IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Hans Blasina in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch LeitnerLeitner GmbH Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Kapuzinerstraße 38, 4020 Linz, über die Beschwerde vom 24. Mai 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Großbetriebe vom 26. Februar 2024 betreffend Körperschaftsteuer 2021 Steuernummer ***BF1StNr1*** nach Durchführung eines Erörterungstermins am 20. November 2025 sowie mündlicher Verhandlungen am 26. September 2025 und 25. Juni 2026 in Anwesenheit der Schriftführerin Sabine Steger zu Recht erkannt:

I. Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 BAO abgeändert. Das Einkommen und die Körperschaftsteuer betragen null Euro.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Strittig zwischen den Verfahrensparteien war zunächst, ob eine liechtensteinische Stiftung, die ein inländisches Forstgut verkauft hatte, die Anschaffungskosten des Grund und Bodens insgesamt als „Altvermögen“ nach der Pauschalwertmethode des § 30 Abs 4 EStG ermitteln konnte, oder ob für sie die Gewerblichkeitsfiktion des § 7 Abs 3 KStG greift und der seit 1.1.2006 eingetretene Wertzuwachs (vgl § 26c Z 10 lit b KStG) den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen war; letzterenfalls war strittig, ob der durch Privatgutachten der Bf ermittelte Wert oder der von der belangten Behörde selbst ermittelte Wert die richtige Grundlage bildet.

Im Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht wurde seitens der belangten Behörde zusätzlich vorgebracht, die Stiftung habe nur die letzte Statutenänderung (verspätet) offengelegt, vorangegangene Statuten seien der Abgabenbehörde nicht vorgelegt worden. Dagegen

verwies die Beschwerdeführerin (Bf) auf eine bereits im Jahr 2006 abgehaltene Außenprüfung über die Jahre 2001-2003, deren Feststellungen nur anhand der offengelegten Statuten hätten getroffen werden können.

Nachdem die belangte Behörde im Rahmen des am 20.11.2025 abgehaltenen Erörterungstermines die bis ins Jahr 2020 in Geltung befindlichen Statuten vorgelegt hatte, kamen dem Bundesfinanzgericht Zweifel an der Vergleichbarkeit der Bf mit einer inländischen Stiftung bis zur Satzungsänderung, die unmittelbar vor Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgt ist. Die belangte Behörde äußerte zusätzlich mit Verweis auf Zeitungsartikel den Verdacht, der Einfluss der Begünstigten sei so groß gewesen, dass ihnen auch nach der Statutenänderung abgabenrechtlich die Verfügungsmacht über das veräußerte Vermögen zugekommen sei.

Mit Vorhalt vom 17.2.2026 legte das Bundesfinanzgericht den Parteien gegenüber seine Ansicht über den Sachverhalt und die Aufteilung der Werte auf Grund und Boden sowie land- und forstwirtschaftliches Betriebsvermögen vor und ging dabei davon aus, dass die Bf bis zur Statutenänderung vom 13.10.2020 transparent, danach als intransparent zu behandeln sei.

Mit Eingabe vom 3.3.2026 unterstreicht die belangte Behörde nochmals ihre Ansicht, auch nach der Statutenänderung sei der Einfluss der Begünstigten auf den Verkaufsvorgang so groß gewesen, dass er ihnen und nicht der Stiftung zuzurechnen sei.

Mit Beschluss vom 10.3.2026 wurde das Finanzamt für Großbetriebe gemäß § 269 Abs 2 BAO mit weiteren Ermittlungen beauftragt (insbesondere Zeugeneinvernahmen zum Verkaufsvorgang).

Mit Ergebnisbericht vom 19.5.2026 legt die belangte Behörde einen Ergebnisbericht über ihre Ermittlungen, die zeugenschaftlichen Einvernahmeprotokolle des Maklers und des Geschäftsführers der Käuferin sowie weitere Unterlagen vor.

Mit Ladung vom 29.5.2026 zur mündlichen Verhandlung wurden der Bf die Eingaben der belangten Behörde zur Kenntnis gebracht und nach Erstattung einer Stellungnahme samt zusätzlicher Unterlagen vom 22.6.2026 in der neuerlichen mündlichen Verhandlung am 25.6.2026 erörtert. In dieser mündlichen Verhandlung zog die Bf ihren Antrag auf Entscheidung durch den gesamten Senat zurück.

Nach Schluss der mündlichen Verhandlung reichte die Bf noch einen in der Verhandlung angekündigten Vertragsentwurf nach. Es folgten weitere Stellungnahmen der Parteien, wobei das BFG beide Parteien nach der jeweils zweiten Stellungnahme auf die Entscheidungsreife des Aktes hingewiesen hat. Folglich wurden die letzten mit Eingabe vom 22.9.2026 vorgelegten Unterlagen nicht mehr der belangten Behörde zur Wahrung des Parteiengehörs vorgelegt, weil aus Sicht des Richters aus diesen Urkunden keine zum Nachteil der belangten Behörde

entscheidungswesentlichen Erkenntnisse mehr zu gewinnen sind und die Bf den Schriftsatz der belangten Behörde ohnehin auch per Mail hat zukommen lassen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf ist eine liechtensteinische Stiftung, die mit Zweigstiftungen (Abteilung A und Abteilung B) im Jahr 1972 errichtet worden war und als einzigen tatsächlich ausgeübten Geschäftszweck in Österreich land- und forstwirtschaftliches Vermögen ihrer Begünstigten (konkret die Forste „***1***“ und „***2***“ in der ***Gegend***) verwaltet hat.

