

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Romuald Kopf in der Beschwerdesache der Vermietungsgemeinschaft AuB Bf, Schweiz, vertreten durch WTG, gegen den Bescheid des Finanzamtes Bregenz vom 11. Mai 2012 betreffend Umsatzsteuer 2010 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird stattgegeben.

Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 2010 festgesetzt mit -31.318,01 €.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Die Beschwerde führende Miteigentümer- bzw Vermietungsgemeinschaft (in der Folge Bf) beantragte im Oktober 2010 unter Anschluss von Beilagen die Vergabe einer **Steuer- und UID-Nummer**. In dem angeschlossenen Fragebogen gab sie bekannt, als Vermietungsgemeinschaft am 28.5.2010 eine unternehmerische Tätigkeit aufgenommen zu haben und im Eröffnungsjahr einen voraussichtlichen Jahresumsatz von 2.500 € bzw "Gewinn" von -2.000 € sowie im Folgejahr einen voraussichtlichen Jahresumsatz von 5.500 € bzw "Gewinn" von -1.600 € zu erzielen. Dem ebenfalls angeschlossenen Bauträgervertrag ist zu entnehmen, dass W. und S. Bf gemeinsam eine Einheit einer neu errichteten Wohnungseigentumsanlage samt Abstellplatz um den Fixpreis von 187.636,35 € erwerben, wovon 31.272,73 € auf die Mehrwertsteuer entfallen. Die Anschaffung wurde zum Teil fremdfinanziert. Die Kreditsumme von insgesamt 105.000 € ist mit einem Höchstbetrag von 136.500 € hypothekarisch sichergestellt. Laut der eingereichten Prognoserechnung (P 1) wird ab dem 9. Jahr nach Anschaffung und Vermietungsbeginn ein positives Jahresergebnis erzielt. Ab dem 14. Jahr wird ein positives kumuliertes Gesamtergebnis ausgewiesen. Als Leerstandsrisiko sind 4,4 %, als Instandhaltungsaufwand ca. 1 % der Mieteinnahmen veranschlagt. Instandsetzungsaufwendungen sind keine prognostiziert.

Auf eine formlose Anfrage des Finanzamtes antwortete die steuerliche Vertretung der Bf unter Vorlage einer im Sinne eines "Worst-case-Szenarios" adaptierten

Prognoserechnung (P 2) mit **E-Mail vom 17.1.2011** sinngemäß wie folgt: Als Instandhaltungsaufwendungen sei nun der sehr hohe Wert von 7,5% der prognostizierten Mieteinnahmen angesetzt worden. Umgelegt entspreche dies 7,70 € je Quadratmeter. In diesem Zusammenhang werde auf eine breite deutsche Studie verwiesen, nach der die Instandhaltungskosten in den ersten 20 Jahren zwischen 1 und 6 € pro Quadratmeter liegen. Für Instandsetzungskosten enthalte die Prognoserechnung keinen Ansatz, da solche Kosten erfahrungsgemäß in Übereinstimmung mit der einschlägigen Fachliteratur im Prognosezeitraum, also in den ersten 20 Jahren nach Errichtung und Kauf, nicht anfallen. Damit zeige auch die adaptierte Prognoserechnung (mit einem ersten positiven Jahresertrag im 11. und einem positiven Gesamtertrag ab dem 18. Jahr der Vermietung) die Ertragsfähigkeit der konkreten Vermietung.

Mit **E-Mail vom 17.1.2011** ersuchte das Finanzamt die Bf um Vorlage der Abschlussrechnung, des Mietvertrages und der Überschussrechnung für 2010.

In **Beantwortung des Vorhalts** vom 17.1.2011 reichte die Bf die vom 20.1.2011 datierende Überschussrechnung mit einem geschätzten Werbungskostenüberschuss von 864,40 €, die Rechnung vom 9.11.2010 mit einem Rechnungsbetrag von 187.636,35 € (einschließlich 20 % Mehrwertsteuer in Höhe von 31.272,72) und den am 20.9.2010 unterfertigten, auf 3 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag mit einer Index gesicherten monatlichen Bruttomiete (ohne Betriebskosten) in Höhe von 559,20 € ein.

