

## **BESCHLUSS**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Einzelrichter über die als Beschwerden zu erledigende Berufungen der X-Privatstiftung, vertreten durch die Mag. P. Russold SteuerberatungsGmbH, 8605 Kapfenberg, Grazer Straße 21, vom 30. Oktober 2009 gegen die Bescheide des Finanzamtes Graz-Stadt vom 16. Juli 2009 betreffend Umsatzsteuer 2004 bis 2007 sowie Körperschaftsteuer 2006 und 2007 beschlossen:

Die angefochtenen Bescheide werden unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde aufgehoben.

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

## **Entscheidungsgründe**

Zum Sachverhalt, zum Verfahrensablauf und zum Parteienvorbringen wird auf das (durch das Erkenntnis des VwGH vom 21.04.2016, Ra 2014/15/0042, aufgehobene) Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 31.07.2014, RV/2100258/2012, verwiesen.

Dem Erkenntnis des VwGH vom 10.02.2016, 2013/15/0284, auf das das Erkenntnis des VwGH vom 21.04.2016, Ra 2014/15/0042, verweist, ist zu entnehmen, dass die Überlassung von Wohngebäuden durch eine Körperschaft an ihre Gesellschafter (bzw. an Personen, die den Gesellschaftern nahestehen) eine verdeckte Ausschüttung darstellen und gegebenenfalls zum Ausschluss des Vorsteuerabzuges nach § 12 Abs. 2 Z 2 lit. a UStG 1994 führen kann.

Voraussetzung für die Beurteilung eines Wohngebäudes als ein solcherart (körperschaftsteuer-)neutrales und zum Ausschluss des Vorsteuerabzuges nach § 12 Abs. 2 Z 2 lit. a UStG 1994 führendes Vermögen ist, dass es für das von der Körperschaft errichtete Mietobjekt keinen funktionierenden Mietenmarkt gibt und der tatsächliche Mietzins - nicht nur moderat - unter einer angemessenen Renditemiete liegt (also zu niedrig ist).

Ein funktionierender Mietenmarkt liegt nach Ansicht des BFG dann nicht, wenn unter Zugrundelegung einer für das konkrete Wohngebäude (anhand der Investitionskosten

errechneten) angemessenen Renditemiete als Mietzins die Vermietbarkeit eines solchen Mietobjekts in der gegebenen Lage nahezu ausgeschlossen ist.

Ist ein Wohngebäude hingegen *nicht* als (körperschaftsteuer-)neutrales und zum Ausschluss des Vorsteuerabzuges nach § 12 Abs. 2 Z 2 lit. a UStG 1994 führendes Vermögen einzustufen, so darf der Vorsteuerabzug nur versagt werden, wenn die Vermietungstätigkeit nicht als wirtschaftliche (unternehmerische) Tätigkeit einzustufen ist. Um bei der Überlassung des Gebrauchs das Vorliegen einer unternehmerischen Tätigkeit ausschließen zu können, kommt entscheidendes Gewicht dem Gesamtbild der Verhältnisse zu, wobei nicht nur auf die Angemessenheit des Mietzinses abgestellt werden darf (vgl. nochmals VwGH 10.02.2016, 2013/15/0284).

Für die Körperschaftsteuer gilt bei diesen Wohngebäuden, dass - da dem Betriebsvermögen der Körperschaft zugehörig - ein unangemessen niedriger Mietzins bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen einer verdeckten Ausschüttung (§ 8 Abs. 2 KStG 1988) zum Ansatz fremdüblicher Betriebseinnahmen (Mietträge) der Körperschaft führt (gilt auch für die Privatstiftung: VwGH 21.04.2016, Ra 2014/15/0042).

Gemäß § 278 Abs. 1 BAO kann das Verwaltungsgericht mit Beschluss die Beschwerde durch Aufhebung des angefochtenen Bescheides und allfälliger Beschwerdevorentscheidungen unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erledigen, wenn Ermittlungen (§ 115 Abs. 1) unterlassen wurden, bei deren Durchführung ein anders lautender Bescheid hätte erlassen werden oder eine Bescheiderteilung hätte unterbleiben können.

Die belangte Behörde wird im weiteren Verfahren die sachverhaltsmäßigen Grundlagen für die Feststellung zu ermitteln haben, und wie hoch (unter Berücksichtigung der gesamten Investitionskosten, insbesondere der Kosten der Solaranlage, und unter allfälliger Beachtung der nachträglichen Einwendungen der Beschwerdeführerin zur Berechnung) die angemessenen Renditemiete ist und ob es für das Wohngebäude in der gegebenen Lage einen funktionierenden Mietenmarkt gibt.

Die Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde ist zweckmäßig, weil es die Kapazitäten des Verwaltungsgerichtes übersteigt, (erstmals) zu ermitteln, ob es für das Wohngebäude in der gegebenen Lage einen funktionierenden Mietenmarkt gibt. Diese Ermittlungen können vom Verwaltungsgericht selbst nicht rascher durchgeführt werden. Die Durchführung durch das Verwaltungsgericht selbst wäre auch nicht mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden.

Die angefochtenen Bescheide waren daher unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde aufzuheben.

Gegen einen Beschluss des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil der Beschluss 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. Da diese Voraussetzung im Beschwerdefall im Hinblick auf die oben zitierte bzw. wiedergegebene Rechtsprechung nicht vorliegt, war auszusprechen, dass die Revision nicht zulässig ist.

Graz, am 21. Juni 2016