



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Z & P SteuerberatungsGmbH, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Körperschaften betreffend Umsatzsteuer für das Jahr 1996 entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt, einem Wirtschaftsprüfer oder einem Steuerberater unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Die A GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 27. März 1991 gegründet. Betriebsgegenstand war die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen. Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter war Dr. Klaus K. Mit Verschmelzungsver-

trag vom 3. September 1996 wurde die A GmbH als übertragende Gesellschaft mit der Bw. als übernehmende Gesellschaft verschmolzen.

Anlässlich einer bei der A GmbH durchgeführten Betriebsprüfung (BP) wurden die zu den berufungsgegenständlichen Nachforderungen führenden folgenden, im BP-Bericht vom 29. Juli 1997 dargestellten, Feststellungen getroffen:

#### ***Tz. 16: Erlöse aus Vermietungen***

a) Mit Kaufvertrag vom 30. Dezember 1993 habe die A GmbH zwei Kellerwohnungen in 1050 Wien, X-Gasse erworben und diese im Jahr 1994 renoviert. Aus den vorgelegten Buchhaltungsunterlagen sei ersichtlich, dass diese Wohnungen ab August 1995 zum monatlichen Mietzins in Höhe von S 2.000,00 brutto pro Wohnung vermietet worden seien. Bei einer polizeilichen Erhebung (Bericht der Bundespolizeidirektion Wien vom 6. August 1996) sei festgestellt worden, dass diese Wohnungen als Unterkunft für vorwiegend polnische Staatsbürger benützt worden seien. Insgesamt seien rund 15 Schlafstellen vorgefunden worden, wobei nach Aussagen der angetroffenen Mieter pro Schlafstelle ein Betrag von monatlich S 2.000,00 zu bezahlen gewesen sei. Laut Aussage des Gesellschafters und Geschäftsführers der A GmbH, Dr. Klaus K., seien beide Wohnungen nur an eine Mieterin, Krajewska W., und nicht „bettenweise“ vermietet worden. Es seien keine Mietverträge abgeschlossen worden, die monatlichen Mieten in Höhe von S 2.000,00 pro Wohnung habe in seinem Auftrag eine Vertrauensperson, Frau Danuta P., kassiert und an ihn abgeliefert. Für empfangene Mietzahlungen seien keine Quittungen ausgestellt worden. Es seien ihm erst aufgrund der polizeilichen Erhebungen die genauen Zahlen der in diesen beiden Wohnungen einquartierten Ausländer bewusst geworden. Offensichtlich seien von der Mieterin Schlafstellen errichtet und auf eigene Rechnung vermietet worden. Erhebungen der BP beim zuständigen Meldeamt hätten jedoch ergeben, dass die A GmbH mit der polnischen Staatsbürgerin Krajewska W. für die Zeiträume 1. November 1994 bis 30. Oktober 1995 (unterfertigt am 17. Oktober 1994) und 1. März 1996 bis 28. Februar 1997 (unterfertigt am 29. Februar 1996) "Untermietverträge" abgeschlossen habe, wobei die A GmbH als "Untervermieter" bzw. "Hauptmieter" aufscheine. Aus den erhobenen Meldedaten sei die Anzahl der Angemeldeten (Mieter), deren An- und Abmeldedaten und die Unterschriften des "Unterkunftsgebers (Vermieters)" ersichtlich. Aufgrund der von ihm unterfertigten Meldezettel sei dem Gesellschafter und Geschäftsführer Dr. Klaus K. die Anzahl der Mieter bzw. Untermieter sehr wohl bekannt gewesen. Als Inkassantin der Mieten habe, nach deren eigener Aussage Danuta P. fungiert, welche auch vereinzelt Unterkunft suchende Polen an Dr. Klaus K. verwiesen habe. Die Mieteinnahmen habe sie Dr. Klaus K. persönlich ausgefolgt. Bestätigungen darüber

