne

Einigung mit dem Leistungsempfänger kann man aber erfahrungsgemäß dem Leistungsempfänger keine Leistung erbringen.

Dass es jedenfalls bis Feber 2021 noch keine Leistung der Bf an die Dritteigentümerin , und daher auch keine umsatzsteuerpflichtige Leistung an die Dritteigentümerin gegeben haben kann, kann auch dem Wortlaut des Vorlageantrages vom Feber 2021 entnommen werden, wonach es immer noch einen Rechtsstreit mit der Dritteigentümerin gebe. Ohne Einigung mit der Dritteigentümerin konnte es aber keine Leistung an die Dritteigentümerin geben.

Zudem wird im Vorlageantrag vom 18.2.2021 nur behauptet, dass die Bf steuerpflichtige Umsätze erzielen **werde**. Das bedeutet daher nicht, dass sie bis Feber 21 steuerpflichtige Umsätze erzielt **hat**.

4.) Zur berechtigten UVA 10-12/2020

Diese ist Teil eines auffallend widersprüchlichen Vorbringens der Bf:

In ihrer ersten UVA 10-12/2020, beim FA eingelangt am 11.1.2021, gab die Bf bekannt, sie habe in diesem Zeitraum **keine Umsätze erzielt**, und es stünde ihr ein Vorsteuerabzug in Höhe von 1.003,82 € zu.

In ihrer „berechtigten“ UVA 10-12/2020, beim FA eingelangt am 23.2.2021, brachte die Bf vor, sie **habe** in diesem Zeitraum steuerpflichtige Umsätze (20%) von 13.000 € erzielt, und es stünde ihr ein Vorsteuerabzug von 1.003,82 € zu. Nahezu zeitgleich behauptete die Bf in ihrem Vorlageantrag vom 18.2.2021,

-sie **werde** entweder zusammen mit der Dritteigentümerin die Frühstückspension betreiben, wenn sie in das Grundbuch eingetragen werden sollte, oder

-sie **werde** versuchen, die Dritteigentümerin ebenso auszuzahlen und sodann die Frühstückspension und/oder das Bootshaus vermieten, es würden somit umsatzsteuerpflichtige Umsätze der Bf erzielt **werden**;

-sie habe der Dritteigentümerin eine Rechnung mit USt ausgestellt, „um die Vermietungs**absicht**“ zu unterstreichen,

-Sie bestritt die Ausführungen des FA im Vorlagebericht des FA vom 17.5.2021 nicht, wonach die angebliche Pacht unglaubwürdig sei.

Hiezu wird durch das BFG bemerkt: Während die Bf in ihrer ersten Stellungnahme zur UVA 10-12/2020 vom 11.1.2021 keinerlei Umsätze erklärte, erklärte sie in ihrer berechtigten UVA vom 23.2.2021 Umsätze, wobei sie nahezu zeitgleich behauptete (18.2.2021), sie beabsichtige eigentlich diese Umsätze nur. Auf Grund dieses in sich stark widersprüchlichen Vorbringens können keinerlei Umsätze der Bf im Zeitraum 10-12/2020 festgestellt werden.

In ihren ersten UVAs (U 4-6/20; U 7-9/20, U 10-12/20) betreffend den ganzen Zeitraum 2020, die allesamt am 11.2.2021 oder davor beim FA eingebracht worden waren, hat die Bf keinerlei steuerpflichtige Umsätze aus der Seeliegenschaft oder sonstige steuerpflichtige Umsätze erklärt; daher können für 2020 jedenfalls keine steuerpflichtigen Umsätze der Bf und jedenfalls auch keine steuerpflichtigen Umsätze im Zusammenhang mit der Seeliegenschaft festgestellt werden.

5.) Unzulässigkeit der Revision:

Die Bf begehrt in Bezug auf 2020 den Abzug von Vorsteuern im Zusammenhang mit dem 2020 erfolgten Erwerb von 2/3 der Miteigentumsanteile an einer Immobilie, obwohl sie beim Erwerb dieser Miteigentumsanteile davon ausging, sie werde diese Miteigentumsanteile steuerfrei verkaufen, und obwohl sie im ganzen Streitjahr 2020 keinerlei steuerpflichtige Umsätze erwirtschaftete. Dass sie im Streitjahr 2020 kein Recht zum Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit dem Erwerb der Miteigentumsanteile an dieser Immobilie hatte [§ 12 Abs 3 UstG 1994 ; Doralt/Ruppe, Steuerrecht Bd II, 8. Aufl (2019) , 314; VwGH 11.9.1987, 86/15/0067; 13.9.2006, 2002/13/0063], bedarf keiner näheren Erörterung durch den VwGH.

Klagenfurt am Wörthersee, am 4. Februar 2026