In der **Umsatzsteuererklärung** für das Streitjahr fatierte die Bf Mietumsätze in Höhe von 1.515,99 und Vorsteuern in der Höhe von 31.479,61 €.

Mit dem vor dem BFG angefochtenen **Bescheid vom 11.5.2012** veranlagte das Finanzamt die Bf erklärungsgemäß, allerdings gemäß § 200 BAO lediglich vorläufig, zur Umsatzsteuer. Begründend führte es aus, laut vorgelegter Prognose und des davon abweichenden Ergebnisses sei die Einkunftsquelleneigenschaft noch ungewiss.

Innerhalb der antragsgemäß verlängerten Berufungsfrist wandte sich die Bf mit **Berufung vom 19.7.2012** gegen die spruchgemäße "Vorläufigkeit" des Bescheides vom 11.5.2012. Begründend führte sie sinngemäß aus: Die Abweichung des prognostizierten vom tatsächlich erzielten Ergebnis sei gering und betrage für das Streitjahr lediglich 119 €. Sie lasse sich zudem leicht erklären. Denn die Prognose umfasse ein ganzes Kalenderjahr, während die Vermietung erst im Oktober aufgenommen worden sei. Die Prognosewerte seien im Übrigen sehr vorsichtig geschätzt worden. Die Indexierung sei mit 1 % angesetzt worden, während der Verbraucherpreisindex der Jahre 2001 bis 2010 einen Durchschnitt von 1,8 % aufweise. Die Zinsen seien pauschal mit 4 %, also erheblich unter dem derzeitigen und auch in nächster Zukunft erwarteten Zinsniveau. Angemessen wäre ein kalkulatorischer Zinssatz von 3,71 %. Als Instandhaltungssatz seien 7,5 % der prognostizierten Mieteinnahmen angesetzt worden, was einen sehr hohen Wert darstelle. Bescheide dürften nur dann vorläufig erlassen werden, wenn vorübergehende Hindernisse der zweifelsfreien Klärung der Abgabepflicht entgegenstehen. Von einer Ungewissheit könne aber nicht gesprochen werden, wenn eine plausible Prognoserechnung vorliegt.

Damit aber seien die Voraussetzungen für das vorläufige Ergehen des angefochtenen Bescheides nicht gegeben.

Das Finanzamt wies die Berufung mit **Berufungsvorentscheidung vom 5.2.2013** als unbegründet ab. Begründend führte es. Bei der Differenz von 119 € handle es sich um jene zwischen der mit E-Mail vom 17.1.2011 vorgelegten zweiten Prognoserechnung und der Berechnung der tatsächlichen Überschüsse für 2010. Die Differenz zur ersten vorgelegten Prognoserechnung sei erheblich höher und belaufe sich auf 509 €. Werde diese Differenz in Relation zu dem für 20 Jahre prognostizierten Einnahmenüberschuss gesetzt, werde deutlich, dass weitere Abweichungen zu einem Werbungskostenüberschuss führen können. Nach Kranewitter (Liegenschaftsbewertung<sup>5</sup>, S 91) seien die Instandhaltungskosten bei neuen Eigentumswohnungen mit 0,5 % der Herstellungskosten zu veranschlagen. Dabei handle es sich "vorerst" zwar nur um kalkulatorische Kosten. Dies ändere jedoch nichts daran, dass Mietwohnungen einer erhöhten Abnutzung unterliegen und Investitionen jedenfalls auch auf die Nutzung im maßgeblichen zwanzigjährigen Beobachtungszeitraum zurückzuführen sind. Unter diesem Gesichtspunkt sei der tatsächlich erzielte Werbungskostenüberschuss des Streitjahres in der Prognose um die zutreffend angesetzten Instandhaltungskosten (449 € = 0,35% der Netto-Gebäudeanschaffungskosten) zu erhöhen. Dies verdeutliche, dass bereits zu erwartende geringfügige Abweichungen den für 2029 errechneten Einnahmenüberschuss ins Gegenteil drehen kann. Zudem fehlten in der Prognoserechnung die Aufwendungen für erbrachte und noch zu erbringende Beraterleistungen. Auch stimme der im AfA-Verzeichnis entwickelte Gebäudeanteil nicht mit den im Kaufvertrag ausgewiesenen Kosten überein. Schließlich hätten die Nebenkosten (Grunderwerbsteuer) keinen Eingang in die Bemessungsgrundlage für die AfA gefunden. Demnach gäbe es ausreichend Indizien dafür, dass es auf Grund der eingeschlagenen Bewirtschaftungsart keineswegs gewiss ist, innerhalb des maßgeblichen Beobachtungszeitraumes von zwanzig Jahren ein gesamtpositives Ergebnis erzielen zu können.

