



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Hans Bodendorfer WP und Stb. GmbH, 1010 Wien, Hegelgasse 8/22, vom 1. Dezember 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 12., 13. und 14. Bezirk und Purkersdorf vom 12. September 2006 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für die Jahre 2001 bis 2005 sowie Festsetzung der Vorauszahlungen an Umsatzsteuer für den Zeitraum 1-6/2006 entschieden:

Die Berufung gegen die Bescheide betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2001 bis 2005 wird als unbegründet abgewiesen. Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Der Berufung gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer 2001 bis 2005 wird teilweise Folge gegeben. Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Berufung betreffend Umsatzsteuer 2006 – der Umsatzsteuerveranlagungsbescheid vom 24. Juli 2008 tritt an die Stelle des Umsatzsteuerfestsetzungsbescheides für Jänner bis Juni 2006 - wird teilweise Folge gegeben. Die angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe bzw. den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

## Entscheidungsgründe

Die Bw. ist seit 23.12.2003 österreichische Staatsbürgerin und erwarb mit Kaufvertrag vom 3.8.2001 357/1690 Anteile an einem Gebäude in Adr.Liegensch.. Dies betraf zwei Geschäftslokale, welche vermietet wurden. Die Eintragung ins Grundbuch erfolgte erst im März 2004.

Im Rahmen einer abgabenbehördlichen Prüfung (BP) wurden folgende Feststellungen getroffen:

### 1) Umsatzsteuerpflicht

Umsätze aus der Vermietung von Geschäftsräumen sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei (unecht steuerbefreit). In diesem Fall dürfen keine Rechnungen mit ausgewiesener Umsatzsteuer ausgestellt werden.

Hat der Unternehmer in einer Rechnung für eine Lieferung oder sonstige Leistung einen Steuerbetrag, den er nach diesem Bundesgesetz nicht schuldet, gesondert ausgewiesen, so schuldet er gemäß § 11 Abs. 12 UStG 1994 diesen Betrag auf Grund der Rechnung.

Die Steuerpflichtige (Bw.) erwarb mit Kaufvertrag vom 3.8.2001 insgesamt 357/1690stel Anteile am Gebäude in Adr.Liegensch.. Dies betraf zwei Lokale die zum Zeitpunkt des Erwerbes vermietet waren und dies war lt. Kaufvertrag auch der Käuferin bekannt.

In den ursprünglichen Mietverträgen wurde der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten vereinbart und von der Erwerberin unverändert übernommen.

Im vorliegenden Fall besteht für die Mieteinnahmen somit Umsatzsteuerpflicht. Liegt umsatzsteuerlich eine Vermietung und Verpachtung (V+V) vor, ist die USt für die Leistungen aus V+V vom Entgelt zu berechnen. Zum Entgelt gehört alles, was der Mieter für die Nutzung (und Erhalt) des Mietobjektes aufzuwenden hat, somit nicht nur der Hauptmietzins, sondern alle vom Mieter zu tragenden Vorleistungen und Nebenleistungen.

Erlöse aus V+V sind nach vereinnahmten Entgelten zu berechnen, wenn in einem der beiden vorangegangenen Kalenderjahre die Vermietungsumsätze unter € 110.000,00 liegen. Die Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten bedeutet „Versteuerung der Einnahmen nach Zahlungseingang“.

Auf Basis eines Schreibens der Fa. Fa.IGmbH vom 10.8.2001 wären die Mieter angewiesen worden, ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages (3.8.2001) die Miete direkt an die Bw. zu bezahlen und die Umsätze ab diesem Zeitpunkt daher der Bw. zuzurechnen.

Im Rahmen der Schlussbesprechung wurden Jahreserklärungen für den gesamten Prüfungszeitraum 2001 bis 2005 vorgelegt. Von den geltend gemachten Vorsteuerbeträgen wurden nur jene anerkannt, die auch belegmäßig nachgewiesen wurden. Für den Nachschauzeitraum 2006 wurde mangels Vorlage von Unterlagen die Bemessungsgrundlage daher im Schätzungswege ermittelt.

