

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Anna Mechtler-Höger in der Beschwerdesache NameBf, AdresseBf, gegen die Bescheide des FA Wien 4/5/10 vom 22. Februar 2012, betreffend Umsatzsteuer 2008 und 2009 zu Recht erkannt:

- I. Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert. Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches.
- II. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin (Bf) ist eine 100%-Tochter der M-GmbH. Sie errichtete ein Einfamilienhaus, das sie im Streitzeitraum an einen ehemaligen Gesellschafter der Muttergesellschaft vermietete. Darüber hinaus erwarb sie mit Kaufvertrag vom 2.4.2008 eine an eine fremde Dritte vermietete Eigentumswohnung und trat in die Bestimmungen des Mietvertrages ein. Strittig ist, ob die Vermietung des Einfamilienhauses an den ehemaligen Gesellschafter eine Einkunftsquelle darstellt.

Mit Erkenntnis vom 25. August 2015, RV/7100438/2008, wurde über die Beschwerde der Bf betreffend Umsatzsteuer 2006 und 2007 abgesprochen wurde. Hinsichtlich des Verwaltungsgeschehens wird auf dieses Erkenntnis verwiesen und ergänzend angemerkt:

Das Bundesfinanzgericht ersuchte die Bf unter Hinweis darauf, dass die Umsätze betreffend das Objekt in W.,A-Gasse, das ab 1. Oktober 2008 an Herrn X vermietet wird, laut eigener Aussage in keiner Umsatzsteuervoranmeldung bzw Umsatzsteuererklärung enthalten seien, die Umsätze und Vorsteuern für die Wirtschaftsjahre 2007/2008 und 2008/2009 bekanntzugeben.

Die Bf legte berichtigte Umsatzsteuererklärungen für die Wirtschaftsjahre 2007/2008 und 2008/2009 vor und schränkte das Beschwerdebegehren auf die in den berichtigten Steuererklärungen bekannt gegeben Daten ein.

Klarstellend ergeht der Hinweis, dass die am 31. Dezember 2013 beim Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen gemäß § 323 Abs. 38 BAO idgF vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen sind.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt wird dem Erkenntnis zu Grunde gelegt:

Die Bf wurde mit Vertrag vom 31. Juli 2007 errichtet und ist eine 100%ige Tochter der M-GmbH. Als selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführer fungierten V und X. X war an der M-GmbH zu 25% beteiligt. Betriebsgegenstand der Bf ist der An- und Verkauf, die Errichtung sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

X ist Eigentümer der Liegenschaft in W.,A-Gasse. Die Bf errichtete auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus. Seit 1. Oktober 2008 wird dieses Haus an X zu einem angemessenen und fremdüblichen Mietzins in Höhe von EUR 1.480,00 netto vermietet. X bezahlt die Miete mittels Überweisung an die Bf.

Aus der Vermietung des Hauses ist innerhalb eines absehbaren Zeitraumes von 20 Jahren ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten.

Das Haus gehört zum notwendigen Betriebsvermögen der Bf.

In den Wirtschaftsjahren 2007/2008 (5/2007 bis 4/2008) und 2008/2009 (5/2008 bis 4/2009) erzielte die Bf die in der folgenden Tabelle angeführten Umsätze und wurden von der Bf Vorsteuern in der dargestellten Höhe geltend gemacht:

	Wirtschaftsjahr 2007/2008	Wirtschaftsjahr 2008/2009
Umsätze	0,00 €	16.529,13 €
Vorsteuern	44.283,46 €	7.890,02 €

Dieser Sachverhalt gründet sich auf die aktenkundigen Unterlagen (Verträge), die Angaben der Bf und die nachfolgende Beweiswürdigung:

Das streitgegenständliche Objekt weist keine Merkmale eines aufwändig konzipierten und luxuriös ausgestatteten Bauwerkes auf. Die Errichtungskosten bieten dafür keine Anhaltspunkte. Bei vorzeitiger Kündigung durch X wäre es jederzeit rechtlich möglich, das Bauwerk an einen fremden Dritten zu vermieten oder es in zwei Wohneinheiten aufzuteilen und sodann zu Wohnzwecken oder als Büro- bzw Ordinationsräumlichkeiten an einen oder auch zwei Bestandnehmer zu vermieten. Dem stünde der Bestandvertrag über den Grund und Boden rechtlich nicht entgegen. Das Bundesfinanzgericht geht davon aus, dass das Bauwerk sowohl mit als auch ohne Umgestaltung jederzeit im Betrieb der Bf, z.B. durch Vermietung an fremde Dritte, einsetzbar ist. Die Errichtung und Vermietung von Gebäuden ist von dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Unternehmensgegenstand umfasst. Mit der Vermietung an X wird daher kein gesellschaftsfremder Zweck verfolgt.

In Anbetracht der Höhe des Mietentgeltes, das dem von einem Sachverständigen ermittelten und empfohlenen Wert von EUR 1.480,00 netto monatlich entspricht, bestehen keine Bedenken hinsichtlich Angemessenheit und Fremdüblichkeit. Dies wird durch die tatsächliche Durchführung des Vertrages - die vereinbarte Miete wurde in indexierter Höhe von Beginn an mittels Überweisung bezahlt - untermauert.

