

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Hans Blasina in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dr. Michael Kotschnigg, Stadlauer Straße 39/1/Top 12, 1220 Wien, und Grant Thornton Austria Tax GesmbH Steuerberatungsgesellschaft, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1/13, 1100 Wien, über die Beschwerde vom 30. Juni 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (1.) vom 1. Juni 2023 betreffend Umsatzsteuerfestsetzung 10.2022-12.2022 bzw gemäß § 253 BAO (2.) vom 10. Jänner 2024, Steuernummer ***BF1StNr1*** sowie (3.) über die Beschwerde vom 8. Februar 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 15. Jänner 2024 betreffend Umsatzsteuerzinsen nach mündlicher Verhandlung am 29. April 2026 im Beisein der Schriftführerin Sabine Steger

I. zu Recht erkannt: Die Beschwerde zur Umsatzsteuer 2022 (1.) und (2.) wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

II. beschlossen: Die Beschwerde betreffend Umsatzsteuerzinsen (3.) wird gemäß § 256 Abs 3 BAO für gegenstandlos erklärt.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin (in der Folge Bf.) reichte am 17.2.2023 die quartalsweise Umsatzsteuervoranmeldung für den Zeitraum 10–12/2022 ein und machte darin einen Vorsteuerabzug in Höhe von 1.123.820,45 € aus dem Erwerb eines Grundstücks geltend.

Mit Vorhalt vom 21.2.2023, Erinnerung vom 21.4.2023, sowie weiterem Ergänzungsersuchen vom 8.5.2023 mit Frist zur Beantwortung bis zum 29.5.2023 forderte die Abgabenbehörde die Bf. zur Vorlage der dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Rechnung, zur Einbringung des im

Kaufvertrag vorgesehenen Überrechnungsantrages sowie zur Vorlage von Unterlagen auf, aus denen eine beabsichtigte Verwendung der Liegenschaft für zum Vorsteuerabzug berechtigte Umsätze hervorgeht.

Mit E-Mail vom 8.5.2023 brachte die Bf. vor, auf der Liegenschaft solle das Hotel ***X*** betrieben werden bzw. weiterentwickelt werden. Es bestünden eine Baubewilligung sowie eine Betriebsanlagengenehmigung, aus denen sich die Nutzung als Hotel- und Restaurantbetrieb ergebe. Weiters wurde ausgeführt, das Objekt solle als Handelsware weiterveräußert werden, die neuen Eigentümer würden die erforderlichen Investitionen für Renovierung und Neubau durchführen. Weitere Nachweise wurden nicht vorgelegt.

Mit Bescheid vom 1.6.2023 setzte die Abgabenbehörde die Umsatzsteuer für den Zeitraum 10–12/2022 fest und versagte den geltend gemachten Vorsteuerabzug. Begründend führte sie aus, die Bf. habe keine Nachweise vorgelegt, die über eine bloße Absichtserklärung hinausgingen. Eine konkrete, zum Vorsteuerabzug berechtigte Verwendung der Liegenschaft sei nicht nachgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhob die Bf. am 30.6.2023 Beschwerde.

Im Zuge des Beschwerdeverfahrens wurde die Bf. von der belangten Behörde am 20.7.2023 per Mail ersucht, ihre Eingabe richtigzustellen, weil in der Beschwerde eine unzutreffende Bf. (die ebenfalls von Dr. Kotschnigg vertretene Verkäuferin) angeführt war und ein Vollmachtsnachweis fehlte. Nach Klarstellung zur Person der Bf. erging am 30.8.2023 ein Mängelbehebungsauftrag betreffend den Nachweis der Bevollmächtigung des steuerlichen Vertreters, woraufhin eine mit 20.9.2023 datierte Vollmacht vorgelegt wurde.

Mit weiterem Vorhalt vom 3.11.2023 ersuchte die Abgabenbehörde letztmalig um Beantwortung offener Fragen sowie um Vorlage bisher fehlender Unterlagen. Dabei wurde auf die abgabenrechtlichen Folgen einer unterbleibenden Mitwirkung hingewiesen. Der Vorhalt blieb unbeantwortet.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 4.1.2024 wies die Abgabenbehörde die Beschwerde als unbegründet ab. In der gesonderten Begründung vom 8.1.2024 verwies sie im Wesentlichen auf die Ausführungen vom Vorhalt vom 3.11.2023, den sie der Begründung beilegte.

Dagegen stellte die Bf. firstgerecht am 25.1.2024 einen Vorlageantrag und beantragte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Mit Vorlagebericht vom 13.2.2024 legte die Abgabenbehörde die Beschwerde dem BFG zur Entscheidung vor. Da die Bf. 14.11.2023 die Umsatzsteuerjahreserklärung für 2022 eingereicht hat, über die mit Bescheid vom 10.1.2024 entschieden worden ist, führt die belangte Behörde im Vorlagebericht zutreffend aus, dass die

Beschwerde gegen den Festsetzungsbescheid betreffend Umsatzsteuer 10-12/2022 nunmehr gemäß § 253 BAO auch als gegen den Umsatzsteuerbescheid 2022 gerichtet anzusehen ist.

Die Bf. brachte im Beschwerdeverfahren zusammengefasst vor, die Liegenschaft künftig unternehmerisch nutzen zu wollen. Folgende mögliche Nutzungsvarianten wurden genannt:

- die operative Führung des Hotelbetriebes durch die Bf. selbst,
- die Verpachtung an einen renommierten Hotelbetreiber,
- der Verkauf der Liegenschaft an einen Investor nach Adaptierung.

Das Objekt verfüge über eine aufrechte bau- und betriebsstättenrechtliche Genehmigung ausschließlich für einen Hotel- und Restaurantbetrieb und solle zu einem Fünf Sterne Hotel weiterentwickelt werden. Nach Ansicht der Bf. stehe der geltend gemachte Vorsteuerabzug daher bereits dem Grunde nach zu.