### 2) Ermittlung der Einkünfte

Die Ermittlung der Einkünfte erfolgt (ausnahmslos) nach dem Prinzip der Gegenüberstellung der Einnahmen zu den Werbungskosten. Für die zeitliche Zuordnung gilt das Zu- und Abflussprinzip nach § 18 Abs. 1 und 2 EStG. Entnahmen gelten als in dem Jahr bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen (Bw.) zugeflossen sind. Werbungskosten sind für das Jahr abzusetzen, in dem sie geleistet worden sind.

Mit Schreiben vom 10.8.2001 wäre den Mietern der betreffenden Mietobjekte seitens der Fa.IGmbH mitgeteilt worden, dass die Objekte mit Kaufvertrag vom 3.8.2001 an die Bw. verkauft und daher ab diesem Zeitpunkt die Miete direkt an die Bw. zu bezahlen sei.

Die Bw. hätte nicht den Erhalt der Mietzahlungen bestritten, jedoch hätten die erhaltenen Mietzahlungen bis zur Entscheidung der ausländischen Grunderwerbskommission an die Fa.IGmbH weitergeleitet werden müssen. Zum Nachweis wurde von der Bw. ein Schriftstück vom 20.10.2004 vorgelegt, wonach die Verkäuferin der Liegenschaft den Erhalt von € 20.000,00 für das Jahr 2002 bzw. ein Schriftstück vom 21.6.2006, wonach der Erhalt von € 9.450,80 für 2001, € 20.485,62 für 2002 und € 17.194,47 für 2003 bestätigt worden wäre.

Diese beiden Schreiben wurden von der Bw. selbst handschriftlich verfasst und zur Unterschrift der Gf. der Fa.IGmbH, Frau A. vorgelegt. Lt. BP handle es sich dabei um Gefälligkeitsbestätigungen, da es im allgemeinen Geschäftsgebrauch unüblich sei Zahlungen ohne Gegenleistungen weiter zu geben. Bei tatsächlichem Zufluss sei zudem von einer privaten Mittelverwendung auszugehen, welche die Einkünfte nicht schmälern könne. Die Verfügungsgewalt der Bw. würde auch dadurch untermauert, dass in der Klage vom 21.11.2005 durch die Bw. die zu geringen Mietzahlungen ab Dezember 2002 eingeklagt worden wären.

Die Weitergabe von Einnahmen wäre somit nicht anerkannt und die Einnahmen lt. vorgelegten Erklärungen festgesetzt worden. Betreffend die Berechnung der Afa wäre lt. ESt-RL 20 % betreffend Grund und Boden ausgeschieden worden.

Weiters wären zwei Belege vom 18.4.2002 vorgelegt worden, dass durch die Rechtsanwälte xA., xB., xC., xD., xE. und xF. ab 7.3.2002 die Ansprüche gegen die Mieter verfolgt worden wären. Die Bezahlung dieser beiden Belege hätte jedoch nicht nachgewiesen werden können, und sei die Behauptung, dass die Anwaltskanzlei keine Zahlungsbestätigungen geben würde nicht glaubhaft.

Ermittlung der Einkünfte lt. BP:

	2001	2002	2003	2004	2005
Einnahmen	123.466,36	22.766,20	22.766,20	20.705,77	16.131,67
- Betriebskosten	15.094,91	7.361,60	8.437,48	11.426,33	6.952,83
- Zinsen	1.341,49	930,30	5.672,77	6.200,17	7.989,75
- AfA	13.801,58	2.006,00	2.006,00	2.006,00	2.006,00
- Rechtskosten				8.073,85	4.173,07
- Telefonkosten				970,38	750,00
Einkünfte aus V+V	92.228,38	12.468,30	6.649,95	-7.970,96	-5.739,98
Einkünfte aus Gew. lt. Tangente				1.000,00	

In der fristgerechten Berufung wird beantragt, die Umsätze aus Vermietung unter Verweis auf die nachfolgenden Einwendungen für die Jahre 2001 bis 2003 nicht und die Zahllasten 2001 bis 2005 wie folgt festzusetzen:

	Einkünfte aus Vermietung	USt	Vorsteuer	Zahllast
2001:	EUR 2.986,55	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
2002:	EUR 7.450,44	EUR 0,00	EUR 726,22	EUR 726,22

2003:	EUR 8.561,83	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
2004:	EUR 8.854,03	EUR 4.141,15	EUR 3.997,91	EUR 143,24
2005:	EUR 6.623,04	EUR 3.226,33	EUR 2.375,18	EUR 851,15