Artikel 10 der Statuten der ***Bf1*** in der Fassung vom 7.10.2009, der Zweigstiftung A in der Fassung vom 22.10.2009 sowie der Zweigstiftung B in der Fassung vom 22.10.2009 lautet jeweils: „Das Beistatut kann andere Organe, insbesondere ein oberstes Organ bestimmen. Soweit solche Organe errichtet werden, ist der Stiftungsrat und die gesetzliche Repräsentanz an deren Beschlüsse gebunden.“

Das dazu vorgelegte Beistatut sieht in Artikel 4 die **Versammlung der Begünstigten** als oberstes Organ der ***Bf1*** und ihrer Zweigstiftungen vor. Sie entscheidet mit 2/3-Mehrheit über die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Exekutivkomitees und gemäß Artikel 9 mit **3/4-Mehrheit** über die Auflösung der Stiftung, die Änderung der Statuten, die **Veräußerung** von Zweigstiftungen oder **von Liegenschaften**, die Aufnahme von Hypotheken und sonstiger außerordentlicher Finanzmittel und über die Übernahme von Bürgschaften.

Soweit nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist, nimmt die Aufgaben der Versammlung der Begünstigten das Exekutivkomitee (Artikel 5 Beistatut) wahr, dessen Mitglieder nur Begünstigte und deren Nachkommen sein können. Die Vertretung der Stiftung nach außen obliegt dem Stiftungsrat, die Geschäftsführung und insbesondere die Vermögensverwaltung hat er gemeinsam mit dem Exekutivkomitee auszuüben. Der Stiftungsrat bestand zuletzt aus zwei Personen, das Exekutivkomitee aus zunächst vier und später sechs Personen. Damit hatten die Begünstigten auch in der Geschäftsführung eine Mehrheit.

Im Februar 2020 trat der Begünstigte N. ***N*** im Namen aller Begünstigten an die Immobilienmaklerkanzlei ***X*** Immobilien GmbH heran betreffend die Veräußerung der Forste ***1*** und ***2***. Am 30.4.2020 wurde dem Makler durch „N. ***N*** and all oft the beneficiaries oft the ***Bf1*** mit Abteilungen“ ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt.

Der Kontakt zur ***Käufer***-Gruppe, die letztlich über ihre Gesellschaft ***K*** die Liegenschaften erworben hat, wurde vom Makler noch im ersten Halbjahr 2020 hergestellt. Die Verhandlungen wurden seitens der Bf vom Begünstigten N. ***N*** geführt, der auch maßgeblich die Kaufpreishöhe und die weiteren Nutzungsrechte von mehreren Begünstigten

an einer Jagdhütte im ***1*** bestimmte. Erst nach Einigung über den Kaufpreis und nur auf Verlangen des Maklers wurde ihm am 25.9.2020 ein Alleinvermittlungsauftrag durch die Bf erteilt; bis zu diesem Zeitpunkt erfolgte die Vermittlung der Liegenschaften aufgrund des Auftrages der Begünstigten. Auch bei der finanlen Kaufvertragsverhandlung am 15.10.2020 in Wien war N. ***N*** anwesend, der während des gesamten Verkaufsvorganges als Vertreter aller Begünstigten agierte.

Vereinbart wurde ein Kaufpreis von 28,5 Mio Euro, wobei die Liegenschaft laut Kaufvertrag von einem Dispositionskredit abgesehen lastenfrei ist und etwaige bestehende Belastungen und Rechte Dritter (insbesondere Bestand- und Nutzungsrechte) von der Verkäuferin aufgelöst werden. Neben dem Kaufvertrag wurden mit der Käuferin Abreden darüber getroffen, dass einigen Begünstigten der Bf das (Mit)Nutzungsrecht an einer Jagdhütte zukommt, wobei die ursprünglich im Kaufvertragsentwurf enthaltene Vereinbarung letztlich aus selbigem entfernt wurde und formal in späteren Verhandlungen der betreffenden Begünstigten mit der Käuferin gesondert im ursprünglich vereinbarten Sinn abgeschlossen wurde.

Mit 13.10.2020 wurden die Statuten und Beistatuten der Bf und ihrer Abteilungen pro forma geändert, wobei die Präambel wahrheitswidrig ausführt, der Stiftungsrat hätte schon bisher frei von Weisungen Begünstigter gehandelt und die Bf nach eigenem Ermessen vertreten. Neben näheren Bestimmungen zur Abberufung von Stiftungsräten, zur Auflösung der Stiftung, dem Ausschluss von Weisungsrechten Begünstigter an den Stiftungsrat und dem Ausschluss von Mandatsverträgen wurde insbesondere Artikel 10 derart abgeändert, dass durch ein Beistatut weitere Organe eingerichtet werden können, denen Informations-, Beratungs- und Einsichtrechte, keinesfalls aber Weisungsrechte gegenüber dem Stiftungsrat eingeräumt werden.

Dementsprechend wurde auch das Beistatut derart pro forma geändert, dass die Begünstigtenversammlung einen Beirat (vormals Exekutivkomitee) aus dem Kreis der Begünstigten wählen kann. In jenen Angelegenheiten, die bisher der Zustimmung der Begünstigtenversammlung bedurften, kommt dem Beirat nun eine Anhörungspflicht zu, der Stiftungsrat ist aber an die Empfehlungen des Beirates nicht gebunden; widerspricht der Beirat bei der Veräußerung von wesentlichen Teilen des Stiftungsvermögens oder bei der Auflösung der Stiftung, kann sich der Stiftungsrat durch einstimmigen Beschluss durchsetzen.