Mit Eingabe vom 8.10.2025 legte die Bf. ein Planungsangebot der ***1*** GmbH vom 10.6.2025 über 1.740.000,00 €, eine Projektablaufliste der ***1*** GmbH mit einem voraussichtlichen Projektende am 15.6.2026 sowie ein Strategiepapier der ***2*** GmbH vor.

Die Abgabenbehörde hielt dem mit Schreiben vom 17.11.2025 entgegen, dass die Unternehmereigenschaft der Bf. zweifelhaft sei. Die Bf. habe seit ihrer Gründung im Jahr 2019 über mehrere Jahre hinweg keine Umsätze erklärt. Erst in den Jahren 2024 und 2025 seien Umsätze in sehr geringem Ausmaß erzielt worden. Der bloße Erwerb der Liegenschaft stelle keine ausreichende Vorbereitungshandlung dar, solange keine verbindlichen Verträge oder sonstigen objektiv nach außen erkennbaren Maßnahmen für eine beabsichtigte steuerpflichtige Nutzung oder Veräußerung der Liegenschaft vorlägen.

Zur Replik aufgefordert, führte die Bf. mit Schreiben vom 23.1.2026 lediglich aus, es werde ein Erörterungstermin angeregt, zu dem kurzfristig konkrete Vorbringen erstattet würden. Jede andere Widmung als die Fortführung des Hotels sei ausgeschlossen. Die Bf. werde das Projekt fortsetzen und mit ziemlicher Sicherheit durch einen professionellen international anerkannten Betreiber führen lassen. Es würden weitere Beweise (Lokalausweis, einzureichende Unterlagen, schriftliche Erklärungen „vorzugsweise von staatlichen Stellen“) angeboten. Eine inhaltliche Beschäftigung mit den Ausführungen des Finanzamtes erscheine derzeit unzumutbar. Die mit diesem Schriftsatz angedeuteten Vorbringen würden innerhalb der nächsten sieben bis zehn Tage nachgereicht. Überdies stünde ***A*** beim Erörterungstermin für Auskünfte zur Verfügung, weitere Personen würden namhaft und teilweise stellvertretend gemacht.

Mit Beschluss vom 23.1.2026 wurde seitens des Bundesfinanzgerichtes für den 13.3.2026 ein Erörterungstermin angesetzt. Nachdem der zuständige Richter im Hinblick auf seine anstehende Pensionierung den Resturlaub angetreten hatte, wurde durch den Vertretungsrichter mit Beschluss vom 17.2.2026 der Erörterungstermin abberaumt, stattdessen die beantragte mündlichen Verhandlung für 13.3.2026 anberaumt und zugleich darauf hingewiesen, dass sich die Bf. nicht auf die bloße Ankündigung ergänzender Vorbringen und weiterer Beweismittel beschränken könne, sondern diese im Interesse einer zügigen Verfahrensführung gemäß § 270 Abs. 2 BAO (Verfahrensförderungspflicht) spätestens 14 Tage vor dem Verhandlungstermin vorzulegen sind.

Die mündliche Verhandlung musste mit Beschluss vom 3.3.2026 wegen krankheitsbedingten Ausfalls des Richters auf den 29.4.2026 vertagt werden.

Mit Schriftsatz vom 20.4.2026 erstattete die Bf. eine weitere Stellungnahme, in der sie neuerlich ihre Unternehmereigenschaft und die Voraussetzungen des Vorsteuerabzuges argumentierte. Zugleich beantrage sie die Vertagung der mündlichen Verhandlung sowie die Durchführung eines Lokalaugenscheins auf der Liegenschaft der Bf. und legte ergänzend aktuelle Firmenbuchauszüge der Bf. und der ***V*** GmbH sowie ein Mail der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde ***Ort1*** vom 23.1.2026 vor.

In der mündlichen Verhandlung am 29.4.2026 wurden zunächst von der Bf. überarbeitete Unterlagen zur Projektplanung übergeben. Dann wurden seitens des Richters durchgeführte Erhebungen bei der BH ***Ort1*** zu Aktivitäten der Bf. und zu aufrechten Bewilligungen vorgetragen. Der Richter führt weiter aus, dass nach den näher bezeichneten Umständen des Verfahrens erst mit Eintritt der ***A*** Privatstiftung Mitte 2024 unternehmerische Schritte gesetzt worden seien. Für die Zeit davor und damit zu dem für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Zeitpunkt gab es keine unternehmerische Aktivität, entscheidende Nachfragen der belangten Behörde zum Geschäft wurden nicht beantwortet, umso weniger konnte eine auf umsatzsteuerpflichtige Umsätze gerichtete Tätigkeit nachgewiesen werden.

Die Bf. bringt ergänzend vor, es gebe Unterlagen zum Zahlungsfluss, die von den geladenen Zeugen *N.* ***N*** und Dr. ***RA*** vorgelegt werden. Weiters erörtert wird die verdeckte Treuhandenschaft des Dr. ***RA*** für ***N***, die angezeigte und nicht stattgefundene Veräußerung des ***X*** im Jahr 2024 und die Existenz einer Vollmacht des steuerlichen Vertreters bereits im Zeitpunkt des Erhebens der Beschwerde. Die in der Verhandlung vorgelegten Unterlagen werden vom Richter mit Hinweis auf § 270 Abs 2 BAO als Beweismittel abgelehnt, der Antrag auf Lokalaugenschein mangels Entscheidungswesentlichkeit abgewiesen.

Geklärt werden konnten in der mündlichen Verhandlung lediglich Zweifel über das Bestehen der Vertretungsbefugnis des steuerlichen Vertreters. Die Beschwerde betreffend Umsatzsteuerzinsen wurde im Sinne der Verfahrensökonomie zurückgezogen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Aufgrund eines Kaufvertrages vom 8.11.2021 soll die Bf. von der ***V*** GmbH die als „***X***“ bekannte bebaute Liegenschaft in ***Ort1*** um einen Nettokaufpreis von 5,5 Mio erworben haben. Vertraglich vereinbart war, dass der Nettokaufpreis bis 31.1.2022 zu erlegen ist und die Umsatzsteuer durch Überrechnung des Vorsteuerguthabens auf das Abgabenkonto der Verkäuferin entrichtet werde. Vereinbart wurde, dass der Kaufvertrag aufschiebend bedingt ist bis zur Kaufpreiszahlung.

