

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die Richterin MMag. Elisabeth Brunner über die Beschwerden vom 27.11.2019 des A***B***, gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 28.10.2019 betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2014, 2015 und 2016 sowie Umsatzsteuer für die Jahre 2014, 2015, 2016 und 2017, Steuernummer 1234*** nach einer am 16.4.2026 und am 21.5.2026 durchgeführten mündlichen Verhandlung zu Recht:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang:

Verfahrensgegenstand ist die Schätzung der Besteuerungsgrundlagen aus der Vermietung von Wohnobjekten als Massenquartiere.

Nach einer Sachverhaltsdarstellung der Landespolizeidirektion und anschließender Begehungen, Hausdurchsuchungen und Einvernahmen bzw Befragungen durch die Finanzpolizei und Steuerfahndung erfolgte eine Außenprüfung durch das Finanzamt Österreich.

Der Prüfer stellte, soweit für das gegenständliche Verfahren relevant, fest, dass der Beschwerdeführer in den Jahren 2014 bis 2017 insgesamt vier Wohnobjekte zimmerweise vermietet habe. Da seitens des Beschwerdeführers keine den Rechtsvorschriften der BAO

erforderlichen Buchhaltungsunterlagen betreffend die Einnahmen vorgelegt worden seien, wären die Besteuerungsgrundlagen im Schätzungswege zu ermitteln gewesen.

Der Prüfer schätzte die Mieteinnahmen anhand der Anzahl der Zimmer, anhand der Anzahl der bei den Begehungen angetroffenen Personen, anhand der von diesen vorgelegten Mietvereinbarungen bzw Mietzahlungsbestätigungen sowie anhand der sonstigen Ergebnisse von Zeugenbefragungen.

Die vorgelegten und vorgefundenen Belege wären laut Außenprüfung als Werbungskosten anzuerkennen und zusätzlich 1,5% AfA von den Anschaffungskosten zu berücksichtigen.

Die gegen die auf Grundlage dieser Schätzungen ergangenen Bescheide erhobene Beschwerde begründete der Beschwerdeführer im Wesentlichen damit, dass eine fehlerhafte Schätzung vorliege. Die bescheiderlassende Behörde habe bei der Schätzung eine Methode gewählt, die den Besonderheiten des Sachverhaltes nicht Rechnung trage. So seien die Anzahl der Mieter sowie die Höhe der Mieten lediglich pauschal und undifferenziert geschätzt worden, weswegen den für die Ermittlung durch Schätzung bestehenden gesetzlichen Anforderungen nicht Genüge getan werde. Der Bescheid sei mit dem Mangel der Rechtswidrigkeit des Inhalts behaftet. Die Behörde hätte erst nach Durchführung weiterer Erhebungen, insbesondere Befragung weiterer Auskunftspersonen, insbesondere Mieter der Liegenschaften, oder Durchführung von Lokalaugenscheinen zu unterschiedlichen Tageszeiten sämtliche für die Feststellung der Bemessungsgrundlagen erforderlichen Umstände wie Auslastung und somit Anzahl der Mieter und die Höhe des Mietentgeltes vollständig und richtig feststellen können. Diese Ermittlungstätigkeit habe die Behörde unterlassen. Weiters sei bei der Vernehmung der befragten Personen, die über keine oder nur sehr schlechte Deutschkenntnisse verfügten, kein Dolmetscher beigezogen worden, sodass die Richtigkeit der Angaben der Auskunftspersonen nicht gesichert sei. Konkrete Angaben über die Mieteinnahmen machte der Beschwerdeführer nicht.

Der Beschwerde wurde vom Finanzamt mit Beschwerdevorentscheidung insoweit Folge gegeben als zur Schätzung lediglich die laut Zentralem Melderegister (ZMR) gemeldeten Personen herangezogen wurden. Es sei darauf geachtet worden, bei jeder einzelnen Person den Aufenthalt in den jeweiligen Mietobjekten monats- und tageweise zu ermitteln. Diese ermittelten Monate und Tage seien mit einem aus den bei den Mietern vorgefundenen Mietzahlungsbestätigungen ermittelten Durchschnittspreis (je Mietobjekt) multipliziert worden. Die Hochrechnung der erzielten Einnahmen aus der entgeltlichen Quartiervergabe an die im ZMR gemeldeten Personen aus den Meldedaten stelle eine geeignete Schätzungsmethode zur Einnahmenermittlung dar. Es könne daher auch nicht (mehr) von einer undifferenzierten und pauschalen Schätzung gesprochen werden.