Die von der Bf bis 2028 zu tragenden Fremdfinanzierungskosten bewegen sich seit der Umschuldung auf ein Annuitätendarlehen dank des niedrigen aktuellen Kreditzinssatzes von 1,5% in einer gegenüber den Prognoseerwartungen noch niedrigeren Höhe. Im Wirtschaftsjahr 2015/2016 wird der Fremdmittelaufwand laut Tilgungsplan EUR 4.886,24 betragen, während die Prognoserechnung noch von EUR 7.124,20 ausgeht. Berichtigt man die Prognoseansätze beim Zinsaufwand für 2006 - 2014/15 um die Differenz zu den tatsächlich höheren Kosten (laut Kontoausdrücken waren in diesem Zeitraum EUR 149.952,90 an Zinsen und Spesen angefallen, also um EUR 56.849,01 mehr als prognostisch angesetzt), so verbleibt bis 2027 ein positives Gesamtergebnis von EUR 23.376,45, das sich zum einen bis ins Jahr 2027/28 um ein weiteres positiv verlaufendes Bewirtschaftungsjahr und zum anderen um die ab 2015/16 niedrigeren Zinsaufwendungen verbessern wird.

Wenn daher die im Verfahren zu RV/7100432/2008 vorgelegte Prognoserechnung trotz ihres Ansatzes höherer zukünftiger Aufwandszinsen (2% statt 1,5%) binnen 20 Jahren ab Vermietungsbeginn einen um die Fehlsätze 2006 - 2014/15 bereinigten Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten von rund EUR 23.376,00 erwarten lässt, so erscheint die so adaptierte Vorschau plausibel und realitätsnah. Die Bf entfaltet somit einerseits marktkonformes Streben nach Einnahmen und wird andererseits daraus innerhalb eines absehbaren Zeitraumes von 20 Jahren Einkünfte erzielen (keine Liebhaberei).

Es spricht daher nichts (mehr) für die Annahme, dass die rechtliche Ausgestaltung und tatsächliche Durchführung der Vertragsbeziehungen zwischen dem ursprünglich an der Bf mittelbar beteiligten Gesellschafter (= Grundeigentümer und Gebäudemietler) und der Bf (= Bestandnehmerin des Grundes und Errichterin/Vermieterin des Gebäudes) vorrangig durch die seinerzeitige gesellschaftsrechtliche Nahebeziehung der beiden Vertragsteile zueinander bedingt war oder sich gar nur daraus erklären lässt.

Eine missbräuchliche Gestaltung zwecks Schaffung der formalen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug ist ebenso wenig erkennbar wie das Vorliegen einer Kette von konstruierten Rechtshandlungen zur Erlangung eines ungerechtfertigten Steuervorteils. Auch in wirtschaftlicher Betrachtung gelangt man zur Anerkennung der von der Bf gewählten Vorgangsweise, ist doch diese dem von kapitalbedürftigen Bauwerbern nicht selten gewählte Weg einer Finanzierung von Bauvorhaben über Immobilienleasing nicht unähnlich: In solchen Fällen wird das vom Interessenten schon vorgeplante Bauwerk auf vorhandenem Eigengrund durch einen Leasinggeber errichtet/vorfinanziert und sodann im Wege der Abstattung von Leasingraten gemietet, bis die Raten abbezahlt sind. Auch dort gelangt der Errichter (Leasinggesellschaft) in den Genuss des Vorsteuerabzuges

(Vorleistungen zum Satz von 20%), während es auf eine allfällige Steuersatzdifferenz schon deswegen nicht ankommt, weil die Ausnützung eines Steuergefälles, welches sich aus den vom Gesetzgeber erlassenen Steuersatzvorschriften zwingend ergibt, keine missbräuchliche Gestaltung darstellen kann.

Hinsichtlich der rechtlichen Würdigung des festgestellten Sachverhaltes ist auf das die Bf betreffende Erkenntnis vom 25. August 2015 zur Zahl RV/7100438/2008, das der Bf am 28. August 2015 zugestellt worden ist, zu verweisen.

Da das gegenständliche Bauwerk im Sinne der oben skizzierten Rechtsprechungskriterien des VwGH dem notwendigen Betriebsvermögen der Bf zuzuordnen ist und die Vermietung an den ehemaligen Gesellschafter einem Fremdvergleich standhält, erweist sich die Beschwerde, soweit sie den Abzug von Vorsteuern aus Rechnungen für erbrachte Bauleistungen und andere mit der Gebäudeerrichtung zusammenhängende Vorleistungen begehrt, als berechtigt.

Die angefochtenen Umsatzsteuerbescheide waren daher im vollen Umfang stattgebend abzuändern, weil die Bf ihr diesbezügliches Rechtsmittel auf die relevanten Zeiträume (5/2007-4/2008 und 5/2008-4/2009) durch Vorlage berichtigter Umsatzsteuererklärungen mit Schreiben vom 24.11.2015 eingeschränkt hat.

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

Bei den Feststellungen, ob das streitgegenständliche Einfamilienhaus Teil des notwendigen Betriebsvermögens der Bf ist, die Vermietung zu einem angemessenen und fremdüblichen Mietzins erfolgt und innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt, handelt es sich um keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung, sondern um Sachverhaltsfragen.

Wien, am 14. Dezember 2015