Mit Nachtrag vom 28.6.2022 zum Kaufvertrag wurde die aufschiebende Bedingung gestrichen und die Frist zur Kaufpreiszahlung mit 14 Tagen ab Unterzeichnung festgesetzt, wobei festgehalten wurde, dass die Kreditunterlagen der finanzierenden Bank der Käuferin bereits vorlägen.

Mit 30.6.2022 wurde die Bf. als Eigentümerin des ***X*** im Grundbuch einverleibt.

Mit 31.12.2022 wurde von der Verkäuferin eine Rechnung über den Kauf gelegt.

In der UVA für das vierte Quartal 2022 machte die Bf. den Vorsteuerabzug aus dieser Rechnung geltend. Mit dem nun angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde die Umsatzsteuer mit Null fest.

Der von der Verkäuferin gestellte Überrechnungsantrag vom 16.2.2023 wurde vom Finanzamt abgewiesen (vgl BFG RV/7101517/2024). Die Umsatzsteuer wurde erst am xx.5.2025 von der Verkäuferin an das Finanzamt überwiesen. Am selben Tag wurde über sie der Konkurs eröffnet.

Die Bf. wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 27.3.2019 errichtet und ist seit 10.5.2019 im Firmenbuch eingetragen. Die Eigentums- und Vertretungsverhältnisse stellten sich seither zunächst wie folgt dar (Datumsangaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Einlangens beim Firmenbuch):

	Von Beginn	Ab 16.7.2021	Ab 5.8.2021	Ab 8.10.2021	Ab 20.6.2022
Gesellschafter	33,3 % Dr. ***RA*** 66,7 % ***3*** s.r.o.	100 % Dr. ***RA***	***A+***'sche Privatstiftung	Dr. ***RA***	
Geschäftsführer	*N.* ***N*** ***C***	*N.* ***N***	***A***	Dr. ***RA***	Dr. ***RA*** *N.* ***N***

Tatsächlich war der von Dr. ***RA*** gehaltene Anteil aufgrund einer verdeckten Treuhandschaft *N.* ***N*** zuzurechnen. Während des Erwerbsvorganges bezüglich der Liegenschaft ***X*** war er daher auch Alleineigentümer der Bf.

Mit 10.8.2024 kam es laut Firmenbuch zu wesentlichen Änderungen in der Identität der Bf.: 94 % der Anteile wurden von der ***A+***'schen Privatstiftung übernommen, die Firma wurde auf ***Bf1*** geändert, der Sitz von ***Ort1*** nach Wien verlegt, die Geschäftsführung ging auf ***D*** und in weiterer Folge auf ***A*** über, im April 2025 übernahm eine Tochtergesellschaft der ***A+***'schen Privatstiftung auch die restlichen 6 % der Anteile und veräußerte sie drei Monate später an die deutsche ***2*** GmbH weiter.

Eigentümer der Verkäuferin, der ***V*** GmbH war neben vier ausländischen Investoren zu 51 % die ***4*** GmbH, die im Alleineigentum von *N.* ***N*** steht. Er war auch alleiniger Geschäftsführer der Verkäuferin.

Bei der Bf. waren keine unternehmerischen Tätigkeiten feststellbar. Die – bloß zum Schein erfolgte – Baubeginnanzeige vom 27.4.2022 erfolgte seitens der ***5*** Bau GmbH noch namens der Verkäuferin. In den Jahren 2019 bis 2023 hat die Bf. keinerlei Umsätze erklärt, im Jahr 2024 bloß 666,66 Euro, ohne dass von der Bf. erbrachte Leistungen festgestellt werden konnten. An Vorsteuern wurden – abseits des Liegenschaftserwerbes – geltend gemacht: 2019 1.722,43 Euro, 2020 473,10 Euro, 2021 1.060,21 Euro, 2022 23.820,45 Euro, 2023 3,27 Euro, 2024 1.070,19 Euro. Rechnungen wurden mit Ausnahme jener zum Liegenschaftserwerb nicht vorgelegt. Im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbes und des daraus beantragten Vorsteuerabzuges war nicht klar erkennbar, dass eine unternehmerische Tätigkeit ausgeübt wird oder gar eine solche, die auf das Erzielen umsatzsteuerpflichtiger Umsätze gerichtet ist.

Das erkennende Gericht kann nicht einmal mit Sicherheit feststellen, dass der erklärte Liegenschaftserwerb im vertraglich benannten Zeitpunkt den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprochen hätte.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zu Eigentumsverhältnissen und Geschäftsführung ergeben sich aus dem Firmenbuch und dem Grundbuch, soweit darauf Bezug genommen wird. Dass die wahren wirtschaftlichen Verhältnisse davon abweichen und *N.* ***N*** nicht nur Geschäftsführer und Mehrheitsgesellschafter der Verkäuferin war, sondern auch alleine über die Käuferin verfügt hat, ergibt sich aus den Ausführungen des steuerlichen Vertreters im Schriftsatz vom 20.4.2026, wonach beide Gesellschaften der „***N***-Unternehmensgruppe“ angehörten, sowie aus den Aussagen in der mündlichen Verhandlung durch den Treugeber *N.* ***N*** und den Treuhänder Dr. ***RA***.