Die von der Außenprüfung aufgrund der vorgefundenen Belege anerkannten Aufwendungen seien ebenso wie die von der Außenprüfung angesetzten Vorsteuern bei der Berechnung der

Besteuerungsgrundlagen für die Beschwerdeentscheidung jeweils zu dritteln, da keine ordnungsgemäße Belegsammlung vorgelegen sei.

Der Beschwerdeführer stellte einen Vorlageantrag.

In der mündlichen Verhandlung legte der Beschwerdeführer Mietzinslisten für die einzelnen Objekte vor. Diese Mietzinslisten habe er wenige Tage vor dem zweiten Verhandlungstag in einer Cloud gefunden. Er beantragte, die Einnahmen auf Grundlage dieser Mietzinslisten und die Ausgaben (und Vorsteuern) - wie ursprünglich auch von der Betriebsprüfung - anhand der vorliegenden Belege festzusetzen sowie eine Leerstandsquote von 20% anzunehmen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die vom Finanzamt vorgelegten Verwaltungsakten, insbesondere den Prüfungsbericht, die dargestellten Bescheide des Finanzamtes und Schriftsätze des Beschwerdeführers, durch Einsichtnahme in den elektronischen Akt des Finanzamtes, insbesondere in das Betriebsprüfungsarchiv und durch die Parteienbefragung in der mündlichen Verhandlung.

Danach steht nachstehender **Sachverhalt** fest:

Beim Beschwerdeführer fand eine Hausdurchsuchung statt, seine vorhandenen Unterlagen wurden von den Abgabenbehörden beschlagnahmt.

Der Beschwerdeführer vermietete in den beschwerdegegenständlichen Jahren Unterkünfte in vier Immobilien in Wien (O***Straße***; P***Straße***; Q***Straße*** und R***Straße***).

Die Vermietungen erfolgten monatsweise überwiegend an Asylwerber. Zeugenaussagen

Der Beschwerdeführer hat keine Aufzeichnungen über seine Einnahmen und Ausgaben geführt. Es liegen lediglich teilweise ungeordnete und unvollständige Belegsammlungen vor. Der Beschwerdeführer hat ab dem Jahr 2013 lediglich Verluste aus Vermietung und Verpachtung und erklärt.

Das Entgelt für die Überlassung betrug zwischen € 250,00 und € 420,00 brutto pro Monat. Dieser Betrag inkludierte überwiegend sämtliche Aufwendungen, somit auch insbesondere Betriebskosten, Strom und Wasser. Die Mieter leisteten diese Beträge entweder durch Überweisung auf ein Bankkonto des Beschwerdeführers, teilweise aber auch in bar.

Die Mieter leisteten jeweils eine Kautions- bzw. Mietvorauszahlung in Höhe von zwei Monatsmieten, die nicht zurückgezahlt wurde.

Die Anzahl der laut ZMR an den einzelnen Mietobjekten gemeldeten Personen sowie die Monate bzw Tage der einzelnen Meldungen sind die in der Beschwerdeentscheidung von der belangten Behörde festgestellten. Auf Beilage ./1 der Beschwerdeentscheidung wird verwiesen.

Die Fremdfinanzierungskosten (Zinsen) entsprechen den von der Außenprüfung festgestellten.

Im Zusammenhang mit den Vermietungen sind die vom Prüfer festgestellten Aufwendungen und Vorsteuern angefallen und vom Beschwerdeführer bezahlt worden.

Für das Objekt Q***Straße*** sind monatlich zusätzlich € 373,27 an Aufwendungen angefallen und vom Beschwerdeführer bezahlt worden. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus Betriebskosten € 120,63; Fernwärme € 84,51; Instandhaltungsfonds € 47,17 und Darlehensrückzahlung € 90,80. Darin enthalten sind € 29,16 an Umsatzsteuer (das sind € 349,92 pro Jahr). Die Anschaffungskosten betrugen € 130.000,00 (*Auskunft des Beschwerdeführers gegenüber der Außenprüfung*).

Die einzelnen Mietobjekte waren nicht durchgehend voll belegt. Der Leerstand betrug 10%.