#### 1. Anerkennung des VSt-Abzuges aus den Betriebskosten 2001-2006

Im BP-Bericht wären die Betriebskosten lt. Bw. angesetzt, jedoch die Vorsteuern aus den Betriebskosten für sämtliche Jahre nicht berücksichtigt worden. Die Betriebskosten-Vorschreibungen wären in umsatzsteuerlich ordnungsmäßiger Form vorgelegt worden. In der Beilage 1 würde die Jahresvorschreibung 2005 beispielhaft vorgelegt und die Berücksichtigung dieser Vorsteuern daher beantragt.

#### 2. Schätzung 1-6/2006

Bezüglich dem Jahr 2006 sei davon auszugehen, dass bis zur Veräußerung der beiden Geschäftslokale im 9/2006 Mieteinnahmen erhalten und Betriebsausgaben an die Hausverwaltung entrichtet wurden. Bei der vorliegenden Schätzung wären lediglich die Mieten berücksichtigt worden. Die Bw. stelle daher den Antrag, Vorsteuern im Ausmaß von 50 % der Betriebskostenabrechnung 2005 iHv € 695,00 zu berücksichtigen.

#### 3. Werbungskosten-Rechtsanwaltskosten vom 18.4.2002 und 7.3.2002

Diesbezüglich wurden Kontoauszüge vom 26.2.2003 (Nr. 24) und 11.6.2008 (Nr. 64) vorgelegt, welche Überweisungen iHv € 2.497,18 an die Rechtsanwaltskanzlei xF. zeigen würden. Die Differenz zu den auf Grund der Rechnungen geltend gemachten Beträgen wäre durch Einbehaltung von eingemahnten Mieten der Rechtsanwaltskanzlei saldiert worden. Weiters wurde ein Kassabeleg über die Bezahlung der Rechtskosten von € 180,00 vorgelegt.

#### 4. Zurechnung der Einnahmen 2001 bis 2003

Die Bw. wäre tatsächlich erst im März 2004 Eigentümerin des Grundstückes geworden. Dieser Umstand wäre von der BP ignoriert worden. Im Kaufvertrag vom 3.8.2001 wäre ein Passus vorgesehen gewesen, dass der Kaufvertrag erst nach Genehmigung durch die Ausländergrundverkehrsbehörde Wirksamkeit erlangen würde. Das Verfahren hätte mehr als 2 Jahre gedauert und hätte die Bw. in diesem Zeitraum keinerlei Eigentumsrechte ausüben können. Die Verkäuferin hätte sich vielmehr bemüht die zwei Geschäftsjahre anderweitig zu veräußern.

---

Erst mit Genehmigung des Kaufvertrages im Jänner 2004 und Eintragung ins Grundbuch im März 2004 sei das Eigentum auf die Bw. übergegangen. Der Kaufpreis wäre entsprechend erst im Jänner 2004 überwiesen worden.

Das von der BP zitierte Schreiben der Fa.IGmbH vom 10.8.2001, welches die Mieter anweist, ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages die Miete direkt an die Bw. zu bezahlen, stehe damit im Zusammenhang, dass die Verkäuferin wenige Tage zuvor (3.8.2001) den Kaufvertrag unterfertigt hätte. Zu diesem Zeitpunkt wäre die Verkäuferin noch der Meinung gewesen, dass der Verkauf rechtsgültig abgeschlossen worden wäre. Diese Meinung wäre in der Folge revidiert worden und hätte die Verkäuferin die Rückzahlung der Mieten von der Bw. gefordert und auch erhalten (Beilage 3 betreffend Rechtsanwaltschreiben vom 12.3.2003).

Die Bw. wäre somit unbestritten erst im März 2004 grundbürgerliche Eigentümerin geworden und im Zeitraum 8/2001 bis Ende 2003 auch nicht wirtschaftliche Eigentümerin gewesen, dies belege der Umstand, dass von der Verkäuferin auch anderweitige Verkaufsbemühungen gesetzt worden wären. Auch hätte der Notar bestätigt, dass die Mieteinnahmen lt. Kaufvertrag der Verkäuferin zugestanden seien (Beilage 4 betreffend Rechtsanwaltsschreiben vom 29.11.2006). Weiters würde ein Nachtrag zum Kaufvertrag existieren (Beilage 5), in welcher die volle Weitergabe bis zur Einverleibung schriftlich vereinbart worden wäre.

