

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

29.07.1997

Geschäftszahl

93/14/0132

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss sowie die Hofräte Dr. Karger, Dr. Graf, Mag. Heinzl und Dr. Zorn als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Hajicek, über die Beschwerde der A und des M, beide in K, beide vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol, Berufungssenat I, vom 15. Juni 1993, 30.529-3/93, betreffend ua Umsatzsteuer einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für das Jahr 1989, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer, ein Ehepaar, erwarben gegen Ende des Jahres 1986 je zur Hälfte ein Gebäude mit zwei Wohnungen, welches sie in den Jahren 1987 bis 1990 sanierten bzw umbauten.

In den Jahren 1987 bis 1989 berücksichtigte das Finanzamt erklärungsgemäß die von den Beschwerdeführern für die Sanierung bzw den Umbau der Wohnungen beantragten Sonderausgaben iSd § 18 Abs 1 Z 3 EStG 1988 im Höchstausmaß, wobei die diesbezüglichen Bescheide für die Jahre 1987 und 1988 in Rechtskraft erwachsen.

Mit Wirkung vom 15. November 1990 vermieteten die Beschwerdeführer die erste, mit Wirkung vom 1. April 1991 die zweite der beiden Wohnungen.

Mit am 27. Mai 1991 beim Finanzamt eingelangtem Schreiben erklärten die Beschwerdeführer unter Hinweis auf § 21 Abs 8 UStG 1972, auf die Anwendung des Abs 6 leg cit für das Streitjahr zu verzichten und ihre Umsätze nach den allgemeinen Vorschriften des UStG 1972 versteuern zu wollen. Sie hätten im Streitjahr keine Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen erzielt. Ursprünglich sei geplant gewesen, das Gebäude bzw die Wohnungen wieder zu verkaufen. Mangels Verwertbarkeit hätten sie sich jedoch entschlossen, die Wohnungen zu vermieten. Zum Nachweis dieses Vorbringens legten die Beschwerdeführer schriftliche Erklärungen von zwei Kaufinteressenten vor, in denen diese bestätigten, es hätten im Jahr 1987 Verkaufsverhandlungen stattgefunden. Es seien daher die Vorsteuern gemäß § 12 Abs 10 UStG 1972 zu berichtigen.

In dem im Instanzenzug ergangenen nunmehr angefochtenen Bescheid gelangte die belangte Behörde zur Auffassung, der Erwerb EINES Gebäudes durch die Beschwerdeführer zum Zweck des Verkaufes nach erfolgter Sanierung bzw erfolgtem Umbau erfülle das Erfordernis der Nachhaltigkeit einer Tätigkeit nicht. Auch die Behauptung der Beschwerdeführer, es sei der Verkauf zweier Wohnungen beabsichtigt gewesen, ändere daran nichts, zumal eine Parifizierung des Gebäudes nicht vorgenommen worden sei. Dieses Vorbringen stehe auch im Widerspruch zu den beigebrachten Erklärungen über die geführten Verkaufsgespräche, aus denen unzweifelhaft hervorgehe, Gegenstand der Verhandlungen sei jeweils der Verkauf des gesamten Gebäudes gewesen. Den Beschwerdeführern komme daher keine Unternehmereigenschaft in Ansehung des Erwerbes, der Sanierung bzw des Umbaus und des geplanten Verkaufes des Gebäudes bzw der Wohnungen zu. Die Beschwerdeführer hätten darüber hinaus im Streitjahr keine konkreten, nach außen erkennbare Handlungen gesetzt, aus denen der Schluß gezogen werden könnte, die im Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf des Gebäudes begonnene Sanierung bzw der begonnene Umbau stelle sich nunmehr als Vorbereitung der Vermietung der Wohnungen dar. Sie hätten

vielmehr auch für das Streitjahr in den am 27. Juli 1990 beim Finanzamt eingelangten Erklärungen Sonderausgaben gemäß § 18 Abs 1 Z 3 EStG 1988 geltend gemacht. Die belangte Behörde hob daher die Bescheide des Finanzamtes betreffend Umsatzsteuer sowie einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für das Streitjahr auf, wobei sie unter einem aussprach, eine Feststellung von Einkünften gemäß § 188 Abs 1 lit d BAO habe gemäß § 190 Abs 1 zweiter Satz leg cit für das Streitjahr zu unterbleiben.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer stellen nicht in Abrede, daß sie ihre Unternehmereigenschaft nicht aus dem Erwerb, der Sanierung bzw dem Umbau und dem geplanten Verkauf des Gebäudes bzw der Wohnungen ableiten können.