Dass die Bf. keinerlei unternehmerische Aktivitäten entfaltet hat, ergibt sich daraus, dass es keine Umsätze gab, für Ausgaben keine Rechnungen vorgelegt wurden, über behauptete umsatzsteuerpflichtige Vorgänge keine Verträge oder Vorverträge vorhanden waren (siehe dazu auch weiter unten im Detail), und erste Anzeichen einer potentiellen unternehmerischen Betätigung erst unter dem neuen Eigentümer erkennbar waren. Diese Anzeichen haben sich jedoch auf hypothetische vage Projektunterlagen beschränkt (siehe die Prospekte Beilage 3 und 10 zum Schreiben vom 6.10.2025), eine konkrete Beauftragung mit Leistungen, die auf eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit hindeuten, wurde auch viereinhalb Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages nicht vorgelegt. Das als Beilage 7 zum Schreiben vom 6.10.2025 vorgelegte Planungsangebot der ***1*** GmbH vom 10.6.2025 ist nur von deren Geschäftsführer ***E*** unterschrieben; verbindliche Vereinbarungen konnten auch elf Monate später ebensowenig vorgelegt werden, wie ***E*** als angekündigter Zeuge nicht zur Verhandlung erschienen ist. In Summe vermitteln die vorgelegten Urkunden nicht den Eindruck einer ernsthaften Projektentwicklung, sondern des Blendwerkes gegenüber der Abgabenbehörde. Dieser Eindruck verstärkt sich weiter durch die noch folgende Würdigung der Ungereimtheiten und Verschleierungen.

Zudem sind auch die benannten zarten Anzeichen und neuerliche Projektbesprechungen mit der BH ***Ort1*** (nach deren Auskunft am 2.10.2025 und 16.12.2025) erst unter dem neuen Eigentümer initiiert worden, eine bei der ursprünglichen Geschäftsführung und dem ursprünglichen Eigentümer bereits im Erwerbszeitpunkt erkennbare Absicht ist daraus nicht ersichtlich. Letztlich sind die mit den Projektunterlagen vorgelegten Zeitpläne derart gehalten, dass sie bereits im Zeitpunkt ihrer Vorlage als unrealistisch einzustufen sind.

Die Anzeige des Baubeginns ist noch seitens der Verkäuferin erfolgt, ohne dass ein solcher tatsächlich stattgefunden hätte. Wie Nachforschungen bei der BH ***Ort1*** ergeben haben, gab es einen Bescheid vom 27.5.2019, der im Rahmen eines konzentrierten gewerbebehördlichen Verfahrens (§ 356b GewO) sämtliche Materien mitberücksichtigt hat, die nach bundesrechtlichen Vorschriften wie etwa nach dem Denkmalschutzgesetz zu entscheiden sind, sowie die Baubewilligung aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017. Dass die Baubeginnmeldung nur zum Schein erfolgte, erschließt sich daraus, dass die Baubewilligung nach Fristverlängerung mit 30.4.2022 erloschen wäre, hätte die Bf. bis dahin nicht mit dem Bau begonnen. Tatsächlich sind auf die Meldung, die nicht die Bf. sondern noch die Verkäuferin erstattet hat, wie sich aus der Auskunft der BH ***Ort1*** ergibt, keine Bauaktivitäten gesetzt worden. Dies wiederum erschließt sich daraus, dass die von den Zeugen als nach Baubeginnanzeige gesetzt behaupteten Handlungen schon deutlich früher geschehen sind: die Versteigerung des Mobiliars erfolgte, wie Medienbeiträgen (beispielsweise vom tt.mm.jjjj in der ***M1***, vom tt.mm.jjjj im ***M2***, oder vom tt.mm.jjjj auf ***M3***) zu entnehmen ist, im Dezember 2014; die Entkernung und Versetzung in einen bloßen Rohbauzustand erfolgte nach Auskunft der BH ***Ort1*** bereits vor Erteilen der Baubewilligung im Jahr 2019 und nicht erst danach.

Somit konnte die Bf. keinerlei Beweise für die von ihr angestrebte Tätigkeit erbringen. Sämtliche vorgelegten Unterlagen gehen über unverbindliche Prospekte nicht hinaus, deren Hintergrund und Wahrheitsgehalt mangels Vorlage von (Vor)Verträgen oder bezahlten Rechnungen nebulos und fragwürdig und somit schlussendlich unglaubwürdig erscheint. Bezeichnenderweise ist auch der von der Bf. mit Mail vom Tag vor der Verhandlung als Zeuge angekündigte ***E***, angeblich Projektleiter des ***X***, nicht zur mündlichen Verhandlung erschienen.

Ebensowenig erscheint die Verantwortung der Bf. glaubwürdig, das Projekt hätte sich wegen des Denkmalschutzes verzögert. Der Bescheid der BH ***Ort1*** hat nämlich auch den Denkmalschutz abgedeckt. Er wurde jedoch (obwohl Unterlagen zum Denkmalschutz abverlangt worden waren) bewusst nicht vorgelegt, weil dann hervorgekommen wäre, dass die behauptete Baubewilligung nur wegen Täuschung über Tatsachen seitens der BH ***Ort1*** noch als aufrecht angesehen wird.

Dass der Erwerbsvorgang der Bf. nicht eindeutig zugeordnet werden kann, ergibt sich aus einer Vielzahl an Ungereimtheiten, fehlenden Unterlagen und Verschleierungen durch die handelnden Personen:

Die Bf. hat an der Aufklärung des Sachverhaltes nur schleppend und unzureichend mitgewirkt, obwohl es für sie darum ging, eine abgabenrechtliche Begünstigung zu erlangen.