seien der BP nicht vorgelegt worden. In einem Schreiben vom 14. April 1995 an die zuständige Meldebehörde habe Dr. Klaus K. mitgeteilt, dass Krajewska W. unbekannten Aufenthalts bzw. in ihre Heimat Polen zurückgekehrt und polizeilich abgemeldet worden sei. Wer ab diesem Zeitpunkt die monatlichen Mietzahlungen geleistet habe, sei weder von Dr. Klaus K. noch von Danuta P. "aufgeklärt" worden. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 62 habe Krajewska W. keine Aufenthaltsbewilligung in Österreich gehabt und hätte daher höchstens zwei Monate zu Besuchszwecken in Österreich bleiben können. Die Behauptung der Bw., Krajewska W. habe auf eigene Rechnung Schlafstellen errichtet und vermietet, stelle daher eine reine Schutzbehauptung dar. Die BP sei vielmehr zu der Überzeugung gelangt, dass die Erlöse aus der Vermietung des Massenquartiers in 1050 Wien, X-Gasse ab Beginn des Mietverhältnisses mit Krajewska W. im November 1994 bis zur Räumung durch die Polizei im August 1996 der A GmbH zuzurechnen seien. Die Ermittlung der vereinnahmten Mieterlöse sei aufgrund der vorhandenen Meldezettel erfolgt, wobei pro Person und Monat S 2.000,00 brutto berechnet worden seien. Die BP ermittelte gemäß § 184 BAO für das Jahr 1996 Mieterlöse in Höhe von brutto S 115.000,00.

b) Mit Kaufvertrag vom 8. Juni 1994 habe die A GmbH vier Wohnungen (Top 6, 7, 19 und 20) in 1030 Wien, Y-Gasse erworben. Aus den vorgelegten Buchhaltungsunterlagen sei ersichtlich, dass pauschale Mieteinkünfte von monatlich S 2.000, 00 brutto pro Wohnung eingebucht worden seien. Laut Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung seien die monatlichen Mieten direkt von der Eigentümerin vereinnahmt worden. Bei der Vermietung dieser Wohnungen "hätten die gleichen Usancen" wie bei der Vermietung der Wohnungen in 1050 Wien, X-Gasse (Punkt a) geherrscht. Danuta P. habe die Mieten von monatlich S 2.000,00 pro Wohnung kassiert und es seien weder Aufzeichnungen über etwaige Mieter noch Mietverträge vorgelegt worden. In einem Protokoll der mobilen Gebietsbetreuung sei die Existenz von Massenquartieren bis zum Verkauf der vier Wohnungen am 1. März 1996 von den restlichen Bewohnern des Miethauses in 1030 Wien, Y-Gasse bestätigt worden. Analog zu der unter Punkt a) dargestellten Vorgangsweise seien von der BP die Meldezettel von der zuständigen Meldebehörde zur Ermittlung der vereinnahmten Mieterlöse herangezogen worden. Bis zum 1. März 1996 seien von der BP pro angemeldete Person S 2.000,00 pro Monat als Mieterlös berechnet worden. Die BP ermittelte gemäß § 184 BAO für das Jahr 1996 Mieterlöse in Höhe von brutto S 44.000,00.

Mit gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufigen Bescheid vom 26. März 1999 setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer für das Jahr 1996 entsprechend den Feststellungen der BP fest. Die Zustellung dieses Bescheides erfolgte an die Bw. als Rechtsnachfolgerin der A GmbH.

Mit Schreiben vom 9. April 1999 erhob die Bw. Berufung gegen diesen Bescheid und brachte folgendes vor:

a) Die erworbenen Kellerlokale in 1050 Wien, X-Gasse seien bis Oktober/November 1994 provisorisch saniert und danach an Krajewska W. um S 2.000,00 inklusive Umsatzsteuer pro Wohnung und Monat vermietet worden. Eine Mietzahlung habe die A GmbH erstmals im August 1995 erhalten. Bis dahin sei Krajewska W. die Miete aufgrund ihrer Hilfe und der ihres Lebensgefährten bei den Sanierungs-, Renovierungs- und Entrümpelungsarbeiten erlassen worden. In der Folge seien die Mieten Dezember 1995 und Jänner 1996 für Top 2 sowie die Mieten Februar bis Mai 1996 für beide Tops bis längstens Ende 1996 gestundet worden, da Krajewska W. nach ihren eigenen Angaben wegen des Auszugs von Untermietern in Zahlungsschwierigkeiten gewesen sei. Im Zeitraum Juni und Juli 1996 sei wieder der volle vereinbarte Mietzins zugeflossen. Im August 1996 seien beide Wohnungen durch die "Fremdenpolizei" geräumt worden. Ab diesem Zeitpunkt habe die A GmbH keine Mieten mehr erhalten, auch nicht die vorübergehend gestundeten Mieten. Seitens der A GmbH habe immer und ausschließlich nur ein Mietverhältnis mit Krajewska W. bestanden. Dass die beiden Wohnungen anderen Personen zur (Mit)Benützung überlassen worden seien, werde nicht bestritten. Es sei durchaus auch möglich, dass alle diese Personen für ihre Schlafstellen Untermiete zahlen hätten müssen. Dr. Klaus K. sei vor allem aufgrund mehrerer zur Unterschrift vorgelegter Meldezettel immer davon ausgegangen, dass Krajewska W. Untermieter habe bzw. auch Freunde und Verwandte beherberge. Dies sei ihr laut Mietvertrag nicht verboten gewesen. Allfällige Mietzahlungen solcher Personen seien aber nicht der A GmbH zugeflossen, sondern Krajewska W. Die von der BP bei der Meldebehörde ausgehobenen Mietverträge mit Krajewska W. würden die Angaben von Dr. Klaus K. über die Person der Mieterin und auch über die Höhe des vereinbarten Mietzinses bestätigen. Der BP seien für alle Mietzahlungen Quittungen von Danuta P. vorgelegt worden, auf denen Danuta P. die einzelnen Mietinkassos Dr. Klaus K. gegenüber bestätigt habe. Auf Basis der von Danuta P. ausgestellten Quittungen habe Dr. Klaus K. jeden Monat mit Datum und Unterschrift versehene Eigenbelege erstellt. Diese seien in der Folge monatlich über sein Gesellschafterverrechnungskonto in den Büchern der A GmbH erfasst worden. Die 31 Meldezettel, die die BP in ihrem Bericht aufgelistet habe, würden folgende Unterschriften aufweisen: 16 Meldezettel seien ausschließlich von Krajewska W. unterschrieben, 7 Meldezettel seien von Dr. Klaus K. für die A GmbH als Wohnungseigentümerin und von Krajewska W. als Hauptmieterin unterfertigt, 4 Meldezettel seien allein von Dr. Klaus K. für die A GmbH unterzeichnet und 4 Meldezettel würden eine unbekannte Unterschrift aufweisen. Diese Meldezettel seien ein eindeutiger

Beweis, dass Krajewska W. existiert habe, Mieterin der A GmbH gewesen sei, sie und nicht die A GmbH Schlafstellen vermietet habe und Dr. Klaus K. nur von einer untergeordneten Anzahl an Untermietern Kenntnis gehabt haben könne. Die A GmbH habe als Vermieterin keinen Einfluss auf die Ausstellung der 20 von ihr nicht (mit)unterzeichneten Meldezettel gehabt, ebenso wenig auf den Umstand, dass sich viele Untermieter trotz Verlassens der Wohnungen nicht abgemeldet hätten, weil entsprechende "Kontrollmitteilungen" der Meldebehörde nie erfolgt seien. Dr. Klaus K. habe der Bundespolizeidirektion auf Anfrage am 14. April 1995 (= 11 Tage nach der Abmeldung von Krajewska W.) schriftlich mitgeteilt, dass Krajewska W. seines Wissens nach Polen zurück verreist sei. Dazu sei anzumerken, dass Mietzahlungen überhaupt erst ab August 1995 zu leisten gewesen seien und Danuta P. als Zeugin ausgesagt habe, dass Krajewska W. wegen Zahlungsschwierigkeiten kurzfristig verschwunden, danach aber wieder nach Österreich zurückgekommen sei und ab August 1995 auch ihre Miete bezahlt habe. Da für Krajewska W. keine entsprechende Aufenthaltsbewilligung bestanden habe, sei sie in der Folge nicht mehr polizeilich gemeldet gewesen. Es könne daher auch aus diesem kurzfristigen "Verschwinden" nicht der Schluss gezogen werden, dass Krajewska W. nicht die Mieterin der A GmbH gewesen sei. Vor allem das ständige Mit- /Allein-Unterzeichnen von Meldezetteln durch Krajewska W. und die Zeugenaussage von Danuta P. würden dokumentieren, dass Krajewska W. real existiert habe und Mieterin der A GmbH gewesen sei. Dass sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung offensichtlich ohne Abfuhr von Steuern untervermietet habe, könne nicht der A GmbH angelastet werden. Weder in der Beweisführung der BP noch in der Anzeige der Bundespolizeidirektion Wien vom 6. August 1996 finde sich eine Zeugenaussage, dass irgendjemand außer Krajewska W. direkt an Dr. Klaus K. bzw. die A GmbH für die beiden Wohnungen in 1050 Wien, X-Gasse Miete bezahlt habe.