Die Bf war knapp fünfzig Jahre lang zivilrechtliche Eigentümerin der veräußerten Güter. Der Kaufvertrag mit der ***K*** wurde am 21.10.2020 abgeschlossen, und der Kauf wurde nach Erfüllung aufschiebender Bedingungen (grundverkehrsbehördliche Genehmigung) im Jahr 2021 vollzogen (Übergabe und Bezahlung). Tatsächlich waren die beiden veräußerten Forstgüter jedoch von Beginn an und bis zum Verkauf den Begünstigten wirtschaftlich zuzurechnen, die alleine über das Schicksal dieses Vermögens entscheiden konnten und den Kaufvertrag samt allen Nebenabreden maßgeblich gestaltet haben. Die Änderung der Statuten und Beistatuten

am 13.10.2020 erfolgte nur zum Schein, um den Eindruck einer rechtlich günstig erscheinenden Form zu erwecken, ohne dass sich de facto etwas am Dispositionsrecht der Begünstigten im Hinblick auf die einzig wesentlichen Vermögensgegenstände der Bf geändert hätte. Der Großteil des Erlöses aus dem Immobilienverkauf wurde den Begünstigten zugewendet, in der Stiftung verblieben rund 6 Mio Euro.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorgelegten und erwähnten Urkunden, sowie aus den Zeugenaussagen des Geschäftsführers der kaufenden GmbH, ***K-Gf*** und des Maklers X. ***X***.

Dass die Angaben in der Präambel der Statuten vom 13.10.2020, wonach schon bisher kein Einfluss der Begünstigten auf die Stiftungsräte ausgeübt worden wäre, wahrheitswidrig sind, ergibt sich aufgrund des Ablaufes des Verkaufsprozesses: Sowohl gegenüber dem Makler als auch gegenüber dem Geschäftsführer der Erwerberin sind die Begünstigten durch N. ***N*** aufgetreten. Er hat dem Makler den Vermittlungsauftrag erteilt, er hat die Interessen der Begünstigten an einem Weiternutzungsrecht einer Jagdhütte vertreten, er hat bestimmt, dass ein anderer Kaufinteressent, der diesen Nutzungsrechten nicht zugestimmt hätte, nicht zum Zug kommen kann. Aus all dem wird deutlich, dass ohne Zustimmung der Begünstigten kein Verkauf der Forste ***1*** und ***2*** hätte stattfinden können, der Stiftungsrat somit in der Vergangenheit keineswegs weisungsfrei agiert hat; vielmehr durfte er nur vollziehen, was zuvor die Begünstigten beschlossen hatten. Schon bei den ersten Kontakten der Bf zu potentiellen Käufern (Mail vom 29.11.2019 an ***L***, vgl zuletzt den Hinweis der belangten Behörde im Schriftsatz vom 3.9.2026) wurde eingeräumt, dass ein Kaufanbot nur vorbehaltlich der Zustimmung der Begünstigtenversammlung gilt. Durch diese Gegebenheiten ist bestätigt, dass die ursprünglichen Statuten, die den Begünstigten die Verfügungsmacht über das Stiftungsvermögen eingeräumt haben, auch so gelebt worden sind.

Dass die formale Statutenänderung am 13.10.2020 erfolgt ist, ergibt sich aus den vorgelegten Statuten. Wenn die Bf in ihrer Eingabe vom 23.6.2026 ins Treffen führt, die Statutenänderung sei bereits am 8.7.2020 beschlossen worden, so ist zunächst festzuhalten, dass für diesen Tag nur das Protokoll einer Sitzung des Stiftungsrates vorgelegt wurde, das aber bei den Unterschriften den 15.9.2020 ausweist. Im Protokoll ist von einer Abstimmung laut beigefügter Abstimmungsliste die Rede, diese Liste wurde jedoch erst nach Kritik der belangten Behörde an der unvollständigen Beweismittelvorlage mit der Eingabe vom 21.9.2026 nachgereicht, ist undatiert, stellt offenbar keinen integralen Bestandteil des Protokolls dar und enthält 180° verdreht zur Abstimmungstabelle (auf dem Kopf stehend) den Namen des Geschäftsführers. In Summe ist daher anhand dieser Vielzahl von Ungereimtheiten und Ungenauigkeiten davon auszugehen, dass der Entscheidungsprozess zwar am 8.7.2020 angestoßen worden sein

könnte, die tatsächliche Statutenänderung aber zum 13.10.2020 erfolgt ist, wie es den Statuten zu entnehmen ist und von der Bf auch ursprünglich vorgebracht worden war.

Dass Statuten und Beistatuten nur pro forma geändert worden sind, um für den Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufes die Intransparenz gegenüber der österreichischen Finanzverwaltung vorzutäuschen, ergibt sich aus der engen zeitlichen Abfolge der Ereignisse und dem Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 8.7.2020: *„Die vorgeschlagenen Änderungen der Statuten gehen auch in die Richtung dessen, was von Leitner&Leitner berichtet wurde. Es ist daher notwendig, in mehreren Punkten Änderungen vorzunehmen, so dass im Ergebnis die Statuten in ihrem Wortlaut auch aus österreichischer Sicht geeignet sind, während sie heute veraltet sind und nach dem geltenden liechtensteinischen Recht geändert werden müssen."* Aus dem Protokoll ist nicht erkennbar, wofür die Statuten aus österreichischer Sicht ihrem Wortlaut nach geeignet sein sollen – wohlgemerkt nur ihrem Wortlaut nach, nicht nach der tatsächlichen Geschäftsführung. Genaueres dazu bleibt die Bf bewusst schuldig, weil sie dann ihre steuerlichen Umgehungsintentionen offenlegen müsste. Die Präambel geht wahrheitswidrig davon aus, dass die nunmehrige Statutenänderung nur die bisher gelebte Praxis widerspiegelt. Tatsächlich aber wird durch die Statutenänderung die bisher gelebte Praxis nicht beeinträchtigt. Die Statutenänderung selbst ist (zumindest) auf die Immobilienverwertung bezogen genauso ein Scheinbeschluss, wie bereits die Behauptung in der Präambel eine reine Scheinbehauptung darstellt.