So hat sie nach Abgabe der Umsatzsteuervoranmeldung für das vierte Quartal 2022 auf den ersten Vorhalt der belangten Behörde vom 21.2.2023 gar nicht reagiert. Auf die zunächst telefonische, am 3.4.2023 per Mail betriebene und letztlich am 21.4.2023 schriftlich ergangene Erinnerung hin legte sie zwar den Kaufvertrag vor, jedoch weder Rechnung noch Unterlagen, aus denen die umsatzsteuerpflichtige Verwendung hervorgeht. Nach Mailurgenz vom 8.5.2023 wurde von *N.* ***N*** zwar per Mail die Rechnung übermittelt und die Aussage getroffen, es werde an die Hotelgruppe ***6*** verkauft, das diesbezüglich angeblich vorhandene „Term sheet“ wurde jedoch nie vorgelegt. Nach neuerlicher Aufforderung vom 8.5.2023, Unterlagen zur umsatzsteuerpflichtigen Verwendung vorzulegen, wird der belangten Behörde nach Ablauf der am 29.5.2023 endenden Antwortfrist erst am 1.6.2023 lediglich ein Mail von *N.* ***N*** weitergeleitet mit dem Inhalt: *„Liebe Sonja, ***X*** wird zu einem 5 Sternehotel umgebaut und verkauft. Es wird ein Hotelbetrieb. LG“* – zu alldem siehe OZ 14 des Finanzamtsaktes. Dass diese Darlegung nicht reicht, den Vorsteuerabzug zu erlangen, findet sich auch im Bescheid der belangten Behörde über die Festsetzung der Umsatzsteuer für das vierte Quartal 2023.

In der Beschwerde beschränkt sich die Bf. auf Allgemeinplätze und das tatsachenwidrige Argument, die Bf. hätte der Verkäuferin 1,1 Mio Euro USt bezahlt. Auch mit dem Nachtrag zur Beschwerde vom 16.8.2023 wird nur eine „rechtsverbindliche“ Erklärung von *N.* ***N*** vorgelegt, die Liegenschaft als Hotel operativ selbst betreiben oder – bevorzugt – mit Umsatzsteuer weiterverkaufen zu wollen.

Im weiteren Ergänzungsersuchen vom 3.11.2023 hält die belangte Behörde neben ausführlichen rechtlichen Erwägungen und der Schilderung des Sachverhaltes fest, dass sich die Bf. bisher auf Allgemeinplätze beschränkt hat, keine konkreten Nachweise vorgelegt hat, den Zahlungsfluss und damit die Entrichtung der Umsatzsteuer nicht nachgewiesen hat und die Verkäuferin den Grundstücksumsatz zwar in ihrer UVA 12/2022 erklärt, aber auch knapp ein Jahr später noch nicht die Umsatzsteuer abgeführt hat. Sodann fordert die belangte Behörde die Bf. auf, die Zahlungsbestätigung, Baubewilligung, das Schutzzonengutachten des Bundesdenkmalamtes und weitere Belege zu ihren bisherigen Behauptungen vorzulegen.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist erlässt die belangte Behörde am 8.1.2024 eine abweisende Beschwerdevorentscheidung. In der gesonderten Begründung vom 4.1.2024 verweist sie im Wesentlichen auf das vorangegangene Ergänzungsersuchen, das sie der Begründung nochmals beilegt und erwähnt auch, dass an die Bf. insgesamt drei Aufforderungen zur Unterlagenvorlage und eine Erinnerung übermittelt worden sind und stellt fest, dass die Bf. ihrer Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen ist.

Dem Vorlageantrag sind keinerlei Unterlagen angeschlossen. Erst 21 Monate später mit Eingabe vom 8.10.2025 an das Bundesfinanzgericht legt die Bf. Unterlagen vor. Darunter findet sich aber keine der bisher von der belangten Behörde abverlangten Urkunden, lediglich ein Planungsangebot der ***1*** GmbH vom 10.6.2025 über 1.74 Mio Euro, eine Projektablaufliste der ***1*** GmbH mit einem voraussichtlichen Projektende am 15.6.2026 sowie ein Strategiepapier der ***2*** GmbH. All dies erfolgt erst unter dem neuen Eigentümer, konkrete verbindliche Verträge sind auch jetzt nicht ersichtlich. Die Bf. beschränkt sich in vier Jahren auf reine Ankündigungen, ohne die Behauptungsebene je zu verlassen.

Einen Höhepunkt des Nichtmitwirkens bildet das Schreiben des steuerlichen Vertreters der Bf. vom 23.1.2026, in dem einerseits die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Feststellungen der belangten Behörde abgelehnt wird, andererseits Unterlagen in Aussicht gestellt werden, die allesamt nicht vorgelegt werden und letztlich die Einvernahme von Personen angeboten wird, die nie benannt, geschweige denn stellig gemacht worden sind. ***A*** wurde als „der Mann hinter der ***A+***-Gruppe“ für

den Erörterungstermin angekündigt. Er ist gleichzeitig Geschäftsführer der Bf. und fand es nicht der Mühe wert, zur mündlichen Verhandlung zu erscheinen – angeblich durch Geschäfte verhindert. Auch der angebliche Projektleiter ***E*** wurde lediglich zur mündlichen Verhandlung angekündigt.

Die Bf. hat eine rein verfahrensverzögernde Ankündigungspolitik betrieben und sämtliche Aufforderungen der Abgabenbehörde geflissentlich ignoriert. Aus Sicht des Bundesfinanzgerichtes muten die mehrfachen gleichlautenden Nachfragen (teils sogar zusätzlich telefonisch und per Mail) schon mehr wie ein „Nachlaufen“ an, das für eine im Rahmen der Hoheitsverwaltung tätige Organisation völlig unangebracht erscheint.

Hinzu kommt das zwischen Dr. ***RA*** und *N.* ***N*** bestehende Treuhandverhältnis, das nicht offengelegt wurde. Somit blieb sämtlichen Außenstehenden und insbesondere der Finanzverwaltung verborgen, dass *N.* ***N*** sowohl als Geschäftsführer und Mehrheitsgesellschafter der Verkäuferin als auch als (zunächst faktischer, erst später auch tatsächlicher) Geschäftsführer und vor allem treugeberisch verdeckter Alleingesellschafter der Käuferin agiert hat und die Verhältnisse nach Belieben gestalten konnte.