b) Mit Kaufvertrag vom 8. Juni 1994 habe die A GmbH einen 1/4-Anteil an der Liegenschaft 1030 Wien, Y-Gasse erworben. Rechtlich habe die A GmbH somit keinen Anspruch auf die Mieteinnahmen aus den Tops 6, 7, 19 und 20, sondern nur auf ein Viertel des Ertrags aus der gemeinschaftlichen Vermietung der Liegenschaft gehabt. Die A GmbH habe diesen 1/4-Anteil jedoch nicht erhalten, obwohl sogar ein Verfahren auf Rechnungslegung eingeleitet worden sei. Ab Jänner 1995 habe die A GmbH dann durch Danuta P. die Mieten von den in den Tops 6, 7, 19 und 20 wohnenden Mietern direkt als eine Art "Ersatzvornahme" sowie zur Untermauerung des behaupteten ausschließlichen Nutzungsrechts an diesen Wohnungen kassiert. Einkünfte bzw. Mieteinnahmen aus dem Liegenschaftsanteil seien deshalb nur für den Zeitraum 1. Jänner 1995 bis 1. März 1996 erzielt worden. Die BP habe auf detaillierte Beweisauf-

nahmen verzichtet, weil sie eine Massenquartiervermietung in 1050 Wien, X-Gasse bereits als erwiesen erachtet habe und daraus "in Analogie" den Schluss gezogen habe, dass die A GmbH auch in 1030 Wien, Y-Gasse Massenquartiervermietungen betrieben haben müsse. Die Tatsachen, dass keine schriftlichen Mietverträge vorgelegt werden konnten erkläre sich daraus, dass die A GmbH mit ihrem ab Jänner 1995 durchgeführten direkten Mietinkasso bereits früher begründete Mietverhältnisse lediglich fortgesetzt habe und die Altmietverträge dabei nicht greifbar gewesen wären. Neue schriftliche Mietverträge seien im Hinblick auf den provisorischen Charakter des Direktinkassos und die künftige leichtere Räumbarkeit der Wohnungen nicht abgeschlossen worden. Es sei bloß eine pauschale Festsetzung der Miete mit S 2.000,00 pro Wohnung und Monat erfolgt und es habe seitens der Mieter diesbezüglich keinen Widerspruch gegeben. Dr. Klaus K. habe tatsächlich keine Namen von Mietern nennen können, da für ihn bloß wichtig gewesen sei, dass seine Inkassantin Danuta P. die entsprechenden Monatsbeträge "eingetrieben" und an die A GmbH weitergeleitet habe. Danuta P. habe sich in ihrer Zeugenaussage sehr wohl an die Namen von zwei Mietern erinnern können, die in der Folge auch auf den von der BP bei der Meldebehörde ausgehobenen Meldezetteln aufgeschienen seien. Entsprechende „Inkassoquittungen“ der Danuta P. seien der BP übergeben worden. Die BP stütze ihre Annahme, dass die A GmbH in 1030 Wien, Y-Gasse Massenquartiervermietungen betrieben habe vor allem auf die bei der Meldebehörde aufgefundenen Meldezettel sowie auf ein Protokoll der mobilen Gebietsbetreuung vom 19. Februar 1997. In diesem Protokoll sei folgendes ausgeführt: *"... von den Altmietern wurde bestätigt, dass vor einigen Jahren in bestimmten Wohnungen bis zu 10 Personen wohnten. Im Augenblick deutet aber nichts mehr auf das Vorhandensein von Massenquartieren hin....."