Auf Befragen des Richters zu den Protokollaussagen gibt die steuerliche Vertretung der Bf in der mündlichen Verhandlung an, sie sei mit der Prüfung der Statuten beauftragt worden und habe angemerkt, dass nach den alten Statuten die Stiftung als transparent angesehen werden könnte. Auf die Feststellung des Richters, die Formulierung vermittle den Eindruck, es soll nur am Papier dem österreichischen Recht entsprechen, werde aber anders gelebt, entgegnet die steuerliche Vertretung, es wäre genau umgekehrt. ***Gf-Bf*** hätte von Beginn seiner Tätigkeit (2018) an darauf aufmerksam gemacht, dass die Statuten nach liechtensteinischem Recht geändert gehörten, weil er weisungsfrei sei (vgl Niederschrift vom 25.6.2026 Seite 3).

Dass die behauptete Statutenänderung nur eine Scheinhandlung gegenüber der österreichischen Finanzverwaltung darstellt, wird umso deutlicher, als die Bf es (anders als bei vorangegangenen Statutenänderungen) unterlassen hat, die angeblichen neuen Statuten der liechtensteinischen Registerbehörde anzuzeigen (vgl Stellungnahme der belangten Behörde vom 29.1.2026 sowie Beilage C zur Niederschrift zum Erörterungstermin vom 20.11.2025). Im Handelsregisterauszug vom 18.11.2025 ist noch keine Statutenänderung im liechtensteinischen Handelsregister ersichtlich. Die Angaben des Stiftungsrates ***Gf-Bf***, er habe seit Beginn seiner Tätigkeit im Jahr 2018 darauf gedrängt, die Statuten den rechtlichen Rahmenbedingungen des liechtensteinischen Stiftungsrechtes anzupassen, wirken unglaubwürdig: Zum einen legt der Zeitpunkt unmittelbar vor dem Verkauf des wesentlichen Stiftungsvermögens einen ursächlichen Zusammenhang mit diesem Vorgang nahe, zum

anderen hätte der Stiftungsrat, wäre es ihm wirklich auf die Einhaltung des liechtensteinischen Rechts und nicht bloß auf den Eindruck gegenüber der österreichischen Finanzverwaltung angekommen, diese Statutenänderung der liechtensteinischen Behörde gegenüber unabhängig von der Frage einer Verpflichtung oder eines Wahlrechtes (auf die es somit nicht ankommt) offengelegt, so wie es bei vorangegangenen Statutenänderungen auch erfolgt ist.

Zudem wurden die ursprünglichen Statuten, welche die Bf als jahrzehntelang transparent erscheinen lassen, der österreichischen Finanzverwaltung gegenüber nie offengelegt. Die frühere Offenlegung (weder der Statuten aus 1972, noch der Änderungen vom 24.2.1983 und vom 15.7.2009) wurde lediglich von der Bf vermutet, doch konnte sie weder selbst Nachweise darüber erbringen, noch waren im Dauerakt der belangten Behörde entsprechende Urkunden hinterlegt. Erst die belangte Behörde hat diese Unterlagen von liechtensteinischen Behörden beschafft und im Erörterungstermin am 20.11.2025 dem Bundesfinanzgericht vorgelegt (siehe Beilage ./D zur Niederschrift). Die Anmerkung der Bf, es habe bereits früher ein Rechtsmittelverfahren gegeben, das bis zum VwGH gegangen ist, überzeugt nicht, weil weder in der Entscheidung des UFS vom 25.8.2008, RV/0642-G/07, noch im VwGH-Erkenntnis vom 28.6.2012, 2008/15/0300, die Statuten der Stiftung erwähnt werden und dem Verfahren somit nicht zu entnehmen ist, dass die Statuten von der belangten Behörde damals überhaupt eingesehen, geschweige denn geprüft worden wären.

Dass die Forstgüter der Bf wirtschaftlich nicht nur bis zur Statutenänderung, sondern bis zum erfolgten Verkauf zuzurechnen waren, ergibt sich daraus, dass die Statutenänderung nur pro forma geschlossen worden ist, um nach Vorlage der neuen steuerlich unverfänglichen Statuten gegenüber der Abgabenbehörde den Schein der intransparenten Stiftung zu erwecken. Dafür spricht schon die zeitliche Nähe: Zwei Tage vor den finalen Verkaufsverhandlungen und acht Tage vor Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgte die Statutenänderung, mit der die Stiftungsräte in die angebliche Weisungsfreiheit entlassen wurden. In den finalen Verhandlungen war wiederum N. ***N*** federführend präsent. Die freie Entscheidung der Stiftungsräte beschränkte sich lediglich darauf, die von den Begünstigten ausgehandelten Verträge zu unterzeichnen, war somit de facto unfrei. Darüber hinaus haben sich Teile der Begünstigten bereits im Rahmen der Verkaufsverhandlungen Nutzungsrechte an Gebäuden der veräußerten Forstgüter ausbedungen. Derartige den Käufer einschränkende Bedingungen hätte ein rein am Wohl der Stiftung und einem möglichst hohen Veräußerungserlös orientierter Stiftungsrat nicht zugelassen.