Zu den einzelnen Mietobjekten:

Q***Straße***: Die Eigentumswohnung stand seit 5.7.1993 im Eigentum des Vaters des Beschwerdeführers. Der Vater des Beschwerdeführers ist im Jahr 1997 nach London übersiedelt und nicht mehr nach Österreich zurückgekehrt. Er hat die Wohnung dem Beschwerdeführer überlassen, der alle Ausgaben für die Wohnung bestritten hat. Der Beschwerdeführer hat die Wohnung in den Streitjahren vermietet und die Mieteinkünfte vereinnahmt. Die Wohnung hat ein Ausmaß von ca 100 m² (*Polizeiprotokoll vom 26.5.2011*). Die Wohnung wurde teilweise durch Trockenbauwände in insgesamt fünf kleine Schlafeinheiten unterteilt (*Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung am 21.5.2026*), die teilweise über keine Fenster und keine Sanitäreinrichtungen verfügten (*Fotos*). Die Wohnung verfügte über eine Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftstoilette, Gemeinschaftssanitäreinrichtung und eine Gemeinschaftswaschmaschine, die sich in der Wohnung außerhalb der Schlafeinheiten befanden. Die einzelnen errichteten Schlafeinheiten wiesen eine Größe von ca 4 m² auf. Die Miete betrug pro Person und Monat zwischen € 250,00 und € 340,00 (Durchschnitt € 295,00 brutto inklusive 10% USt).

O***Straße***: Die Eigentumswohnung steht seit 14.11.2013 im Eigentum des Beschwerdeführers und hat ein Ausmaß von 145 m². In der Wohnung wurden insgesamt zwölf kleine Schlafeinheiten (*Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung am 21.5.2026*) errichtet, die teilweise über keine Fenster, und keine Sanitäreinrichtungen verfügten (*Fotos*). Die Wohnung verfügte über eine Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftstoilette und eine Gemeinschaftssanitäreinrichtung, die sich in der Wohnung außerhalb der Schlafeinheiten

befanden. Die einzelnen errichteten Schlafeinheiten wiesen eine Größe von ca 7-10 m² auf. Die Miete betrug pro Person und Monat € 320,00 (brutto inklusive 10% USt).

P*Straße***:** Die Liegenschaft steht seit 3.5.2013 im Eigentum des Beschwerdeführers und hat eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 194 m², diese gliedern sich in 183 m² Gebäudeflächen und 11 m² Nebenflächen. In den einzelnen Geschoßen wurde mit Zwischenwänden insgesamt 16 kleine Schlafeinheiten errichtet (*gesonderte Begründung zur Beschwerdeentscheidung und Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung am 21.5.2026*), die teilweise über keine Fenster, und keine Sanitäreinrichtungen verfügten (*Fotos*). Die einzelnen errichteten Schlafeinheiten wiesen eine Größe von ca 5-30 m² auf. Die Miete betrug pro Person und Monat zwischen € 340,00 und € 350,00 (Durchschnitt € 345,00 brutto inklusive 10% USt).

R*Straße***:** Die Liegenschaft ist seit 18.7.2016 im Eigentum des Beschwerdeführers und hat eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 254 m², wobei das Gebäude eine Grundfläche von 160 m² aufweist. In den einzelnen Geschoßen wurden mit Zwischenwänden insgesamt 11 kleine Schlafeinheiten errichtet (*Abschlussbericht der LPD und Begehung durch die Finanzpolizei*), die teilweise über keine Fenster, und keine Sanitäreinrichtungen verfügten (*Fotos*). Die Miete betrug pro Person und Monat zwischen € 250,00 und € 420,00 (Durchschnitt € 335,00 brutto inklusive 10% USt).

Die Gesamtaufstellung „Mietzeitraum mal Monatsmiete“ der einzelnen Objekte ist Beilage ./2, die „Einnahmen nach ZMR gemeldeten Personen“ abzüglich 10% Leerstehung ist Beilage ./3 der Beschwerdeentscheidung zu entnehmen.

Diese Feststellungen gründen sich auf die angeführten Beweismittel sowie auf folgende **Beweiswürdigung:**

Die Feststellungen betreffend die Tatsache der zimmer- und monatsweisen Vermietung der gegenständlichen vier Mietobjekte überwiegend an Asylwerber gründen sich auf die Ausführungen im Prüfungsbericht und in der Beschwerdeentscheidung und blieben im Wesentlichen unbestritten.

Der Beschwerdeführer hat dem Bundesfinanzgericht per E-Mail vom 20.5.2026 (am Tag vor dem zweiten Verhandlungstag) von ihm erstellte Mietzinslisten für die Mietobjekte **O***Straße*****, **P***Straße***** und **R***Straße***** vorgelegt. Ob diese Mietzinslisten vollständig sind, ist nicht feststellbar, da es sich dabei lediglich um monatliche Excellisten handelt, ohne dazugehörige Belege. Darüber hinaus entsprechen diese Mietzinslisten zum Teil nicht den Wohnrechtsvereinbarungen, Mietzahlungsbestätigungen oder den Angaben von der Finanzpolizei befragter Mieter. Beispielhaft wird auf die Niederschrift mit **L***M***** verwiesen. Nach seinen Angaben hatte er für ein 13m² Zimmer in der **R***Straße***** (ab 10.11.2016) monatlich € 360,00 zu zahlen. Sein Name scheint auf den Mietzinslisten des

Beschwerdeführers nicht auf. Es ist weder nachvollziehbar noch glaubwürdig, dass diese Listen laufend erstellt worden und dann erst wenige Tage vor der vertagten mündlichen Verhandlung irgendwo in einer Cloud aufgetaucht sein sollen, wie der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung angegeben hat. Die Mietzinslisten sind daher insgesamt nicht geeignet, die Mieteinnahmen nachzuweisen oder glaubhaft zu machen, sie erwecken vielmehr den Eindruck, im Nachhinein ergebnisorientiert erstellt worden zu sein.