*. Das Protokoll der mobilen Gebietsbetreuung sei somit in den entscheidenden Punkten derart unpräzise, dass es als Beweismittel nicht taue. Insgesamt habe die BP 29 Meldezettel bei der Meldebehörde ausgehoben, die folgende Auffälligkeiten aufweisen würden: 17 seien von einer R GesbR, 3 von einer S GmbH, 4 von der L GmbH und 4 überhaupt nicht unterschrieben worden. Lediglich ein Meldezettel sei von der Rechtsanwaltskanzlei des Dr. Klaus K. gezeichnet worden. 17 seien bereits vor dem Eigentumserwerb durch die A GmbH ausgestellt worden. In sechs Fällen, die sich alle auf das Top 19 beziehen würden, seien bis zum Zeitpunkt der BP keine Abmeldungen erfolgt. Aus diesen Meldezetteln könne man daher nicht den Schluss ziehen, dass die A GmbH Massenquartiervermietungen betrieben habe. Vielmehr liege der Verdacht nahe, dass einer der Unterzeichner bzw. Aussteller der Meldezettel vor allem vor, aber auch noch nach dem Eigentumserwerb durch die A GmbH, ohne Wissen der A GmbH Unregelmäßigkeiten (Massenquartiervermietungen, Handel mit Meldezetteln, etc.) begangen habe. Möglicherweise seien auch Hauptmieter an diesen Unregelmäßigkeiten

beteiligt gewesen. Dafür würde insbesondere die Konzentration der Meldezettel auf die Tops 6 und 19 sprechen (10 Meldezettel würden sich auf das Top 19 und 13 Meldezettel auf das Top 6 beziehen). Es sei anzunehmen, dass in einer Reihe von Fällen Abmeldungen nicht durchgeführt worden seien, obwohl die betreffenden Personen bereits ihren Wohnsitz verlegt hätten. Die A GmbH habe keinen Einfluss auf die Ausstellung der 28 von ihr nicht unterzeichneten Meldezettel gehabt; ebenso wenig auf den Umstand, dass sich viele Personen trotz Verlassens der Wohnungen nicht abgemeldet hätten, weil entsprechende „Kontrollmitteilungen“ der Meldebehörden nie erfolgt seien. Es dränge sich der Verdacht auf, dass die A GmbH als Zurechnungssubjekt möglicherweise tatsächlich durchgeführter Massenquartiervermietungen (und/oder "Meldezettelverkäufe") auserkoren worden sei, weil sich ein anderes Zurechnungssubjekt gerade nicht angeboten habe oder nur mit weiteren erheblichen Ermittlungsaufwand zu finden gewesen wäre.

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

Soweit die Abgabenbehörde die Grundlagen für die Abgabenerhebung nicht ermitteln oder berechnen kann, hat sie diese nach § 184 Abs. 1 BAO, BGBl 194/1961, zu schätzen.

Zu schätzen ist gemäß § 184 Abs. 2 BAO insbesondere dann, wenn der Abgabepflichtige über seine Angaben keine ausreichenden Aufklärungen zu geben vermag oder weitere Auskünfte über Umstände verweigert, die für die Ermittlung der Grundlagen (Abs. 1) wesentlich sind.