Dass die Initiative zum Verkauf und die wesentlichen Verkaufsverhandlungen von den Begünstigten getragen und entschieden wurden, ergibt sich zunächst aus den über die längste Zeit des Verkaufsprozesses geltenden Statuten, die den Begünstigten maßgebliche Mitbestimmung an der Geschäftsführung und das Letztentscheidungsrecht für Immobilienveräußerungen einräumten. Zudem zeigt die Maklerbeauftragung am 30.4.2020 durch „N. ***N*** and all oft the beneficiaries oft the ***Bf1*** mit Abteilungen“, dass eben

sie den Verkaufsprozess angestoßen und bestimmt haben und nicht die Bf. Dass N. ***N*** als Vertreter aller Begünstigten die Verhandlungen für die Stiftung geleitet hat, ergibt sich aus den Zeugenaussagen:

Makler X. ***X*** hat ausgesagt, dass der Erstkontakt im Februar 2020 über Herrn ***Y*** (externer Berater der Bf und ihrer Begünstigten) zu N. ***N*** geführt hat, mit diesem die Vorgespräche geführt wurden und der Vermittlungsauftrag vom 30.4.2020 von N. ***N*** als Begünstigtenvertreter abgeschlossen worden war.

K-Gf, Geschäftsführer der Käuferin, hat ausgesagt, dass bei den Verhandlungen am ***1*** und im Park Hyatt in Wien N. ***N*** und X. ***X*** anwesend waren; ob Herr ***Y*** oder Herr ***Gf-Bf*** (Stiftungsrat der Bf) anwesend waren, daran konnte er sich nicht erinnern. Der Stiftungsrat der Bf spielte somit gegenüber dem Begünstigtenvertreter nur eine Nebenrolle. Wörtlich führte ***K-Gf*** u.a. aus: „Uns gegenüber [war] immer Herr N. ***N*** der Verhandlungspartner, das gilt sowohl für das Nutzungsrecht als auch für den Verhandlungspreis."

Der Einwand der Bf, die Nebenabreden wären erst nach dem Verkauf über gesonderte Verträge der Begünstigten mit der Käuferin erfolgt, überzeugt nicht, denn von vornherein war klar, dass die Begünstigten nur einem Verkauf an jemanden zustimmen würden, der genau die – formal im nachhinein eingeräumten – Nutzungsrechte zulassen wird. So führt auch der Geschäftsführer der Käuferin in seiner zeugenschaftlichen Einvernahme ausdrücklich aus: „*Der Wert des Nutzungsrechtes wurde vom Schätzpreis abgezogen.*" Weiters rechnet die Bf in ihrer Eingabe vom 2.7.2026 selbst vor, der Kaufpreis laut Entwurf von 27.960.000 Euro zuzüglich damals noch berücksichtigtes Nutzungsrecht (540.000 Euro) ergebe 28.500.000 Euro. Zuletzt findet sich im Exposé des Immobilienmaklers (Kaufpreisanbot 30 Mio Euro) unter den Verkaufsbedingungen auch die Anmerkung von 25jährigen Nutzungsrechten der Verkäuferfamilie für zwei Häuser (vgl Seite 40). Wenn bereits von Beginn an klar war, dass diese Nutzungsrechte den Begünstigten wesentlich waren – sonst stünden sie nicht im Exposé des von ihnen beauftragten Maklers – und nach Abschluss des von der Bf „lastenfrei" abgeschlossenen Kaufvertrages werden ebendiese Nutzungsrechte in nunmehr mit der Käuferin „gesondert ausverhandelten" Vereinbarungen eingeräumt, dann ist klar, dass darüber bereits vorher ein Gesamtplan bestanden hat. Alles andere wäre lebensfremd.

Wenn die Bf vermeint, der Mailverkehr zwischen ihrem Stiftungsrat ***Gf-Bf*** und dem Kaufinteressenten ***L*** (27.11.2020, Beilage 4 zum Schreiben der Bf vom 23.6.2026) belege die freie Entscheidungsbefugnis des Stiftungsrates, so spricht der Wortlaut: „Sehr gerne hätte ich mit Ihnen weiterverhandelt", für das Gegenteil, dass ihm nämlich durch die Begünstigten eine weitere Verhandlung mit ***L***, die den Nutzungsrechten nicht zugestimmt hätten, untersagt worden war, obwohl er mit diesem Interessenten gerne weiterverhandelt hätte.

Soweit die Bf ausführt, es habe nach Änderung der Statuten noch Änderungen im Kaufvertrag gegeben, und der Käufer sei noch nicht festgestanden, so sind die dagegen erhobenen Einwände der belangten Behörde berechtigt: Dass die ***Käufer***-Gruppe die Liegenschaften erwerben wird, stand bereits fest. Offen war lediglich, welche ihrer Gesellschaften als Käuferin auftreten wird und wie die Firma dieser Gesellschaft letztlich lauten wird. Das Mail zwischen dem Stiftungsrat der Bf und dem Geschäftsführer der Käuferin vom 20.10.2020, auf das die Bf mehrfach verweist, lautet wörtlich: „… wir hatte noch zwei Kleinigkeiten…“, was gerade nicht für wesentliche inhaltliche Änderungsmöglichkeiten des Stiftungsrates spricht.