Betreffend die Höhe der Mieteinnahmen liegen Wohnrechtsvereinbarungen, Mietzahlungsbestätigungen und teilweise Kontoauszüge mit Überweisungen vor. Die Mietzahlungsbestätigungen sind nicht vollständig vorhanden und inhaltlich unbestimmt bzw. lückenhaft. Sie lauten idR wie folgt: „Bestätigung hiermit bestätige ich A***B*** die Miete von [XY] für Monat/Jahr/Betrag in bar erhalten. Unterschrift/Datum“. Eine Unterschrift ist nicht immer vorhanden (zB „Hr.N***; 12.11.2016 ...“). Es ist teilweise nicht einmal ersichtlich um welches Mietobjekt es sich handelt.

Anhand der von den Mietern vorgelegten Mietzahlungsbestätigungen bzw. Wohnrechtsvereinbarungen und Kontoauszügen wurden die durchschnittlichen Mieten von der Außenprüfung errechnet. Das Bundesfinanzgericht sieht keinen Anhaltspunkt von dieser Berechnung abzuweichen.

Dass jeweils eine Kautionszahlung von zwei Monatsmieten zu zahlen war, ergibt sich aus den Mietzahlungsbestätigungen und den Zeugenaussagen. Auf Zeugenaussagen (die Niederschriften sind im Verwaltungsakt enthalten) gründet sich auch die Feststellung, dass die Kautionszahlung nicht zurückgezahlt wurde. Für eine Rückzahlung der Kautionszahlung gibt es auch keine entsprechenden Belege. Der Beschwerdeführer hat darüber hinaus wiederholt, so auch in der mündlichen Verhandlung ausgesagt, dass die Mieter immer wieder einfach die Unterkünfte verlassen und nicht wiederauftauchten und daher auch keine Kautionszahlung rückzahlen könnten.

Die Anzahl der in den einzelnen Mietobjekten gemeldeten Personen ist dem ZMR zu entnehmen und wurde taggenau in einer Anlage zur Beschwerdeentscheidung aufgelistet (*Beilage ./1 der Beschwerdeentscheidung*). Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, dass es auch zu Scheinanmeldungen gekommen sein könnte, ist zu entgegnen, dass zunächst der Beschwerdeführer zu beweisen hätte, dass die laut ZMR gemeldeten Personen nicht in seinen Mietobjekten wohnten. Eine ZMR Meldung stellt zumindest eine Indizwirkung dar, dass die Personen dort wohnten. Diesbezüglich wird auf den Bericht der Betriebsprüfung und auf die Begründung zur Beschwerdeentscheidung verwiesen. Die Annahme (nur) der Anzahl der gemeldeten Personen ist daher nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts unbedenklich.

An Fremdfinanzierungskosten wurden, wie auch schon von der Abgabenbehörde, die vom Beschwerdeführer übermittelten Zahlen übernommen. In dem Fall, in dem der Beschwerdeführer keine Zahlen vorlegte, jedoch eine Fremdfinanzierung gegeben war, wurde ein Zinssatz von 3% angenommen. Dieser Zinssatz war im beschwerdegegenständlichen

Zeitraum fremdüblich (vgl zB <https://www.oenb.at/Publikationen/Statistik/Statistiken---Daten-und-Analysen/2021/statistiken-daten-und-analysen-q2-21/statistiken-daten-und-analysen-q2-21-html.html>: Grafik 3 Wohnbaukredite, abgefragt am 16.6.2026).

Die Höhe der Aufwendungen und der Vorsteuern gründet sich auf die dem Bundesfinanzgericht vorgelegten Belege, die den auch von der Betriebsprüfung eingesehenen entsprechen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Betriebs- und Energiekosten, Hauskosten (Grundsteuer, Müll ...) und Versicherungsprämien.