Mit Eingabe vom 14.5.2024 meldet die Bf., sie hätte die von der ***V*** GmbH erworbene Liegenschaft an eine „***71*** GmbH“ verkauft. Damit wäre die Nutzung des Objekts (Weiterverkauf) dokumentiert, weshalb nun auch die Überrechnung der Umsatzsteuer durchgeführt werden könnte. Eine Gesellschaft mit dieser Firma gibt es nicht, lediglich eine ***72*** GmbH (Alleingesellschafter und Geschäftsführer: *N.* ***N***). Der behauptete Kauf hat nie stattgefunden. Ein vollständiger Kaufvertrag wurde nicht vorgelegt, nur eine Seite, aus der ersichtlich ist, dass der Kaufpreis 13,8 Mio Euro netto betragen soll, wovon 10,5 Mio Euro an die Bf. und 3,3 Mio Euro als „Investitionskostenersatz“ an die ***V*** GmbH fließen sollen. Die eklatante Wertsteigerung, die durch den behaupteten Kaufvertrag innerhalb von drei Jahren ohne jegliche Investitionen eingetreten sein soll, konnte von der Bf. nicht aufgeklärt werden, ebensowenig, warum der Behörde gegenüber ein Geschäft als abgeschlossen erklärt wird, das gar nicht stattgefunden haben kann (inexistente Käuferin, keine Grundbucheintragung). Hier wird wohl die belangte Behörde (im Verfahren zur Körperschaftsteuer) weiter zu untersuchen haben, inwieweit der behauptete Verkauf 2021 unterpreisig war und eine verdeckte Ausschüttung darstellt und inwieweit eine damit allenfalls bewirkte Schädigung der Mitgesellschafter der ***V*** GmbH bzw. ihrer Gläubiger Anzeigeverpflichtungen bei anderen Behörden oder Gerichten auslöst. Für Zwecke des hier zu entscheidenden Verfahrens reicht die Eingabe vom 14.5.2024 als Bestätigung des Eindrucks, dass die Bf. ungeniert tatsachenwidrige Vorgänge behauptet, um abgabenrechtliche Begünstigungen zu erlangen (hier: den Vorsteuerabzug).

Zentraler Bestandteil eines Kaufes ist die Bezahlung des Kaufpreises. Mit Vorhalt vom 3.11.2023 wurde die Bf. aufgefordert, die Kaufpreiszahlung und den entsprechenden Geldfluss

nachzuweisen. In der darauffolgenden Beschwerdeentscheidung wurde sie nochmals daran erinnert. In der Ladung zur mündlichen Verhandlung vom 17.2.2026 wurde die Bf. abermals darauf hingewiesen, dass Widersprüche im Verkaufsvorgang bisher nicht aufgeklärt worden sind und der Geldfluss der Kaufpreiszahlung nicht nachgewiesen worden ist. Des weiteren wurde die Bf. unter ausdrücklichem Hinweis auf § 270 Abs 2 BAO angewiesen, allfällige Unterlagen zur raschen Verfahrensabwicklung spätestens zwei Wochen vor der mündlichen Verhandlung vorzulegen. Die Frist zum ursprünglichen Verhandlungstermin (13.3.2026) hat die Bf. ungenützt verstreichen lassen. Obwohl die seitens des Richters krankstandsbedingt erfolgte Verschiebung der Bf. weitere sechs Wochen Handlungsspielraum beschert hat, erfolgte lediglich acht Tage vor der Verhandlung (und damit jedenfalls verspätet) eine Eingabe, jedoch ohne relevante Unterlagen.

In der mündlichen Verhandlung gaben die als Zeugen einvernommenen *N.* ***N*** und Dr. ***RA*** an, der Kaufpreis sei über einen Kredit der Raiffeisen ***8*** finanziert worden. Die entsprechenden Unterlagen hätten sie erst am Vortag beim Treuhänder Dr. ***RA*** gefunden. Der steuerliche Vertreter wollte die Unterlagen vorlegen. Der Richter verweigerte jedoch unter Hinweis auf § 270 Abs 2 BAO die Annahme und fasste einen Beschluss gemäß § 183 Abs 3 BAO, die in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Unterlagen als Beweismittel abzulehnen. Da Dr. ***RA*** in seiner Einvernahme zuvor geschildert hat, dass kurzfristig das Konto geändert worden sei, auf das die Kaufpreiszahlung zu erfolgen hat, erschien es dem Gericht nicht möglich, nunmehr hinreichend ausführlich zu prüfen, ob das angegebene Konto tatsächlich der Verkäuferin zuzurechnen ist. Aufgrund der bisherigen Vorkommnisse im Verfahren wären darüber hinaus weitere Nachforschungen bei der involvierten Bank über die tatsächlich veranlassten Zahlungsschritte erforderlich gewesen. Es erscheint zudem völlig unglaubwürdig, dass die Unterlagen beim Treuhänder – der immerhin im Zeitpunkt der angeblichen Zahlung als Geschäftsführer und Alleingesellschafter im Firmenbuch eingetragen war – in Verstoß geraten sind und nicht innerhalb von zweieinhalb Jahren seit der ersten Aufforderung durch die belangte Behörde anderweitig zeitgerecht zu beschaffen gewesen wären. Das bewusste Zurückhalten dieser Unterlagen stellt lediglich den Versuch dar, das Verfahren weiter zu verschleppen in der Hoffnung, das Gericht würde sich ohne nähere Nachforschung mit den vorgelegten Urkunden abfinden.

Auch sonst waren die Zeugenaussagen wenig aussagekräftig. Dr. ***RA*** konnte sich nicht einmal erinnern, als – zumal alleiniger – Geschäftsführer im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages im Firmenbuch eingetragen gewesen zu sein. Obwohl der Richter ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass der relevante Zeitraum für Betätigungen der Bf. die Jahre ab 2022 umfasst, haben die Zeugen über Vorgänge berichtet, die in den Jahren 2014 bis 2019 stattgefunden haben, als wären sie erst kürzlich geschehen. *N.* ***N*** hat zumindest eingeräumt, aufgrund privater Schicksalsschläge nicht mehr alle zeitlichen Abfolgen genau im Kopf zu haben.