Auch der Kaufpreis von 28,5 Mio Euro stand bereits fest: Der Geschäftsführer der Käuferin, ***K-Gf***, hat ausgesagt, dass bereits im September 2020 eine Einigung über den Kaufpreis erzielt worden ist; der Maklervertrag der Bf mit ***X*** Immobilien vom 25.9.2020 enthält in der Position „Kaufpreis“ die handschriftliche Notiz: „gemäß Kaufvertrag bzw 28,5 Mio Euro“. Wenn die Bf ausführt, gerade das spreche dafür, dass noch nicht alles festgestanden wäre, so stellt sich für den Richter die Frage, weshalb man eine unklare Formulierung („bzw“ – also entweder, oder) bei derartigen Summen wählen sollte. Dass der Makler nicht umfassend an der Vertragsgestaltung beteiligt war, wie die Bf ausführt, ändert aber nichts an seiner Wahrnehmung, die auch aus der zeugenschaftlichen Einvernahme hervorgeht, dass nämlich der Auftrag von der Familie ***N*** kam und diese durch N. ***N*** federführend an den Verhandlungen beteiligt war.

Es ist auch unzutreffend seitens der Bf, dass N. ***N*** nur deshalb an den Verhandlungen teilgenommen hätte, weil er seine eigenen Interessen betreffend Weiternutzung von Teilen der Liegenschaft vertreten hätte. Er war Sprecher der Begünstigten, die bis unmittelbar vor Unterzeichnung des Kaufvertrages auch statutenmäßig das Zustimmungsrecht hatten. Dass er den Makler im April 2020 beauftragt hat (und zwar als „N. ***N*** and all oft the beneficiaries oft the ***Bf1*** mit Abteilungen“), obwohl er selbst in der Begünstigtenversammlung gegen einen Verkauf gestimmt hat, zeigt nur, dass er eben nicht seine eigenen Interessen im Sinn hatte, sondern als Sprecher aller Begünstigten aufgetreten ist (als Vorsitzender des Begünstigtenrates, wie die belangte Behörde zutreffend ausführt).

Dass die Bf am 25.9.2020 einen neuerlichen und für sich gegenüber dem ursprünglichen Maklerauftrag günstigeren Vertrag mit ***X*** Immobilien abgeschlossen hat, vermag für die behauptete Entscheidungskompetenz der Bf nichts auszusagen. Zum einen hat X. ***X*** selbst darauf gedrängt, um formal seine Ansprüche gegen die zivilrechtliche Verkäuferin wahren zu können (wörtlich aus der Zeugeneinvernahme hat er dies „verlangt“), zum anderen ist logisch nicht nachvollziehbar, weshalb die Bf, die statutenmäßig zu diesem Zeitpunkt noch immer keine Entscheidungsbefugnis für einen Verkauf gehabt hat, überhaupt einen Makler beauftragen sollte, wenn es ohnedies bereits einen konkreten Kaufinteressenten gibt, mit dem bereits alle wesentlichen Vertragsbestandteile ausverhandelt sind.

Aufgrund der klaren Verhältnisse ist auf die vermeintliche Doppelrolle des Vermittlers ***Y*** nicht mehr einzugehen, weil die Beratung der Familie ***N*** und der Stiftung ineinander übergehen.

In Summe ist nicht ersichtlich, welche Entscheidungsbefugnisse dem Stiftungsrat in Bezug auf den in allen wesentlichen Punkten bereits ausverhandelten – wenn auch noch nicht final niedergeschriebenen – Kaufvertrag zugekommen wären, die eine Disposition über die Kaufliegenschaften von den Begünstigten zur Stiftung zu verlagern geeignet gewesen wären.

Zu den Diskrepanzen zwischen den Divergenzen in den Aussagen des Stiftungsrates als gesetzlicher Vertreter der Bf und der unter Wahrheitspflicht aussagenden Zeugen ist schließlich festzuhalten, dass die aus den Zeugenaussagen zu gewinnenden Schlüsse anhand der Lebenserfahrung nachvollziehbarer und vom Gesamtbild der Verhältnisse her wahrscheinlicher erscheinen.

Bis zum Inkrafttreten der neuen Statuten bedurfte es zu einer Statutenänderung der Zustimmung der Versammlung der Begünstigten. Den Begünstigten ist zuvor über 50 Jahre ein umfangreiches Mitbestimmungsrecht eingeräumt gewesen. Kein Begünstigter hätte das aufgegeben, hätte er sich nicht im Anschluss in einer sicheren Rechtsposition gewähnt. Tatsächlich erscheint es völlig unglaubwürdig, dass ausgerechnet angesichts des anstehenden und über weite Strecken von den Begünstigten federführend verhandelten Verkaufes diese wenige Tage vor der Vertragsunterzeichnung ihre starke Rechtsposition aufgeben. Die Zustimmung dazu ist einzig daraus erklärbar, dass ein steuerlich günstiger äußerer Schein erzeugt werden soll, ohne de facto substantiell etwas zu verändern.

Zur fehlenden Eignung der am 22.9.2026 vorgelegten Unterlagen, die Argumentation der Bf zu unterstützen:

Anlage 1: Die Abstimmungsliste zur Änderung der Statuten sowie über den Verkauf erhellt nichts, weil der Vorsitzende der Begünstigtenversammlung in dieser Funktion den Verkauf betrieben hat, als Begünstigter aber dagegen gestimmt hat.

Anlage 2: Eine Gegenüberstellung der vorliegenden Angebote hilft in der Entscheidung nicht, weil die Verhandlungsführung durch die Begünstigten durch die bisher vorliegenden Ermittlungsergebnisse bereits feststeht und der Stiftungsrat es sich nicht aussuchen konnte, mit anderen Interessenten weiter zu verhandeln.