Bei kurzfristigen Zimmervermietungen ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung mit Leerstehungen zu rechnen, diesbezüglich wird den Angaben des Beschwerdeführers gefolgt und kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Mietobjekte nicht durchgehend voll belegt waren. Die Leerstandsquote wurde mit 10% angenommen. Der Beschwerdeführer hat in der mündlichen Verhandlung angegeben, die Leerstandsquote betrage 20%. Diese Angabe will der Beschwerdeführer mit seinen nachgereichten Mietzinslisten belegen. Wie oben ausgeführt, sind diese Listen nicht nachvollziehbar und unbelegt. Das Vorbringen bleibt somit auf Behauptungsebene. Darüber hinaus wurden nach den Feststellungen der Betriebsprüfung iZm mit dem Abschlussbericht der LPD und den Begehungsergebnissen der Finanzpolizei wesentlich mehr Personen in den einzelnen Liegenschaften angetroffen als im ZMR gemeldet (vgl die Berichte). Es ist viel wahrscheinlicher, dass die meisten der dort anwesenden (und auch befragten) Personen, auch dort eingemietet waren, als dass diese in dieser großen Anzahl nur als Besucher anwesend gewesen wären. Diesbezüglich wird auf den Bericht der Betriebsprüfung und auf die Begründung zur Beschwerdeentscheidung verwiesen.

Betreffend das Objekt Q***Straße*** hatte der Beschwerdeführer der Betriebsprüfung keine Belege vorgelegt, da er der Ansicht war, die Einkünfte wären nicht ihm, sondern seinem Vater zuzurechnen. Der Beschwerdeführer hat aber nunmehr dem Bundesfinanzgericht diesbezüglich Rechnungen (Monatsvorschreibungen) samt Zahlungsbestätigungen für die Monate Dezember 2014 und Jänner bis Juni 2015 vorgelegt. Es handelt sich dabei, wie ausgeführt um Monatsvorschreibungen der Betriebskosten und dergleichen, die für Wohnungen durchgehend monatlich anfallen und die bei Nichtzahlung zwangsweise eingetrieben und im Extremfall zur Verwertung der Immobilie führen würden. Für derartige Maßnahmen gibt es keinen Anhaltspunkt, vielmehr wird die Vermietung noch laufend fortgesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Kosten dem Beschwerdeführer vorgeschrieben und von diesem auch bezahlt wurden. Allfällige Schwankungen (etwaige Index- oder Verbrauchsanpassungen) von Jänner bis November 2014 und ab Juli 2015 konnten unberücksichtigt bleiben, da kein Anhaltspunkt dafür vorliegt und davon ausgegangen werden kann, dass sich die Schwankungen einerseits in geringen Grenzen gehalten haben und sich andererseits annähernd ausgeglichen haben (laut Statistik Austria betrug beispielsweise der VPI 01/2014 bis 12/2014: 1,8%; 06/2015 bis 12/2016: 1,6%).

Dass der Beschwerdeführer die Wohnung Q***Straße*** vermietet, die Ausgaben getragen und die Mieteinnahmen eingenommen ergibt sich aus den Feststellungen der Außenprüfung und auch den eigenen Angaben des Beschwerdeführers (zuletzt in der mündlichen Verhandlung am 21.4.2026), der darüber hinaus angegeben hat, die Wohnung lediglich treuhändig für seinen Vater verwaltet zu haben.

Die Feststellungen über Größe, Anzahl der Zimmer, Ausstattung und Zustand der einzelnen Mietobjekte gründen auf den Aussagen des Beschwerdeführers und den Wahrnehmungen der Finanzpolizei und Steuerfahndung und sind unstrittig. Die Anschaffungskosten (Höhe der AfA) ist ebenso unstrittig.

Dass der Beschwerdeführer keine Aufzeichnungen über seine Einnahmen und Ausgaben geführt hat und lediglich teilweise ungeordnete und unvollständige Belegsammlungen vorliegen ist ebenso unstrittig.

Rechtlich folgt daraus:

Soweit die Abgabenbehörde die Grundlagen für die Abgabenerhebung nicht ermitteln oder berechnen kann, hat sie diese zu schätzen. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind (§ 184 Abs 1 BAO). Zu schätzen ist gemäß § 184 Abs 2 BAO insbesondere dann, wenn der Abgabepflichtige über seine Angaben keine ausreichenden Aufklärungen zu geben vermag oder weitere Auskunft über Umstände verweigert, die für die Ermittlung der Grundlagen (Abs 1) wesentlich sind. Ferner ist zu schätzen, wenn der Abgabepflichtige Bücher oder Aufzeichnungen, die er nach den Abgabenvorschriften zu führen hat, nicht vorlegt oder wenn die Bücher oder Aufzeichnungen sachlich unrichtig sind oder solche formelle Mängel aufweisen, die geeignet sind, die sachliche Richtigkeit der Bücher oder Aufzeichnungen in Zweifel zu ziehen (§ 184 Abs 3 BAO).