Die Bf wandte sich gegen die Berufungsvorentscheidung mit **Vorlageantrag vom 6.3.2013**. In ihm führte sie sinngemäß Folgendes aus: Nach der Formulierung der Liebhabereiverordnung (arg. "erwarten lässt") habe eine Ex-Ante-Betrachtung zu erfolgen. Lasse eine taugliche, das heißt realitätsnahe, Prognoserechnung einen Gesamtüberschuss erwarten, sei die Betätigung prinzipiell als Einkunftsquelle zu werten. Bei eingehender Prüfung der ursprünglich übermittelten Prognoserechnungen sei aufgefallen, dass die Anschaffungskosten im engeren Sinn und damit die laufenden Abschreibungen zu hoch angesetzt worden seien. Es werde daher eine aktualisierte Prognoserechnung vorgelegt. In ihr seien nun auch die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühren berücksichtigt und auch die zunächst nur gröber geschätzten Zinsaufwendungen dem tatsächlichen Zinsniveau angepasst worden. Entsprechend der vertraglich vereinbarten Indexierung des Mietzinses seien die erwarteten Zinssteigerungen dem durchschnittlichen VPI 2001 bis 2010 angepasst worden. Unter Bedachtnahme darauf lasse die Vermietung bereits nach 8 Jahren einen Gesamtüberschuss bzw nach

20 Jahren einen kumulierten "Gewinn" von 29.822 € erwarten, bei dem die Kosten der Einkünfteermittlung unter der Position Betriebs- und Verwaltungskosten berücksichtigt seien.

### **Das BFG hat erwogen:**

Strittig ist, ob die Bf angesichts der erklärten anfänglichen "Verluste" ausreichend frei von Zweifeln nachgewiesen hat, dass die Art der Vermietung des im Streitjahr erworbenen Wohnungseigentumsobjektes in dem absehbaren Zeitraum von 20 Jahren einen Gesamtüberschuss der Einnahmen erwarten lässt, ob also die Voraussetzungen für eine nicht bloß vorläufige Veranlagung gegeben sind.

Nach Lehre (Doralt/Renner, EStG<sup>14</sup>, § 2 Tz 565) und Rechtsprechung (VwGH 17.9.1996, 95/14/0052) ist eine vorläufige Bescheiderlassung nur bei vorübergehenden Hindernissen in Form von Ungewissheiten im Tatsachenbereich, die der zweifelsfreien Klärung der Abgabepflicht entgegenstehen, zulässig. Eine vorläufige Bescheiderlassung darf beispielsweise nach Art der Betätigung hinsichtlich des Gelingens der Widerlegung der Liebhabereivermutung des § 2 Abs. 4 LVO erfolgen. Bestehen wesentliche Zweifel, ob eine ernst gemeinte Prognose erfüllt werden kann, ist eine vorläufige Veranlassung zulässig. Bestehen derartige Zweifel nicht, ist der Ausspruch der Vorläufigkeit gesetzlich nicht gedeckt.