Anlage 3: Das Schreiben der Begünstigten – zumal es sich bei der deutschen Version um keine beglaubigte Übersetzung handelt und die italienische Fassung nur schlecht lesbar ist – handelt von der Beauftragung eines Steuersachverständigen und führt eine Stautenänderung vom 8.7.2020 an. Aus den bereits weiter oben angeführten Gründen geht das Bundesfinanzgericht jedoch davon aus, dass die – wohlgemerkt rein formal durchgeführte – Statutenänderung erst

mit 13.10.2020 wirksam wurde. Außerdem geht aus dem Schreiben hervor, dass eben die Begünstigten dem Verkauf zustimmen mussten. Aus Sicht des Richters ist es lediglich die Urgenz einiger Begünstigter gegenüber dem Stiftungsrat betreffend die Auswahl eines Sachverständigen, weil sie bei den Begünstigtenvertretern im Exekutivkomitee mit ihrem Anliegen nicht durchgedrungen sind.

Anlage 4: Ungeachtet der organisatorischen Abwicklung durch den Stiftungsrat bestehen die klaren und glaubwürdigen Zeugenaussagen darüber, dass die Begünstigten, vertreten durch N. ***N***, die Verhandlungen auf Verkäuferseite geführt haben.

Anlage 5: Auf die Ausführungen zur Maklerbestellung durch die Begünstigten und das Einfordern eines Mandates seitens der Bf als zivilrechtliche Eigentümerin durch den Makler wird verwiesen.

Anlage 6: Nach den am 7.9.2020 (Datum des Mails) geltenden Statuten führt der Stiftungsrat die Geschäfte gemeinsam mit dem Exekutivkomitee. Ein Austausch über durchgeführte Schritte (Treffen von N. ***N*** mit dem Geschäftsführer der Käuferin) zwischen Exekutivkomitee und Stiftungsrat ist daher nichts Ungewöhnliches. Ebenso ist es nicht ungewöhnlich, dass Entscheidungen des Exekutivkomitees dem nach außen vertretenden Stiftungsrat zur formalen Durchführung kommuniziert werden (Steuerberatung: „make the formal agreement"; Maklerauftrag: „so that it can be formalised soon"). Ein Beleg für die alleinige Dispositionsbefugnis des Stiftungsrates ist darin nicht ersichtlich.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

Die steuerrechtliche Frage, wem das Einkommen bzw. Einkünfte oder Einnahmen zuzurechnen sind (§ 2 Abs 1 EStG), ist in erster Linie nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu entscheiden (vgl. etwa VwGH 27.2.2014, 2011/15/0106). Entscheidend ist, ob das Zurechnungssubjekt über die Einkunftsquelle verfügt, also wirtschaftlich über diese disponieren und so die Art ihrer Nutzung bestimmen kann (vgl zB *Fuchs* in *Hofstätter/Reichel*, EStG-Kommentar, § 2 Tz 97). Die Frage, ob Einkünfte einer in Liechtenstein ansässigen Stiftung oder aber den Stiftern oder den Begünstigten zuzurechnen sind, ist nach den dafür maßgeblichen Grundsätzen des österreichischen Rechts zu beurteilen (VwGH 25.2.2015, 2011/13/0003).

Der VwGH erachtet als maßgeblichen Gesichtspunkt für die Zurechnung von Einkünften aus Kapitalvermögen liechtensteinischer Privatstiftungen die Frage des wirtschaftlichen Eigentums am Kapitalvermögen der Stiftung. Entscheidend ist dabei für wirtschaftliches Eigentum nicht nur die Weisungsbefugnis, sondern insbesondere auch der Umstand, dass das Risiko eines Wertverlusts und die Chance einer Wertsteigerung den wirtschaftlich Berechtigten treffen (vgl.

VwGH 27.4.2022, Ra 2020/15/0061; 25.4.2018, Ro 2017/13/0004; 25.2.2015, 2011/13/0003; 25.3.2015, 2012/13/0033).

Nicht nur bei Einkünften aus Kapitalvermögen, sondern ganz allgemein bei Passiveinkünften erscheint für die Frage der Einkünftezurechnung in erster Linie das wirtschaftliche Eigentum am Vermögen maßgeblich. Soweit Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen vorliegen, ist daher entscheidend, wem das wirtschaftliche Eigentum an den veräußerten Immobilien zukommt. Wirtschaftlicher Eigentümer ist, wer wie ein zivilrechtlicher Eigentümer über eine Sache verfügen kann (§ 24 Abs 1 lit d BAO).

Im vorliegenden Fall war es Aufgabe der Begünstigtenversammlung, Liegenschaftsverkäufe zu beschließen. An der laufenden Verwaltung wirkten die Begünstigten über das aus ihrer Mitte besetzte Exekutivkomitee im Rahmen der Geschäftsführung maßgeblich und mit Stimmenmehrheit gegen über dem Stiftungsrat mit. Die Abfolge von Verkauf der Liegenschaften und darauffolgender Zuwendung eines Großteils des nunmehr baren Stiftungsvermögens zeigt, dass die Begünstigten unmittelbar auf das Realisat der von ihnen disponierten Veräußerung greifen wollten und konnten.