Im Beschwerdefall ist lediglich strittig, ob die Beschwerdeführer bereits im Streitjahr im Hinblick auf die beabsichtigte Vermietung der Wohnungen als Unternehmer anzusehen und daher Vorsteuern sowie Werbungskosten im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Feststellung von Einkünften steuerlich zu berücksichtigen sind.

Noch bevor aus der Vermietung eines Gebäudes Entgelte iSd UStG 1972 bzw Einnahmen iSd EStG 1988 erzielt werden, können Vorsteuern und Werbungskosten steuerlich berücksichtigt werden. Für diese Berücksichtigung reicht aber die bloße Erklärung, ein Gebäude künftig vermieten zu wollen, nicht aus. Vielmehr muß die Absicht der Vermietung eines Gebäudes in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag finden oder aus sonstigen, über die Erklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststehen. Dabei genügt es nicht, wenn die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefaßt und hiebei sondiert wird, ob sich dieses günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten läßt. Der auf die Vermietung eines Gebäudes gerichtete Entschluß muß klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten (vgl das hg Erkenntnis vom 23. Juni 1992, 92/14/0037, mwA).

Die Beschwerdeführer meinen, es schade nicht, daß sie neben der Absicht, das Gebäude bzw die Wohnungen zu vermieten, auch die Absicht gehabt hätten, das Gebäude bzw die Wohnungen zu verkaufen, was sie allenfalls bevorzugt hätten. Im Streitjahr sei ihre Absicht "auf die Erzielung des bestmöglichen wirtschaftlichen Ergebnisses gerichtet" gewesen, "sei es im Weg des Verkaufes, sei es im Weg der Vermietung".

Damit ist jedoch im Licht der obigen Ausführungen das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden, weil die Beschwerdeführer damit selbst eingestehen, daß ihr Entschluß, das Gebäude bzw die Wohnungen zu vermieten, nicht klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung getreten ist. Die Beschwerdeführer haben überdies weder im Verwaltungsverfahren noch im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof behauptet, sie hätten bereits im Streitjahr nach außen gerichtete Handlungen zur Erzielung von Entgelten bzw Einnahmen aus der Vermietung des Gebäudes bzw der Wohnungen gesetzt. Vielmehr konnte die belangte Behörde auf Grund der am 27. Juli 1990 beim Finanzamt eingelangten Erklärungen der Beschwerdeführer, in denen für das Streitjahr Sonderausgaben für die Wohnungen gemäß § 18 Abs 1 Z 3 EStG 1988 geltend gemacht wurden, unbedenklich den Schluß ziehen, die Beschwerdeführer hätten im Streitjahr keineswegs die Absicht gehabt, das Gebäude bzw die Wohnungen zu vermieten.

Ein Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen, das insbesondere Ausführungen zur Frage enthält, ab welchem Zeitpunkt eine private in eine unternehmerische Tätigkeit übergeht, wobei unter Hinweis auf die in § 21 Abs 8 UStG 1972 normierte Frist die Ansicht vertreten wird, bereits zwei Jahre vor Aufnahme einer unternehmerischen Tätigkeit müsse die Unternehmereigenschaft anerkannt werden, erübrigt sich auf Grund der obigen Ausführungen.

In Ausführung der behaupteten Verletzung von Verfahrensvorschriften rügen die Beschwerdeführer, die belangte Behörde habe es unterlassen, im einzelnen darzutun, welche der von ihnen vorgelegten Rechnungen der bauausführenden Unternehmer an den Erstbeschwerdeführer, nicht jedoch an beide Beschwerdeführer gerichtet gewesen seien. Aus diesen Rechnungen hätte sich nämlich ihre Unternehmereigenschaft im Streitjahr ergeben.

Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, weil es für die Unternehmereigenschaft der Beschwerdeführer im Streitjahr nicht darauf ankommt, an wen die Rechnungen der bauausführenden Unternehmer gerichtet waren.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs 2 Z 6 VwGG abgesehen werden.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl Nr 416/1994.