Selbst bei Annahme, dass die Bw. bereits wirtschaftliche Eigentümerin gewesen wäre, würde es sich bei der Weitergabe der Mieten an die Fa.IGmbH nicht um Rückzahlungen ohne Gegenleistungen handeln, sondern sei es evident, dass auf Grund der nicht erfolgten Bezahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin diese auf die Weitergabe der Mieten bestanden hätte. Dass im Zuge der BP lediglich eine Sammelbestätigung mit der Unterschrift von Fr. A. vorgelegt worden wäre, läge darin, dass die zeichnungsberechtigte Geschäftsführerin der Fa.IGmbH den Empfang der weitergegebenen Beträge jeweils auf einer Reihe von Zahlungsbelegen bestätigt hätte. Der BP wäre jedoch einfacherweise lediglich die Sammelbestätigung vorgelegt worden. Es hätte sich somit nicht um private Mittelverwendung gehandelt.

Zusätzlich wären immer wieder Barbeträge übergeben worden. Die Bankauszüge könnten jederzeit (nochmals) vorgelegt werden. Der Zahlungsfluss sei somit belegt.

## 5. Berechnung der Abschreibung

Die Bw. beantragte weiters die Berücksichtigung des gesamten Kaufpreises inkl. Grunderwerbsteuer iHv. € 172.997,68 als Afa-Basis. Diese wäre den Anschaffungskosten

---

zuzurechnen. Auf Grund des Alters des Gebäudes (RZ 6447 EStR) von rund 200 Jahren würde zudem die Berücksichtigung eines AfA-Satzes von 2% angeregt.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wird ergänzend eingewendet, dass die Bw. im gesamten Zeitraum 2001 bis 2003 noch nicht zivilrechtliche Eigentümerin der Liegenschaft gewesen wäre und daher die Einkünfte steuerlich nicht zuzurechnen seien. Die Bw. hätte auch keine Rechnungen gelegt, sodass Umsatzsteuerpflicht kraft Rechnungslegung auszuschließen sei. Lt. Nachtrag zum Kaufvertrag wären die Mieten ausdrücklich auf Rechnung der Verkäuferin übernommen worden und hätte die Bw. das Geld wie eine Hausverwaltung zwar in Empfang genommen, jedoch weitergeleitet. Zum Nachweis der Weiterleitung der Beträge wird ein Bankkontoauszug vorgelegt. Bezuglich des Vorsteuerabzugs wird ausgeführt, dass unter Bezug auf diesen Punkt die Vorsteuer nicht zugerechnet werden dürfen.

Betreffend die Schätzung der Umsätze 1-6/2006 wird weiters auf die rechtskräftige Veranlagung des Jahresbescheides 2006 hingewiesen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Rechtslage: Zurechnung der Einkünfte, wirtschaftliches Eigentum)

Nach § 24 Abs. 1 lit. d BAO werden Wirtschaftsgüter, über die jemand die Herrschaft gleich einem Eigentümer ausübt, diesem zugerechnet. Vor Zurechnung eines Wirtschaftsgutes ist daher in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu prüfen, ob jemand nach dem Gesamtbild der Verhältnisse über ein Wirtschaftsgut eine Herrschaft ausübt, die wirtschaftlich der Stellung nahe kommt, die dem privatrechtlichen Eigentümer durch das uneingeschränkte Eigentumsrecht zusteht. Der wirtschaftliche Eigentümer muss auf Grund eines Rechtsanspruches auf den Besitz des Wirtschaftsgutes in der Lage sein, mit diesem Wirtschaftsgut wie ein Eigentümer zu schalten und zu walten (VwGH 14.4.1986, 84/15/0207 und Vorjudikatur).

Die genannten Voraussetzungen wirtschaftlichen Eigentums sind u.a. im allgemeinen nach Übergabe einer Liegenschaft an den Erwerber auf Grund eines die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums begründenden Rechtsgeschäftes auch dann verwirklicht, wenn die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Erwerbers im Grundbuch noch nicht durchgeführt wurde (VwGH 14.9.1972, 54/72)

Gemäß § 2 Abs 1 EStG 1988 ist der Einkommensteuer das Einkommen zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.