Soweit Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gegeben sind, wird nicht primär das wirtschaftliche Eigentum dafür maßgeblich sein, wem die Einkunftsquelle zuzurechnen ist. Allgemein kommt es darauf an, wer die Höhe der Erträge beeinflussen kann. Durch die gemeinsame Geschäftsführung des Stiftungsrates und des Exekutivkomittees kommt auch hier den Begünstigten der maßgebliche Einfluss zu, sie stellen gegenüber dem Stiftungsrat die Mehrheit und können direkt auf die laufenden Erträgnisse einwirken.

Wenn die Bf für sich ins Treffen führt, gemäß dem Erkenntnis des VwGH vom 29.9.2010, 2005/13/0079, könne das „Durchschleusen“ von Anteilen durch eine Stiftung nicht dazu führen, dass die Wirkungen des Trennungsprinzipes ausgehebelt werden, so ist zu diesem Erkenntnis anzumerken: Anders als dort wurde im hier vorliegenden Fall keine neue Körperschaft errichtet, sondern die Statuten einer bestehenden Körperschaft verändert. Dabei geht das Gericht davon aus, dass bereits die Statutenänderung nur zum Schein erfolgt ist, ohne dass sich an der bisher gelebten und vormals auch statutenmäßig gedeckten Entscheidungslage in der Stiftung etwas geändert hätte. Die Fälle sind somit nicht vergleichbar, weil bereits auf der Sachverhaltsebene andere Feststellungen getroffen wurden. Darüber hinaus ist im zitierten VwGH-Erkenntnis die Beweiswürdigung des BFG unschlüssig erschienen und konnten die dort von der belangten Behörde herangezogenen Argumente nicht überzeugen.

Vor diesem Hintergrund ist auch aus dem VwGH-Erkenntnis vom25.6.2014, 2010/13/0105, und den dortigen Ausführungen über Erwartungshaltungen des Stifters in das Leitungsorgan der Stiftung nichts für die Bf zu gewinnen.

Soweit die Bf darauf hinweist, Teile ihrer Statuten verstießen gegen zwingendes liechtensteinisches Recht und seien daher nicht anwendbar, ist anzumerken, dass diese Statuten von den Begünstigten gelebt worden sind und niemand sie oder darauf basierende Geschäfte angefochten hat. Anders als die behauptet rechtswidrigen Statuten wurden die rechtlich sanierten Statuten dem liechtensteinischen Handelsregister nicht gemeldet, was deren faktische Unbedeutsamkeit aus Sicht der Stiftung unterstreicht.

Folgen Tatbestände des Steuerrechts der wirtschaftlichen Anknüpfung, so ist für die Besteuerung der eingetretene wirtschaftliche Erfolg von Bedeutung. Diese Wirkung tritt im Bereich der wirtschaftlich anknüpfenden Steuertatbestände ein, gleichgültig ob die zugrundeliegenden Rechtsgeschäfte zulässig sind oder nicht, beziehungsweise gleichgültig ob und gegebenenfalls aus welchen Gründen sie nichtig sind (vgl S*toll*, BAO-Kommentar, 276, sowie *Ritz*, BAO[5], § 23 Tz 12). Konsequenterweise ordnet auch § 23 Abs 3 BAO an, dass die (wegen Formmangels oder eines Mangels der Rechts- oder Handlungsfähigkeit eingetretene) zivilrechtliche Nichtigkeit eines Rechtsgeschäftes für die Erhebung der Abgaben insoweit und so lange ohne Bedeutung sein soll, als die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen dessen wirtschaftliches Ergebnis eintreten und bestehen lassen (vgl. *Doralt/Ruppe*, Steuerrecht II[7], Tz 117, sowie zB VwGH 31.1.2022, Ra 2021/13/0095; 22.5.2014, 2011/15/0003, 0004).

Die Bf stellt in ihren Ausführungen zum wirtschaftlichen Eigentum wiederholt auf die Erlangung einer gesicherten Position durch die Käuferin ab. Dabei übersieht sie aber, dass es für die Erfassung eines Veräußerungsvorganges darauf ankommt, wer im Zeitpunkt des Verkaufes über die Einkunftsquelle verfügen kann, was sich auf die Verkäuferseite beziehen muss. Im Schriftsatz vom 24.8.2026 führt die Bf selbst unter Verweis auf die VwGH-Rechtsprechung aus: „Maßgeblich ist somit nicht, wem ein späterer Veräußerungserlös wirtschaftlich zukommen könnte, sondern wer im relevanten Zeitpunkt die Chancen und Risiken des Wirtschaftsgutes selbst getragen hat und über dessen Verwertung rechtlich disponieren konnte." (Seite 6). Und weiter: „Maßgeblich bleibt vielmehr, wer die Veräußerungsentscheidung letztlich treffen konnte (*Tanzer*, ecolex 2004, 471)." (Seite 8). Damit ist die Dispositionsbefugnis des Verkäufers bei Eingehen des Verfügungsgeschäftes entscheidend, auf die Rechtsposition des Käufers oder den Eintritt aufschiebender Bedingungen (hier: Genehmigung der Grundverkehrsbehörde) kann es nicht ankommen.

Anknüpfend an den festgestellten Sachverhalt ergibt sich somit aus Statuten und tatsächlichem Verhalten eine Zurechnung der Einkunftsquelle an die Begünstigten. Da bei der Stiftung folglich keine Einkünfte verbleiben (vgl auch Niederschrift vom 25.6.2026, Seite 4), war spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Abseits bestehender höchstgerichtlicher Rechtsprechung liegt die zentrale Frage des Falles in der Beweiswürdigung und stellt eine Sachverhalts- und keine Rechtsfrage dar. Daher war die Revision nicht zuzulassen.

Wien, am 20. Oktober 2026