Das Gericht vermag sich der im Vorlageantrag geäußerten Auffassung der Bf nicht uneingeschränkt anzuschließen, nach der die Unsicherheit im Tatsachenbereich liegen müsse, wovon nur dann die Rede sein könne, wenn es sich um dem Beweis zugängliche Ereignisse oder Zustände der Gegenwart oder Vergangenheit (nicht aber der Zukunft) handelt. Nach Überzeugung des Gerichtes dürfen im gegebenen Zusammenhang vorläufige Bescheide vor allem dann erlassen werden, wenn in der Zukunft liegende Sachverhalte, die aus der gegenwärtigen Art der Bewirtschaftung zu erschließen sind, entscheidungsrelevant sind (Ritz, BAO<sup>5</sup>, § 200 Tz 5). Das Gericht stimmt der Bf aber insofern zu, dass im Beschwerdefall alle Tatsachen ausreichend frei von Zweifeln bekannt waren bzw sind (§ 270 BAO), die für die anerkennende Beurteilung der Einkunftsquelleneigenschaft relevant sind.

Einer zur Widerlegung der Liebhabereivermutung tauglichen Prognoserechnung sind unter Bedachtnahme auf den aktuellen Wissensstand, sohin unter Bedachtnahme auf das Tatsachenvorbringen im Vorlageantrag (§ 270 BAO; Ritz, BAO<sup>5</sup>, § 200 Tz 10), die der wirtschaftlichen Realität am nächsten kommenden Sachverhaltsannahmen zu Grunde zu legen. In diesem Zusammenhang gelten bei Vermietungen in materiellrechtlicher Hinsicht folgende Grundsätze und Überlegungen (Doralt/Renner, EStG<sup>14</sup>, § 2 Tz 517; BFG 21.10.2015, RV/1100062/2012):

*"Nur eine Betätigung, die objektiv geeignet ist, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einen Gesamtgewinn bzw Gesamtüberschuss abzuwerfen, ist als steuerlich beachtliche Tätigkeit anzusehen. Ob eine solche vorliegt, ist für das Streitjahr nach*

der Liebhabereiverordnung (LVO), BGBl. Nr. 33/1993 idF BGBl. II Nr. 358/1997 und BGBl. II Nr. 15/1999, zu beantworten. Die Liebhabereiverordnung unterscheidet dabei Betätigungen mit Einkunftsquellenvermutung ( § 1 Abs 1 LVO ), das sind solche, die durch die Absicht veranlasst sind, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen und nicht unter Abs 2 fallen, und Betätigungen mit Liebhabereivermutung ( § 1 Abs 2 LVO ). Liebhaberei ist gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 LVO auch zu vermuten, wenn Verluste aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit qualifiziertem Nutzungsrecht entstehen.

Diese Annahme von Liebhaberei kann nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 LVO ausgeschlossen sein, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem überschaubaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird. Nicht ein tatsächlicher wirtschaftlicher Gesamterfolg, sondern die objektive Eignung der Tätigkeit zur Erwirtschaftung eines solchen, subsidiär das nach außen in Erscheinung tretende Streben des Tätigen nach einem solchen Erfolg, hat demnach als Tatbestandsvoraussetzung für das Vorliegen von Einkünften zu gelten.

Fest steht, dass die Vermietung der verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnung unter § 1 Abs 2 LVO 1993 zu subsumieren ist.

Werden bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs 2 LVO Verluste erzielt und bestehen daher Zweifel an deren Einkunftsquelleneigenschaft, so ist vom sich Betätigenden bereits zu Beginn eine Prognose darüber abzugeben, ob die Betätigung unter der Annahme gleich bleibender Bewirtschaftung in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn erwarten lässt. Mittel zur Prognose ist die Prognoserechnung. Darin sind sämtliche Kalenderjahre der - in der gleichen Bewirtschaftung ausgeübten - Betätigung einzubeziehen.

Im umsatzsteuerlichen Sinn kann Liebhaberei nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs 2 der Verordnung vorliegen ( § 6 LVO ).