Gemäß § 163 BAO haben Bücher und Aufzeichnungen, die den Vorschriften der §§ 131 und 131b BAO entsprechen, die Vermutung ordnungsmäßiger Führung für sich und sind der Erhebung der Abgaben zugrunde zu legen, wenn nicht ein begründeter Anlass gegeben ist, ihre sachliche Richtigkeit in Zweifel zu ziehen. Gründe, die nach dem Gesamtbild der Verhältnisse Anlass geben, die sachliche Richtigkeit in Zweifel zu ziehen, liegen insbesondere dann vor, wenn die Bemessungsgrundlagen nicht ermittelt und berechnet werden können oder eine Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit wegen Verletzung der Mitwirkungspflicht nicht möglich ist.

Formelle Mängel von Büchern oder Aufzeichnungen berechtigen demnach dann zu einer Schätzung, wenn sie derart schwerwiegend sind, dass das Ergebnis der Bücher bzw Aufzeichnungen nicht mehr glaubwürdig erscheint (*Ritz/Koran*, BAO⁸ § 184 Rz 9 mwN).

Der Beschwerdeführer hat nach den Feststellungen keine den Rechtsvorschriften der §§ 124 ff BAO entsprechenden Aufzeichnungen geführt, sondern lediglich teilweise ungeordnete und unvollständige Belegsammlungen geführt. Es war daher unmöglich, die Besteuerungsgrundlagen aufgrund seiner Aufzeichnungen nachzuvollziehen oder zuverlässig zu ermitteln. Die Schätzungsberechtigung nach § 184 BAO liegt daher vor. Der Beschwerdeführer hat die Schätzungsberechtigung dem Grunde nach auch nicht bestritten.

Der Beschwerdeführer bekämpft die Höhe der vom Prüfer bzw von der Abgabenbehörde in der Beschwerdeentscheidung angesetzten Einnahmen insoweit, als er vorbringt, die Einnahmen würden seinen erst in der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesfinanzgericht vorgelegten Mietzinslisten zu entnehmen sein. Dass diese Mietzinslisten nicht geeignet sind, die Mieteinnahmen nachzuweisen oder glaubhaft zu machen, ist den Feststellungen samt Beweiswürdigung zu entnehmen.

Tatsächlich wurden vom Prüfer die Einnahmen pro Liegenschaft laut der im ZMR gemeldeten Personen sowie aus der Personenanzahl, die im Rahmen der Einvernahmen von den Mietern angegeben wurden, geschätzt. So wurden beispielsweise bei der Liegenschaft P***Straße*** im Zeitpunkt der Außenprüfung 16 Meldungen im Zentralen Melderegister vorgefunden, laut Einvernahmen der Mieter wohnten aber zwischen 25 und 40 Personen im Mietobjekt, weshalb vom Prüfer ein Durchschnitt von 33 Personen angenommen wurde. Auch die Miete wurde mit dem Durchschnitt der von den Mietern vorgelegten Mietzahlungsbestätigungen geschätzt.

An Ausgaben hat der Prüfer sämtliche Unterlagen (Belegsammlungen) durchforstet und alle Ausgaben iZm den Vermietungen berücksichtigt hat. Die Ausgaben umfassen die für Vermietungen typischen Ausgaben, wie Betriebskosten, Grundabgaben, Strom etc.

Zusätzlich wurden 1,5% AfA sowie Fremdkapitalzinsen als Ausgaben berücksichtigt. Gleichfalls wurden alle mit Belegen nachgewiesenen Vorsteuern vom Prüfer berücksichtigt. Hinweise auf weitere Ausgaben ergaben sich aus den Unterlagen nicht.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, diese Schätzung wäre lediglich pauschal und undifferenziert und daher fehlerhaft, wurde vom Finanzamt insofern Rechnung getragen, dass im Rahmen der Beschwerdeentscheidung lediglich die laut ZMR gemeldeten Personen zur Schätzung herangezogen und diese mit den Durchschnittsmieten multipliziert wurden.

Die Hochrechnung der erzielten Einnahmen aus den Meldedaten und dem Durchschnitt der feststellbaren Mieten ist ein nachvollziehbares Kriterium zur Einnahmenermittlung und erweist sich damit als schlüssig.

Der Beschwerdeführer rügt die Höhe der vom Finanzamt angesetzten Ausgaben, die in der Beschwerdeentscheidung auf ein Drittel der vom Prüfer festgestellten Ausgaben reduziert

wurden. Die Rüge wird mit dem Hinweis auf die ungeordneten Belegsammlungen begründet und bleibt sonst unsubstantiiert.