Laut Lehre und Rechtsprechung sind die Einkünfte demjenigen zuzurechnen, dem die Einkunftsquelle zuzurechnen ist (vgl. Doralt, Kommentar zum Einkommensteuergesetz, Band I, § 2, Tz 142, VwGH vom 25.2.1997, 92/14/0039, vom 21.7.1998, 93/14/0149, vom 29.5.1990, 90/14/0002, vom 19.11.1998. 97/15/0001, vom 24.2.2004, 2000/14/0186 und weitere).

Aus § 4 Abs. 3 EStG ergibt sich, dass bei der Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten nach Wahl des Steuerpflichtigen die geschuldeten Umsatzsteuerbeträge und die abziehbaren Vorsteuerbeträge als durchlaufende Posten behandelt werden können.

Strittig ist, wem die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Liegenschaft für die Jahre 2001 bis 2003 zuzurechnen sind. Die Bw. bestreitet nicht den Erhalt der Mieteinnahmen, jedoch deren steuerliche Zurechnung, da diese weitergegeben worden wären.

Die Bw. vertritt die Auffassung, dass zufolge der Vereinbarung vom 28.9.2001 die Bw. nicht als wirtschaftliche Eigentümerin der Liegenschaft im Zeitraum 2001-2003 anzusehen sei und daher die Einkünfte aus dieser Einkunftsquelle nicht zugerechnet werden dürfen. Die Bw. wäre somit im Zeitraum 2001 bis 2003 nicht wirtschaftliche Eigentümerin gewesen.

Lt. Bw. wäre die Liegenschaft tatsächlich erst mit Eintragung ins Grundbuch im März 2004 erworben worden und hätte diese seit dem Kaufvertrag vom 3.8.2001 bis zum Zeitpunkt 2003 die Mieteinnahmen weitergegeben. Die Verkäuferin hätte die Rückbezahlung der von den Mietern erhaltenen Beträge gefordert und auch erhalten. Die Verkäuferin hätte zudem auch anderweitige Verkaufsbemühungen gesetzt bzw. bestätigt, dass die Mieteinnahmen der Verkäuferin zustanden und für diese daher auch eingehoben und weitergeleitet wurden.

Die Verkäuferin hätte somit auf die Weitergabe der Mieten bestanden. Bei den vorgelegten Bestätigungen der Gf. der Fa. Fa.IGmbH als Sammelbestätigung handelt es sich lt. BP um Mittelverwendung bzw. Gefälligkeitsrechnungen, da es im allgemeinen Geschäftsgebrauch unüblich ist, Zahlungen ohne Gegenleistung weiter zu geben und wurde der Zahlungsfluss über die Weiterleitung dieser Einnahmen zudem nicht belegt.

Im vorliegenden Fall ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Im Rahmen des Kaufvertrages vom 3.8.2001 wurde bis zur rechtskräftigen Genehmigung der Ausländergrundverkehrsbehörde die Zahlung monatlicher Raten von € 20.000,00 an die Verkäuferin der Liegenschaft vereinbart. Eine derartige Zahlung wurde lt. vorgelegter Abrechnung für das Jahr 2002 als Rückzahlung betreffend Werbungskosten entsprechend geltend gemacht.

Bereits mit Schreiben vom 10.8.2001 wurde die Mieterin eines Geschäftslokales (Frau Mieter1) über den Verkauf der Liegenschaft informiert und ersucht, die Miete ab diesem Zeitpunkt direkt an die Bw. zu bezahlen.

Im Zuge der Berufung wurde ein Nachtrag zum Kaufvertrag vom 28.9.2001 vorgelegt, „dass für die Zeit bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin die Einnahmen aus den vermieteten kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten von der Käuferin auf Rechnung der Verkäuferin eingezogen werden, diese aber verpflichtet ist die Einnahmen im vollen Umfang, aber abzüglich der Betriebskosten, an die Verkäuferin weiter zu überweisen“ sind.

Als Nachweis der Weiterleitung der Zahlungen an die Verkäuferin wurden zwei handschriftlich verfasste Bestätigungen vom 20.10.2004 und 21.6.2006 über den Erhalt von € 20.000,- betreffend das Jahr 2002 bzw. € 9.450,80, € 20.485,62 und € 17.194,47 betreffend die Jahre 2001 bis 2003 vorgelegt.