Die Prognoserechnung muss plausibel und nachvollziehbar sein (VwGH 28.3.2000, 98/14/0217 ). Dabei sind laut Verwaltungsgerichtshof bestimmte Mindestanforderungen an eine Prognoserechnung zu stellen (zwingende Miteinbeziehung aller Jahre der Betätigung; Einbeziehung von Instandsetzungen nach einem angemessenen Zeitraum; Orientierung an den tatsächlichen Verhältnissen; Beurteilung der Plausibilität anhand nachfolgend eingetretener Umstände). Große Aussagekraft hinsichtlich der Plausibilität der Prognoserechnung kommt somit auch der Gegenüberstellung der prognostizierten Erträge mit den tatsächlich erzielten zu. Das heißt nicht zwangsläufig, dass mit dem tatsächlichen Nichterreichen des prognostizierten Gesamtgewinnes/Gesamtüberschusses eo ipso Liebhaberei unterstellt werden könnte. Ist der Grund des Ausbleibens eines Gesamterfolges lediglich in Unwägbarkeiten zu sehen, so ist dies unschädlich, wenn

*in der Prognoserechnung auf nachvollziehbare Weise ein Gesamterfolg aufgezeigt werden konnte. Andererseits rücken erst die vorgelegten Überschussrechnungen den Aussagegehalt der Prognoserechnung ins richtige Licht. An ihnen ist die Plausibilität einer Prognoserechnung zu messen (vgl. etwa VwGH 24.3.1998, 93/14/0028 ).*

*Als Zeitraum, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn bzw ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden muss, gilt bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs 2 LVO ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (vgl VwGH 5.6.2003, 99/15/0129 ; VwGH 23.11.2000, 95/15/0177 ; VwGH 27.6.2000, 99/15/0012 ).*

*Dieser Zeitraum kommt dann zur Anwendung, wenn der Plan des Steuerpflichtigen dahin geht, die Vermietung zumindest bis zum Erreichen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Ist hingegen die Vermietung von vornherein nur auf einen begrenzten Zeitraum gerichtet, so muss das positive Ergebnis innerhalb dieses Zeitraumes erzielbar sein. (VwGH 3.7.2003, 99/15/0017 ).*

*Die Frage, ob eine Tätigkeit ertragsfähig ist, ist eine Sachverhaltsfrage."*

Folgende Sachverhaltselemente bilden die Grundlage für die Einstufung der von der Bf im Streitjahr erworbenen und sogleich auch vermieteten Eigentumswohnung als ertragsfähige Anlegerwohnung:

Die Bewirtschaftung der im Streitjahr erworbenen Eigentumswohnung erfolgte (im Streitjahr und bis dato) in einer Art, die in absehbarer Zeit einen Einnahmenüberschuss erwarten lässt. Dies wird ua durch die von der Bf gemeinsam mit dem Vorlageantrag eingereichte aktualisierte Prognoserechnung nachgewiesen. Die in ihr ausgewiesenen Ansätze für die Zukunft sind realitätsnahe, lassen sich aus der Wirklichkeit ableiten und halten einem Abgleich mit den bis dato tatsächlich erwirtschafteten Ergebnissen stand: Die Lage des Objektes (in Zentrumsnähe von XY) ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben. Bregenz, Dornbirn, Lindau und St. Gallen sind nahe und mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Noch näher gelegen und sogar fußläufig erreichbar sind die Erholungsgebiete an See und Berg. Mit einer Nutzfläche von knapp 58 m<sup>2</sup> hat das Objekt (neben der ausgezeichneten Lage) eine auf dem Mietwohnungsmarkt besonders gefragte Größe. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in ganz Vorarlberg, vor allem aber in den Ballungsräumen (zu denen auch die Nähe zu Bregenz zählt) groß. Dementsprechend hat die Bf die Wohnung, über die ihr am 9.11.2010 Rechnung gelegt wurde, bereits im September 2010, beginnend ab Oktober 2010, vermietet. Der Mietvertrag wurde – wie üblich bzw von Experten empfohlen - auf drei Jahre abgeschlossen und danach – wie aus den erklärten Umsätzen der Jahre ab 2013 zu schließen ist - entsprechend "verlängert". Der für die Wohnungsnutzung vereinbarte Netto-Mietzins ohne Betriebskosten betrug 8,14 €/m<sup>2</sup> und liegt über dem Durchschnitt des für Bregenz (und nähere Umgebung) im S-Immobilien-Preisspiegel 2010 ausgewiesenen Zinses bei gutem Wohnungswert. Die