Die Drittelung der Ausgaben in der Beschwerdeentscheidung entspricht zwar in etwa der erfolgten Einnahmekürzung, lässt allerdings außer Acht, dass die Ausgaben vom Prüfer nicht geschätzt wurden, sondern anhand der vorliegenden Belege errechnet wurden. Bei den Ausgaben handelt es sich, wie oben ausgeführt, weitgehend um die bei Vermietungen üblichen Ausgaben. Die Belege beziehen sich auf den geprüften Zeitraum und auf die Mietobjekte. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Ausgaben für die Vermietungen angefallen sind. Diese sind – mit Ausnahme der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen – ungekürzt als Werbungskosten zu berücksichtigen; die ausgewiesenen Umsatzsteuern sind als Vorsteuern zu berücksichtigen.

Gemäß § 24 Abs 1 lit d BAO werden Wirtschaftsgüter, über die jemand die Herrschaft gleich einem Eigentümer ausübt, diesem zugerechnet.

Der Beschwerdeführer ist nicht Eigentümer der Wohnung Q***Straße***, er hat dieser aber nach den Feststellungen treuhändig verwaltet, vermietet, die Ausgaben getragen und die Mieteinnahmen eingenommen. Es kann dahin gestellt bleiben, ob ein Treuhandverhältnis vorliegt, jedenfalls übt der Beschwerdeführer die Herrschaft über das Objekt Q***Straße*** gleich einem Eigentümer aus. Das Objekt und damit auch die Mieteinkünfte und -umsätze sind ihm daher zuzurechnen.

Zusätzlich zu den vom Prüfer berücksichtigten Ausgaben (und Vorsteuern) hat der Beschwerdeführer dem Bundesfinanzgericht weitere Belege bezüglich das Objekt Q***Straße*** vorgelegt. Diese Ausgaben (und die Vorsteuern) werden – mit Ausnahme des in den Monatsvorschreibungen enthaltenen Anteils für den Instandhaltungsfonds von € 47,17, welcher erst zu berücksichtigen ist, wenn er tatsächlich verwendet wird (vgl VwGH 2.5.2022, Ro 2021/13/0014) – als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt. Das sind monatlich € 297,39 (€ 373,72 abzüglich Instandhaltungsfonds € 47,17 abzüglich Umsatzsteuer € 29,16); jährlich ergeben sich daraus Werbungskosten von € 3.568,68.

Die **Vermietungseinkünfte** der einzelnen Mietobjekte ergeben sich daher wie folgt:

Q***Straße***:

2014	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	48.778,00	6.412,56	2.843,88
Einnahmen	52.528,00	10.162,56	10.162,56
AfA	1.950,00	1.950,00	1.950,00

Fremdfinanzierung.	1.800,00	1.800,00	1.800,00
übrige Werbungsk			3.568,68

2015	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	49.583,00	17.251,48	13.683,16
Einnahmen	52.528,00	20.196,48	20.196,84
AfA	1.950,00	1.950,00	1.950,00
Fremdfinanzierung.	995,00	995,00	995,00
übrige Werbungsk			3.568,68

2016	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	48.778,00	13.030,48	9.461,80
Einnahmen	52.528,00	15.975,48	15.975,48
AfA	1.950,00	1.950,00	1.950,00
Fremdfinanzierung.	995,00	995,00	995,00
übrige Werbungsk			3.568,68

O***Straße***

2014	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	50.557,31	3.002,48	- 8.528,65
Einnahmen	81.480,00	17.870,04	17.870,04
§ 28/2	1.990,00		
AfA	3.150,00	3.150,00	3.150,00

Fremdfinanzierung.	5.952,00	5.952,00	5.952,00
Instandhaltung/s	2.534,00		
übrige Werbungsk	17.296,69	5.765,56	17.296,69

2015	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	66.002,10	23.065,08	20.287,15
Einnahmen	81.480,00	33.556,05	33.556,05
§ 28/2	1.990,00		
AfA	3.150,00	3.150,00	3.150,00
Fremdfinanzierung.	5.952,00	5.952,00	5.952,00
Instandhaltung/s	219,00		
übrige Werbungsk	4.166,90	1.388,97	4.166,90

2016	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	64.873,03	21.594,99	18.128,68
Einnahmen	81.480,00	32.425,65	32.425,65
§ 28/2	1.990,00		
AfA	3.150,00	3.150,00	3.150,00
Fremdfinanzierung.	5.952,00	5.952,00	5.952,00
Instandhaltung/s	320,00		
übrige Werbungsk	5.194,97	1.731,66	5.194,97