Nach § 184 Abs. 3 BAO ist ferner zu schätzen, wenn der Abgabepflichtige Bücher oder Aufzeichnungen, die er nach den Abgabenvorschriften zu führen hat, nicht vorlegt oder wenn die Bücher oder Aufzeichnungen sachlich unrichtig sind oder solche formelle Mängel aufweisen, die geeignet sind, die sachliche Richtigkeit der Bücher oder Aufzeichnungen in Zweifel zu ziehen.

a) Das die im Eigentum der A GmbH stehenden Kellerwohnungen in 1050 Wien, X-Gasse als Unterkunftsstellen für polnische Staatsbürger verwendet wurden, ergibt sich zweifellos aus dem Bericht der Bundespolizeidirektion Wien vom 6. August 1996 und den in großer Zahl aufgefundenen Meldedaten und wird von der Bw. nicht bestritten.

Laut dem Bericht der Bundespolizeidirektion Wien vom 6. August 1996 gaben die in 1050 Wien, X-Gasse angetroffenen Personen übereinstimmend an, dass ihnen der tatsächliche Unterkunftsgeber unbekannt gewesen sei, eine polnische Frau jedes Monat die Miete von den Bewohnern ohne Quittung kassiert und die Miete pro Person und Aufenthaltsdauer zwischen S 1.500,00 und S 2.000,00 betragen habe. Von der polnischen Frau seien sie angewiesen

worden, bei Polizeikontrollen anzugeben, gratis zu wohnen. Keiner der Bewohner hätte einen Mietvertrag gehabt und niemand hätte die „Mieteintreiberin“ beim Namen gekannt.

Die einheitlichen Aussagen der von der Polizei einvernommenen Personen stehen im Widerspruch zu den Angaben der Bw., die Vermietung der betreffenden Wohnungen sei nicht „bettenweise“ sondern jeweils nur an eine Mieterin (Krajewska W.) erfolgt. Es mag durchaus zutreffen, dass ein Mietverhältnis zwischen der A GmbH als Vermieterin und Krajewska W. als Mieterin bestanden hat. Dies wird insbesondere durch die von der BP bei der Meldebehörde aufgefundenen Mietverträge, den vorliegenden Zahlungsbestätigungen, den Aussagen von Danuta P. und den Erhebungen der BP bestätigt. Aus den Ausführungen der Bw. ergibt sich jedoch auch, dass dem Gesellschafter und Geschäftsführer der A-GmbH, Dr. Klaus K., die Überlassung der Wohnungen in 1050 Wien, X-Gasse an polnische Staatsbürger sehr wohl bekannt war. Abgesehen davon, dass es lebensfremd wäre anzunehmen, dass dieser diese Verwendung der Wohnungen durch die Mieterin Krajewska W. ohne entsprechendes Entgelt geduldet hätte, wurde von der BP festgestellt, dass auch teilweise Meldezettel von Dr. Klaus K. unterfertigt wurden. Auch aus den Ausführungen der Bw. ergibt sich, dass Dr. Klaus K. immer davon ausgegangen ist, dass die Mieterin Krajewska W. die angemieteten Wohnungen in 1050 Wien, X-Gasse als Unterkunftsstellen für polnische Staatsbürger verwendet hat. Es ist somit eindeutig erwiesen, dass dem Gesellschafter und Geschäftsführer der A GmbH, Dr. Klaus K., die Verwendung der im Eigentum der A GmbH stehenden Wohnungen in 1050 Wien, X-Gasse als Unterkunftsstellen für polnische Staatsbürger bekannt war. Es widerspricht aber wohl jeglicher Lebenserfahrung, dass ein Vermieter die Nutzung seiner Wohnung als Massenquartier duldet und sogar Meldezettel unterfertigt, ohne das ihm die entsprechenden Erlöse zufließen. Das Vorbringen der Bw., dass alle Mietzahlungen aus der Vermietung der Unterkunftsstellen an polnische Staatsbürger der Mieterin Krajewska W. zugeflossen seien, ist daher nicht glaubwürdig.