Kosten der Neubauwohnung (mit überdachter Terrasse, Gartenanteil, Kellerabteil und Garagenabstellplatz) von insgesamt ca 170.000 € (156.364 x 1,08 wg Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten) wurden zu gut 60% fremdfinanziert, wobei das gegenwertige Zinsniveau bekanntermaßen niedrig ist. Legt man die gesamten Netto-Anschaffungskosten auf die Wohnnutzfläche um, ergeben sich Anschaffungskosten von 2.910 €/m<sup>2</sup>, was einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis entspricht. Der vereinbarte Mietzins wurde vertragskonform indiziert (2011: 6.063,96; 2013: 6.165,55; 2014: 6.470,32). Die zu erwartenden Instandsetzungsaufwendungen wurden in der zuletzt vorgelegten Prognoserechnung ebenso wie das Leerstandrisiko angemessen, das heißt im von Literatur und Rechtsprechung gezogenen, am Einzelfall (Neubauwohnung) orientierten Rahmen (Doralt/Renner, EStG<sup>14</sup>, § 2 Tz 517/2; Jakom/Laudacher, EStG, 2015, § 2 Rz 269, 259; BFG 11.2.2016, RV/1100255/2009; UFS 4.6.2010, RV/0319-F/09; UFS 26.3.2004, RV/0219-W/04;) berücksichtigt. Das Finanzamt ist dem Vorbringen im Vorlageantrag weder sachverhaltsbezogen noch in rechtlicher Hinsicht entgegen getreten. Das Vorbringen deckt sich bezogen auf den Sachverhalt auch mit der Aktenlage (Fragebogen anlässlich der Aufnahme einer Vermietungstätigkeit; Bauträgervertrag; Grundbuchsauszug; Rechnung betreffend den geschätzten Überschuss vom 20.1.2011; Rechnung vom 9.11.2010; Mietvertrag vom September 2010; 2 Kreditverträge; S-Immobilien-Preisspiegel 2010; Feststellungsbescheide 2010 – 2015; Umsatzsteuerbescheide 2011 – 2014). In rechtlicher Hinsicht deckt es sich im Ergebnis mit der auch in dieser Entscheidung vertretenen Auffassung.

Dabei gilt es freilich zu beachten, dass es sich bei der zuletzt vorgelegten Prognoserechnung um eine tendenziell eher scharfe Kalkulation handelt, die kaum Spielraum für die Berücksichtigung aller gewöhnlichen bzw vermietungstypischen Risiken (insbesondere der exakten Höhe nach) bietet. Dies wiederum hat zur Folge, dass eine gewisse Unsicherheit dahingehend besteht, ob die prognostizierten Ergebnisse auch tatsächlich erzielt werden. Da aber nach der grundsätzlich tauglichen bzw. plausiblen Prognoserechnung betreffend die Art der Vermietung einer Eigentumswohnung bereits nach ca 8 Jahren die Erzielung eines Gesamt-Einnahmen-Überschusses erwartet werden kann, beinhaltet die Prognose im Ergebnis ein ausreichendes Sicherheitspolster, sodass es an den Voraussetzungen für eine bloß vorläufige Veranlagung mangelt. Eine Ungewissheit über die Einkunftsquellen-Eigenschaft der strittigen Vermietungstätigkeit im umsatzsteuerlichen Sinn liegt damit **nicht** vor.

Aus den dargelegten Gründen war der Beschwerde stattzugeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abzuändern, dass der Ausspruch der Vorläufigkeit entfällt (Ritz, BAO<sup>5</sup>, § 200 Tz 18).

### **Zulässigkeit einer 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 Verwaltungsgerichts-

hofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend die Voraussetzungen für die Erlassung vorläufiger Bescheide sowie hinsichtlich der Tauglichkeit von Prognoserechnungen abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Dieses Erkenntnis folgt dem klaren und eindeutigen Gesetz sowie der einschlägigen höchstgerichtlichen Judikatur.

Feldkirch, am 14. Juni 2016