Zusammenfassend liegt zu vieles im Argen:

- Die Abgabenbehörde wurde über die wahren Eigentumsverhältnisse getäuscht.
- Der Abgabenbehörde wurde ein Überrechnungsantrag zu einem nicht existierenden Vertrag mit einer nicht existierenden Gesellschaft übermittelt.
- Unterlagen wurden – wenn überhaupt – nur auf mehrmaliges Nachfragen vorgelegt.
- Die für die Beurteilung des Geschäftes wesentlichen Unterlagen wurden gar nicht vorgelegt: Für die behaupteten Investoren (neben unspezifischen „Investorengruppen“ zunächst ***6***, später ***F***) gibt es weder Vertragsentwürfe noch Korrespondenzen. Für die Kaufpreiszahlung und den konkreten Geldfluss fehlt jeglicher Beleg.
- Trotz angeblich geflossenen Kaufpreises und Eigentümeridentität zwischen verkaufender und erwerbender Gesellschaft wurde die Umsatzsteuer nicht entrichtet, solange *N.* ***N*** Eigentümer beider Gesellschaften war.
- Auch unter den neuen Eigentumsverhältnissen hat die Verkäuferin die Umsatzsteuer erst am Tag ihrer Konkurseröffnung entrichtet.
- Gegenüber der BH ***Ort1*** wurde von der Verkäuferin eine Scheinmeldung über den Baubeginn abgegeben. Verträge oder Rechnungen mit der ***5*** Bau GmbH gibt es nicht.
- Der laut Firmenbuch bei Kaufvertragsunterzeichnung alleinige Gesellschafter und Geschäftsführer Dr. ***RA*** konnte sich bei seiner Einvernahme nicht einmal an seine Geschäftsführerstellung erinnern.

Durch all das erhärtet sich der Eindruck, die erklärten Vorgänge sind beliebig und wurden von *N.* ***N*** nach Gutdünken gegenüber den Behörden dargestellt. Damit erübrigt sich eine nähere Auseinandersetzung mit inhaltlichen Vorbringen der Bf. zu Historie und Verwertungsmöglichkeiten der Liegenschaft ***X***.

Wer 1,1 Mio Euro Vorsteuerabzug begehrt und dann wesentliche Unterlagen (insbesondere zum Zahlungsfluss und zu behaupteten Weiterverkaufsverhandlungen) nicht fristgerecht vorlegen kann, von dem muss angenommen werden, dass die entsprechenden Unterlagen mangels Erfüllung der Voraussetzungen nicht vorliegen oder deshalb nicht zeitgerecht vorgelegt werden, weil sie einer näheren Überprüfung nicht standhalten würden!

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Unternehmer ist, wer eine gewerbliche Tätigkeit selbständig ausübt. Gewerblich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen (§ 2 Abs 1 UStG). Der Unternehmer kann die von anderen Unternehmern in einer Rechnung an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für

Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuerbeträge abziehen (§ 12 Abs 1 Z 1 UStG).

Nach der durchgeführten Beweiswürdigung kann nicht festgestellt werden, welche der von der Bf. erklärten Behauptungen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen und welche nur zum Schein vorgebracht worden sind. Daher steht schon dem Grunde nach nicht fest, dass der grundbücherlich erfasste Erwerb der Liegenschaft ***X***, auf den sich auch die an die Bf. gelegte Rechnung mit Umsatzsteuerausweis bezieht, zu dem in der Rechnung ausgewiesenen Zeitpunkt tatsächlich erfolgt ist.

Scheingeschäfte und andere Scheinhandlungen sind für die Erhebung von Abgaben ohne Bedeutung (§ 23 Abs 1 BAO). Mangels Zurechnung zur Bf. ist schon deshalb der Vorsteuerabzug aus der vorgelegten Rechnung zu versagen, zumal ohne das besagte Grundstück jegliches Substrat für eine potentiell unternehmerische Tätigkeit fehlt.

Selbst dann, wenn man zum Ergebnis käme, der Grundstückserwerb hätte wie behauptet stattgefunden, käme ein Vorsteuerabzug im strittigen Zeitraum nicht in Betracht:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Bf. abgesehen von einem einzigen Grundstückserwerb von einer verbundenen Gesellschaft keine Tätigkeit entfaltet hat. Der bloße Erwerb und Besitz eines einzigen Grundstückes stellt noch keine unternehmerische Tätigkeit iSd § 2 Abs 1 UStG dar, denn weder erschließt sich daraus ein nachhaltiges Tätigwerden, noch eine Einnahmenerzielungsabsicht. Sowohl einnahmen- wie auch ausgabenseits wurden keinerlei Nachweise für Aktivitäten erbracht. Weder wurden Unterlagen über behauptete Verkaufsverhandlungen vorgelegt, noch wurden Verträge oder Rechnungen zu behaupteten Vorbereitungshandlungen vorgelegt. Die Behauptungsebene wurde seitens der Bf. nie verlassen, und aufgrund der festgestellten Täuschungshandlungen kann Absichtserklärungen und unbestimmten Prospekten kein Erklärungsgehalt zugemessen werden.

Würde man unter Ausblenden dieser Tatsachen eine unternehmerische Tätigkeit bejahen, stünde zuletzt § 12 Abs 3 Z 1 UStG dem Vorsteuerabzug entgegen: Demnach ist der Vorsteuerabzug ausgeschlossen, soweit der Unternehmer die Gegenstände zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet. Die Lieferung von Grundstücken ist grundsätzlich steuerfrei (§ 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG), es besteht jedoch die Option zur Steuerpflicht (§ 6 Abs 2 UStG). Im Zusammenhang mit Grundstücken steht ein Vorsteuerabzug diesbezüglich von Gesetzes wegen frühestens für den Voranmeldungszeitraum zu, in dem der Unternehmer den Umsatz als steuerpflichtig behandelt.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt die Vorsteuerauschlussbestimmung nicht zur Anwendung, wenn bei Würdigung des vorliegenden Sachverhaltes am Maßstab des allgemeinen menschlichen Erfahrungsgutes und der Denkgesetze eine steuerpflichtige Veräußerung wahrscheinlicher ist als der Fall einer steuerfreien Veräußerung.