Bereits mit Schreiben eines Rechtsanwaltes der Bw. vom 18.4.2002 wird die Verfolgung der Ansprüche gegen die Mieterin (Frau Mieter1) bestätigt. Weiters wurde von der Bw. ein Schreiben eines Rechtsanwaltes der Bw. über die Klage gegen dem Mieter Mieter2 der Geschäftsräumlichkeiten vom 21.11.2005 betreffend die Einnahmen ab dem Zeitraum 2002-2005 aktenkundig vorgelegt.

Somit ist festzustellen, dass aus der Aktenlage, insbesondere dem Vorbringen der Bw. in Verbindung mit den vorgelegten Unterlagen eindeutig der übereinstimmende Wille der Bw. und der Verkäuferin der Liegenschaft ersichtlich ist, dass **ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages 8/2001 bis zur Eintragung die Mieteinnahmen der bezughabenden Liegenschaft auf Rechnung der Verkäuferin eingezogen werden sollen**. Nach den tatsächlichen Gegebenheiten ist somit davon auszugehen, dass die Bw. die uneingeschränkte Dispositionsbefugnis hinsichtlich der Liegenschaft eingeräumt erhielt und berechtigt und verpflichtet war, diese Liegenschaft auf eigenes Risiko zu bewirtschaften. Auch die laufenden Betriebskosten wurden von der Bw. entrichtet.

Diese Feststellung wird auch dadurch bestätigt, dass **die Bw. den Mieterinnen gegenüber als Käuferin der Liegenschaft und Vermieterin genannt wurde** (Schreiben vom 10.8.2001 gegen eine Mieterin) und die Mieter diesen Umstand zur Kenntnis genommen haben.

Bereits **mit Schreiben eines Rechtsanwaltes der Bw. vom 18.4.2002 wird erstmalig die Verfolgung der Ansprüche gegen die Mieterin (Frau Mieter1) bestätigt**. Die

---

Mietzahlungen wurden somit im Auftrag der Bw. eingefordert, dies ist ein weiterer Hinweis darauf, dass die Bw. bereits als Verfügungsberechtigte aufgetreten ist.

Die Bw. hat somit das **Risiko hinsichtlich der Einbringlichkeit** der Mieteinnahmen getragen, da die Mahn- und Klagschreiben im Auftrag der Bw. durchgeführt wurden.

Betreffend die ursprüngliche Vereinbarung lt. Kaufvertrag, Pkt. III, dass die Käuferin an die Verkäuferin ab Vertragsunterfertigung bis zur rechtskräftigen ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung monatliche Raten von € 20.000,- zu bezahlen habe, wird festgestellt, dass dies durch ein vorgelegtes Schreiben des Rechtsanwaltes vom 12.3.2003 insofern bestätigt wird, wonach die Bw. ihren monatlichen Zahlungen nicht nachgekommen wäre und folgendes von der Verkäuferin der Liegenschaft angemerkt wird: „Sollten die Mieter säumig sein, sei dies mit der Verkäuferin abzuklären.“

Die monatlichen Zahlungen von € 20.000,- stellen jedoch Kaufpreisentgelt dar und sind somit als Mittelverwendung zu beurteilen. Dazu ist weiters festzustellen, dass Nachweise über den Zahlungsfluss derartiger Beträge an die Verkäuferin der Liegenschaft nicht vorgelegt wurden. Die vorgelegten handschriftlichen Bestätigungen über den Erhalt von (Miet)Zahlungen für den Zeitraum 2001-2003 sind erst mit 20.10.2004 und 21.6.2006 datiert und geben darüber hinaus widersprüchliche Beträge bekannt (€ 20.000,- bzw. € 20.485,52 betreffend das Jahr 2002). Die Bestätigungen sind daher auch als grundsätzlich nicht glaubhaft zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall ist weiters festzustellen, dass der Kaufvertrag vom 3.8.2001 ein zivilrechtliches Rechtsgeschäft darstellt, dass der Bw. grundsätzlich einen Titel zum Besitz der ganzen Liegenschaft und zum Erwerb des bücherlichen Eigentums einräumt und auch grundbücherlich eingetragen wurde. Auf Grund dieser Sachverhaltsgrundlage und der Vereinbarungen im Zuge des Kaufvertrages als auch Nachtrages zum Kaufvertrag ist die Annahme gerechtfertigt, dass die Bw. in der Lage war über die gesamte Liegenschaft eine Herrschaft auszuüben, die wirtschaftlich der Stellung nahe kommt, die dem privatrechtlichen Eigentümer durch das uneingeschränkte Eigentumsrecht zusteht. Bei dieser Sachlage kommt es nicht darauf an, dass das Eigentumsrecht der Bw. an der ihr übertragenen Liegenschaft noch nicht bücherlich eingetragen war.