P***Straße***

2014	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	106.307,16	37.734,40	25.689,84
Einnahmen	145.044,00	62.326,68	62.326,68
§ 28/2	1.100,00		
AfA	6.450,00	6.450,00	6.450,00
Fremdfinanzierung.	12.120,00	12.120,00	12.120,00
Instandhaltung/s	1.000,00		
übrige Werbungsk	18.066,84	6.022,28	18.066,84

2015	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	112.858,16	59.636,85	51.922,96
Einnahmen	145.044,00	82.063,80	82.063,80
§ 28/2	1.100,00		
AfA	6.450,00	6.450,00	6.450,00
Fremdfinanzierung.	12.120,00	12.120,00	12.120,00
Instandhaltung/s	945,00		
übrige Werbungsk	11.570,84	3.856,95	11.570,84

2016	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	111.826,07	39.254,95	30.906,33
Einnahmen	145.044,00	61.999,26	61.999,26
§ 28/2	1.100,00		

AfA	6.450,00	6.450,00	6.450,00
Fremdfinanzierung.	12.120,00	12.120,00	12.120,00
Instandhaltung/s	1.025,00		
übrige Werbungsk	12.522,93	4.174,31	12.522,93

R***Straße***

2016	<i>BP</i>	<i>BVE</i>	BFG
Einkünfte V+V	7.050,99	3.509,91	- 19.119,76
Einnahmen	48.042,00	20.831,25	20.831,25
§ 28/2	840,00		
AfA	2.625,00	2.625,00	2.625,00
Fremdfinanzierung.	3.368,00	3.368,00	3.368,00
Instandhaltung/s	200,00		
übrige Werbungsk	33.958,01	11.328,34	33.958,01

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

	2014	2015	2016
Q***Straße***	2.843,88	13.683,16	9.461,80
O***Straße***	- 8.528,65	20.287,15	18.128,68
P***Straße***	25.689,84	51.922,96	30.906,33
R***Straße***			- 19.119,76
SUMME	20.005,07	85.893,27	39.377,05

Umsatzsteuer 2014 bis 2017:

Nach § 2 Abs 1 UStG ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinne zu erzielen, fehlt (§ 2 Abs 1 dritter Satz UStG).

Nur Umsätze, die von Unternehmern ausgeführt werden, sind der Umsatzsteuer zu unterziehen. Auch Vorsteuern können nur von Unternehmern in Abzug gebracht werden.

Die Vermietung einer Immobilie zu Wohnzwecken ist grundsätzlich als unternehmerische Tätigkeit im Sinne des § 2 Abs 1 UStG anzusehen. Umsätze aus der Vermietung zu Wohnzwecken unterliegen dem 10%igen Steuersatz.

Die gegenständliche Beschwerde richtet sich betreffend Einkommensteuer nur gegen die Bescheide für die Jahre 2014 bis 2016; betreffend Umsatzsteuer richtet sich die Beschwerde auch gegen den Bescheid betreffend das Jahr 2017. Die Mieteinnahmen wurden für alle Jahre, so auch für 2017 mit den nach ZMR gemeldeten Personen und den Durchschnittsmieten geschätzt. Die Ausgaben und Vorsteuern wurden anhand der vorgefundenen Belege ermittelt. Es wird daher der Umsatzsteuer für 2017 diese Schätzung zugrunde gelegt.

Der Bemessungsgrundlagen für die Umsatzsteuer stellen sich wie folgt dar:

	2014	2015	2016	2017
Umsatz	90.359,28	135.816,33	131.231,64	183.352,80
Umsatzsteuer	9.035,93	13.581,63	13.123,16	18.335,28
VSt BFG	7.492,03	2.412,05	6.432,05	3.696,55
<i>Vorsteuer (VSt) BP</i>	<i>7.142,11</i>	<i>2.062,13</i>	<i>6.082,13</i>	<i>3.346,63</i>
<i>vSt Q***Straße***</i>	<i>349,92</i>	<i>349,92</i>	<i>349,92</i>	<i>349,92</i>

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen 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.

Im Beschwerdefall liegt keine Rechtsfrage vor, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die zu lösenden Rechtsfragen beschränken sich einerseits auf Rechtsfragen, welche bereits in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurden und solche, welche im Gesetz eindeutig gelöst sind. Im Übrigen hängt der Beschwerdefall von der Lösung von nicht über den Einzelfall hinausgehenden Sachverhaltsfragen ab. Tatfragen sind kein Thema für eine ordentliche Revision. Eine ordentliche Revision ist daher nicht zuzulassen.

Beilagen: 7 Berechnungsblätter

Wien, am 19. August 2026