Die Frage, ob vom Gebrauch der im § 6 Abs 2 UStG eingeräumten Option bei Verkauf der Liegenschaften auszugehen ist, muss also mit der Wahl jener Möglichkeit beantwortet werden, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat. Bei nachweislicher Absicht der Option zur Steuerpflicht steht der Vorsteuerabzug entsprechend der Bestimmung des § 12 Abs 1 UStG sofort zu, sodass die Vorsteuerauschlussbestimmung des § 12 Abs 3 UStG insoweit nicht zum Tragen kommt (vgl. VwGH 23.11.20216, Ra 2014/15/0044; 20.10.2009, 2006/13/0193).

An dieser nachweislichen Absicht scheitert die Bf. aber. Obwohl die belangte Behörde im Vorhalt vom 3.11.2023 (der auch der Beschwerdeentscheidung vom 4.1.2024 zugrunde gelegt wird) sich ausführlich mit den Voraussetzungen des Vorsteuerabzuges befasst und konkrete Anhaltspunkte für eine unternehmerische Tätigkeit und für die in Aussicht gestellte umsatzsteuerpflichtige Verwendung einfordert, beschränkt sich die Bf. auf das allgemein gehaltene Vorbringen, dass man mit dem ***X*** ja gar nichts anderes tun könnte. Der bloße Erwerb einer mit Umsatzsteuerausweis belasteten Liegenschaft kann aber für sich alleine nicht automatisch den Schluss zulassen, sie werde auch von der Käuferin mit Umsatzsteuer weiterveräußert. Aus den bisherigen Vorbringen, die einerseits mehrere Alternativen ins Spiel bringen, andererseits auch nach Jahren keinerlei konkrete Anhaltspunkte für die tatsächlich beabsichtigte Verwendung liefern und jedenfalls nicht die von der belangten Behörde eingeforderten Unterlagen vollumfänglich enthalten, lässt sich noch gar keine Wahrscheinlichkeit ableiten. Umso weniger kann festgestellt werden, die umsatzsteuerpflichtige Verwendung hätte die höchste Wahrscheinlichkeit für sich.

Der Vorsteuerabzug scheitert somit dreifach – am fehlenden Nachweis einer umsatzsteuerpflichtigen Verwendung, am fehlenden Nachweis einer unternehmerischen Betätigung und am fehlenden Nachweis des behaupteten Erwerbsvorganges.

Zum Beschluss in der mündlichen Verhandlung vom 29.4.2026, keine weiteren Unterlagen mehr anzunehmen (vgl die Niederschrift samt dortiger Begründung) wird ergänzend ausgeführt:

Die Bf. wurde von der belangten Behörde mehrfach aufgefordert, Unterlagen vorzulegen. Der erkennende Richter hat zuletzt in der Ladung vom 17.2.2026 die Bf. aufgefordert, sämtliche ergänzenden Vorbringen und Beweismittel für eine zügige Durchführung des Verfahrens spätestens 14 Tage vor dem Verhandlungstermin dem Verwaltungsgericht vorzulegen. Auf die Verfahrensförderungspflicht des § 270 Abs 2 BAO wurde dabei ausdrücklich hingewiesen. Weder wurde fristgerecht vor dem ursprünglichen Verhandlungstermin (bis 27.2.2026) eine Eingabe gemacht, noch wurden nach Vertagung zeitgerecht Vorbringen erstattet. Erst acht Tage vor dem Verhandlungstermin ist am Bundesfinanzgericht ein Schriftsatz eingelangt. Darin

wurde konkret lediglich der Beweisantrag auf die Durchführung eines Lokalaugenscheines gestellt (der in vorangegangenen Schriftsätzen bereits angeregt worden war).

Nach den durch das AbgÄG 2022 in die Bundesabgabenordnung neu aufgenommenen Bestimmungen ist von der Aufnahme beantragter Beweise im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht abzusehen, wenn das Beweisanbot der Parteien der Verfahrensförderungspflicht widerspricht. Demnach hat jede Partei ihr Vorbringen so rechtzeitig und vollständig zu erstatten, dass das Verfahren möglichst rasch durchgeführt werden kann. Hintergrund ist nach Ansicht des Gesetzgebers, dass Beweisanträge grundsätzlich in einem möglichst frühen Verfahrensstadium eingebracht werden müssen. Nach den EB liegt ein Verstoß gegen die Verfahrensförderungspflicht bereits dann vor, wenn aus objektiver Sicht keine sachlichen Gründe dafür vorliegen, dass im Verfahren eingebrachte Beweisanträge nicht schon bereits in einem früherem Verfahrensstadium, etwa bereits im abgabenbehördlichen Verfahren oder spätestens nach Bekanntgabe des Vorlageberichtes eingebracht werden hätten können (vgl die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1534 BlgNR XXVII. GP).

Da die Bf. der ihr obliegenden Verfahrensförderungspflicht nicht nachgekommen ist und auch nicht dartun konnte, weshalb bei ihr bereits vorhandene Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt und Beweisanträge fristgerecht gestellt werden konnten, waren die nunmehrigen Anträge abzuweisen und die verspätet vorgelegten Beweismittel abzulehnen. Angemerkt wird, dass die im Schriftsatz vom 20.4.2026 vorgelegten Firmenbuchauszüge bereits amtswegig erhoben wurden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

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

Abgesehen davon, dass der Schwerpunkt in der Beweiswürdigung und damit in Fragen des Sachverhaltes gelegen ist, bewegt sich das Erkenntnis im Rahmen der zu lösenden Rechtsfragen innerhalb der bestehenden höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

Wien, am 29. April 2026