Im Sinne der zitierten Judikatur ist daher davon auszugehen, dass die Bw. über die streitgegenständliche Liegenschaft und Einnahmen bereits für die Zeit zwischen der tatsächlichen Übergabe und der Eintragung ins Grundbuch als wirtschaftliche Eigentümerin verfügen konnte, weshalb die Einkünfte aus der Einkunftsquelle ihr zuzurechnen sind.

§ 11 Abs. 14 UStG 1994 lautet: "*Wer in einer Rechnung einen Steuerbetrag gesondert ausweist, obwohl er eine Lieferung oder sonstige Leistung nicht ausführt oder nicht Unternehmer ist, schuldet diesen Betrag.*"

Die Vermietung von Grundstücken bezüglich Geschäftsmieten ist unecht steuerbefreit. Auf Grund des Ausweises der Umsatzsteuer und Eintritt der Bw. in die Mietverträge ist die Umsatzsteuerschuld für die Jahre 2001 bis 2003 kraft Rechnungslegung gemäß § 11 Abs. 14 UStG 1994 eingetreten und wurde daher richtigerweise die Umsatzsteuer in Höhe von 20% der erklärten Mieteinnahmen festzusetzen. Der Zufluss der Einnahmen wurde von der Bw. auch grundsätzlich nicht bestritten bzw. bestätigt.

Ad Anerkennung der Vorsteuer-Beträge betreffend die Betriebskosten für die Jahre 2001 bis 2006)

Von der BP wurden die Einnahmen der Umsatzbesteuerung unterzogen und die geltend gemachten Vorsteuerbeträge entsprechend den vorgelegten Unterlagen auch zuerkannt. Die geltend gemachten Vorsteuerbeträge für das Jahr 2002 waren jedoch bereits mangels Zuordenbarkeit nicht zu berücksichtigen. Diese betreffen lt. vorgelegten Unterlagen Rechtskosten der Galerie der Bw. (Galerie X.) und nicht die Vermietungseinkünfte.

Ad Schätzung 1-6/2006)

Nach jüngster Rechtsprechung des VwGH vom 4.6.2008, 2004/13/0124 gilt eine gegen einen USt-Festsetzungsbescheid eingebrachte Berufung auch als gegen den Jahresbescheid gerichtet.

Unter Verweis auf die Festsetzung der Umsätze lt. Umsatzsteuervoranmeldungsprüfung für den Zeitraum 1-8/2006 werden die Umsätze und Vorsteuern entsprechend der Ermittlungen der Bp vom 29.7.2008 festgestellt. Der Berufung wird daher in diesem Punkt teilweise Folge gegeben.

Ad Rechtsanwaltskosten 2002)

Im Zuge der Berufung wurden Zahlungsbestätigungen bzw. Kontoauszüge betreffend die Rechtsanwaltskosten 2002 vom 12.6.2003 vorgelegt, diese betreffen jedoch die Galerie der Bw. (X. Galerie). Die Aufwendungen sind daher im Jahre 2003 anzuerkennen.

Ad Afa)

Der Einwendung betreffend die Berücksichtigung des Kaufpreises inkl. Grunderwerbssteuer ist Folge zu geben. Die Anschaffungskosten lauten daher auf insgesamt € 172.997,68. Der Afa-

---

Satz von 2% ist in Hinblick auf das Alter des Gebäudes und Denkmalschutz iHv. 2 % zuzugestehen und ergibt dies somit einen jährlichen Afa-Betrag von € 2.768,-.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 7 Berechnungsblätter

Wien, am 30. Dezember 2008