Auch aus dem Umstand, dass sich die Mieterin Krajewska W. trotz fehlender Aufenthaltsbewilligung und ohne polizeilich gemeldet zu sein, in Österreich aufgehalten hat und dies dem Gesellschafter und Geschäftsführer der A GmbH, Dr. Klaus K., entsprechend den Angaben im Schreiben vom 14. April 1995 an die zuständige Meldebehörde bekannt war, ergibt sich die Unglaubwürdigkeit der Vorbringen der Bw. Trotz Kenntnis der fehlenden polizeilichen Anmeldung und des Fehlens einer gültigen Aufenthaltsbewilligung in Österreich wurde von der A GmbH noch am 29. Februar 1996, somit rund 10 Monaten nach der polizeilichen Abmeldung, mit Krajewska W. ein Mietvertrag für den Zeitraum 1. März 1996 bis 28. Februar 1997 abgeschlossen.



Die BP hat daher zu Recht die Behauptung der A GmbH, dass die Wohnungen in 1050 Wien, X-Gasse nur an Krajewska W. vermietet worden seien und diese die Wohnungen untervermietet habe, als nicht den Tatsachen entsprechend beurteilt. Die vorliegenden Indizien für die sachliche Unrichtigkeit der von der Bw. geführten Bücher oder Aufzeichnungen rechtfertigen eine Schätzung der Grundlagen der Abgabenerhebung gemäß § 184 Abs. 3 BAO.

Der Abgabenbehörde steht im Fall der Zulässigkeit einer Schätzung dem Grunde nach die Wahl der anzuwendenden Schätzungsmethode frei. Die Schätzungsgrundlagen müssen aber in einem einwandfreien Verfahren ermittelt werden, wobei jene Methode zu wählen ist, die im Einzelfall zur Erreichung des Zieles, den tatsächlichen Gegebenheiten möglichst nahe zu kommen, am geeignetsten erscheint. Die von der BP vorgenommene Hochrechnung der von der A GmbH erzielten Einnahmen aus der entgeltlichen Quartiervergabe an die in 1050 Wien, X-Gasse gemeldeten Personen aus den Meldedaten stellt beim vorliegenden Sachverhalt eine geeignete Schätzungsmethode zur Einnahmenermittlung dar. Dass ein Teil der vorgefundenen Meldezettel nicht von der A GmbH bzw. ihrem Gesellschafter-Geschäftsführer Dr. Klaus K. unterfertigt wurden, spricht nicht gegen die Tauglichkeit der von der BP angewandten Schätzungsmethode. Für diesen Umstand bietet sich die nahe liegende Erklärung an, dass Mieterlöse aus der strittigen Massenquartiervergabe auch der Mieterin Krajewska W. zugeflossen sind. Mangels konkreter Aufzeichnungen über die tatsächlich zugeflossenen Mieterlöse der A GmbH, die sich auf die dargestellte Geschäftsbeziehung mit der Mieterin Krajewska W. eingelassen hat, kann dieser Umstand an der Höhe der vorgenommenen Zuschätzungen nichts ändern. Dies insbesondere auch deshalb, da derjenige, der zu einer Schätzung begründet Anlass gibt, die mit der Schätzung verbundene Unsicherheit dulden muss, da es im Wesen einer Schätzung liegt, dass die auf diese Weise ermittelten Größen die tatsächlich erzielten Ergebnisse nur bis zu einem mehr oder weniger großen Genauigkeitsgrad erreichen. Die von der BP vorgenommene Schätzung der Mieteinnahmen in Höhe von S 115.000,00 für das Jahr 1996 ist daher zu Recht erfolgt.

b) Das die vom 8. Juni 1994 bis zum 1. März 1996 im Eigentum der A GmbH stehenden Wohnungen in 1030 Wien, Y-Gasse als Unterkunftsstellen für polnische Staatsbürger verwendet wurden, ergibt sich insbesondere aus den entsprechenden Meldedaten betreffend diese Quartiere und wird von der Bw. grundsätzlich nicht bestritten.

Dem Vorbringen der Bw., dass im vorliegenden Fall von Miteigentum der A GmbH diese rechtlich nur Anspruch auf den entsprechenden Anteil aus der gemeinschaftlichen Vermietung der Liegenschaft 1030 Wien, Y-Gasse gehabt hätte, ist grundsätzlich zuzustimmen. Im Widerspruch dazu stehen jedoch die Ausführungen der Bw., dass die Mieten für die Tops 6, 7, 19,

und 20 direkt von Danuta P. für die A GmbH kassiert worden seien. Daraus ergibt sich zweifellos, dass die Mieteinnahmen direkt der A GmbH zugeflossen sind.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich der Käufer einer Wohnung sowohl von deren Zustand als auch von deren Verwendung vor Abschluss des Kaufvertrages Kenntnis verschafft. Die Bw. hat darauf hingewiesen, dass die A-GmbH "lediglich früher begründete Mietverhältnisse fortgesetzt habe und die Altmietverträge dabei nicht greifbar gewesen seien". Es ist daher davon auszugehen, dass der A GmbH die Nutzung der Tops 6, 7, 19 und 20 als Massenquartier bereits beim Abschluss des Kaufvertrages bekannt war. Es widerspricht der Lebenserfahrung, dass die A GmbH die Nutzung dieser Wohnungen als Massenquartier duldete ohne daraus entsprechende Erträge zu lukrieren, zumal die Bw. darauf hingewiesen hat, dass es für den Gesellschafter und Geschäftsführer der A GmbH, Dr. Klaus K., wichtig gewesen wäre, dass seine Inkassantin Danuta P. die entsprechenden Monatsbeträge eingetrieben und an die A GmbH weitergeleitet habe. Der Umstand, dass die A GmbH laut Angaben der Bw. ab 1. Jänner 1995 eine pauschale Miete von S 2.000,00 pro Wohnung und Monat ohne schriftliche Mietverträge festgesetzt und inkassiert habe, steht im Widerspruch zum Vorbringen der Bw., dass ohne Wissen der A GmbH Unregelmäßigkeiten begangen worden seien. In diesem Kontext führt die Feststellung der BP, dass die Wohnungen Top 6, 7, 19 und 20 als Massenquartiere vergeben wurden, zur Überzeugung, dass diese Vermietungen durch die A GmbH als Eigentümerin dieser Wohnungen erfolgten.

Wie bereits ausgeführt, steht der Abgabenbehörde im Fall der Zulässigkeit einer Schätzung dem Grunde nach die Wahl der anzuwendenden Schätzungsmethode frei. Die von der BP vorgenommene Hochrechnung der von der A GmbH erzielten Einnahmen aus der entgeltlichen Quartiersvergabe an die in 1030 Wien, Y-Gasse gemeldeten Personen aus den Meldedaten stellt beim vorliegenden Sachverhalt eine geeignete Schätzungsmethode zur Einnahmenermittlung dar. Dass ein Teil der vorgefundenen Meldezettel nicht von der A GmbH bzw. ihrem Gesellschafter-Geschäftsführer Dr. Klaus K. unterfertigt wurden, spricht nicht gegen die Tauglichkeit der von der BP angewandten Schätzungsmethode, da derjenige, der zu einer Schätzung begründet Anlass gibt, die mit der Schätzung verbundene Unsicherheit dulden muss, da es im Wesen einer Schätzung liegt, dass die auf diese Weise ermittelten Größen die tatsächlich erzielten Ergebnisse nur bis zu einem mehr oder weniger großen Genauigkeitsgrad erreichen. Aus den vorliegenden Meldedaten ergibt sich jedoch, dass für 5 Anmeldungen, die vor dem Erwerb der Liegenschaftsanteile durch die A GmbH erfolgten, keine Abmeldung vorgenommen wurden. Entsprechend den Vorbringen der Bw. ist das Ergebnis der Hinzuschätzung um diese Fälle zu reduzieren, wodurch sich eine Verminderung

der geschätzten Erlöse im Jahr 1996 in Höhe von S 20.000,00 ergibt. Aus den dargestellten Gründen erfolgte die von der BP vorgenommene Schätzung der Mieteinnahmen im Ausmaß von S 24.000,00 für das Jahr 1996 zu Recht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 20. Februar 2006