

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, ***Bf-Adr***, über die Beschwerde vom 5. Oktober 2018 gegen die Bescheide des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln vom 31. Juli 2018 betreffend Umsatzsteuer und Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für das Jahr 2016, Steuernummer ***BfStNr***, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Hinweis:

Dieser Bescheid wirkt gegen alle Beteiligten, denen Einkünfte zugerechnet werden (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Im Zuge einer vom Finanzamt durchgeführten Außenprüfung betreffend die Jahre 2014 bis 2016 wurde u.a. nachstehende beschwerdegegenständliche Feststellung getroffen:

„Tz. 1 Abbruchkosten V+V 2016

Entsprechend des Tausch- und Kaufvertrages vom 07.04.2014 (Präambel, Rechtsverhältnisse, Punkt D) soll vor Durchführung des Tausches das auf der Liegenschaft EZ EZ1 GB GB! (Straße 2) befindliche Gebäude von Bf abgerissen und eine planke Baufläche hergestellt werden.

Bf verpflichten sich weiters, die Liegenschaft Straße1 bis zum Übergabetag von eigenen Fahrnissen und von Fahrnissen Dritter zu räumen.

Die Kosten in Höhe von € 56.700,- wurden im Rahmen der Vermietung und Verpachtung 2016 als Werbungskosten angesetzt, 20% Vorsteuer in Höhe von € 11.340,- in Abzug gebracht.

Laut Schreiben des Steuerberaters vom 17.06.2016 wurde mitgeteilt, dass das Vermietungsobjekt Straße1 per 30.4.2016 verkauft und in weiterer Folge abgerissen wurde.

Dient der Abbruch eines Gebäudes dazu, das unbebaute Grundstück zu veräußern, sind diese Aufwendungen dem Veräußerungsgeschäft zuzuordnen. Erfolgt die Grundstücksveräußerung nach dem 31.3.2012, sind diese Aufwendungen gemäß § 20 Abs. 2 EStG 1988 nicht abzugsfähig (sofern auf die Veräußerung der besondere Steuersatz anwendbar ist) (vgl. EStR 2000, Rz 6418a). Die geltend gemachte Vorsteuer ist nicht abzugsfähig.

Die Nichtabzugsfähigkeit der Werbungskosten bleibt auch bei Ausübung der Regelbesteuerungsoption bestehen.

Steuerliche Auswirkungen

Zeitraum 2016	Euro
Feststellungsverfahren	
E6B, VV, 22 022/0008 Bf	
[9530] übrige Werbungskosten	-28.350,00
E6B, VV, 22 021/0066 Bf	
[9530] übrige Werbungskosten	-28.350,00

Zeitraum 2016	Euro
Umsatzsteuer	
U1	
[060] Vorsteuern (ohne EUSt)	-11.340,00“

Das Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln folgte den Feststellungen der abgabenbehördlichen Prüfung, anerkannte die als Werbungskosten geltend gemachten Abbruchkosten iHv 56.700 € nicht und stellte mit Bescheid vom 31.07.2018 die von ***Bf***. im Jahr 2016 erzielten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 188 BAO mit - 8.629,90 € fest. Ebenfalls mit Bescheid vom 31.07.2018 wurde die Umsatzsteuer für das Jahr 2016 ohne Berücksichtigung der im Zusammenhang mit den Abbruchkosten stehenden Vorsteuer iHv 11.340 € mit 2.501,04 € festgesetzt.

In der innerhalb der verlängerten Rechtsmittelfrist eingebrachten Beschwerde wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Bestimmung des § 20 Abs. 2 EStG im gegenständlichen Fall nicht anwendbar sei, da das Gebäude jahrelang der Erzielung von Einkünften gedient habe und ursprünglich auch weiter hätte dienen sollen.

Bei der Halle handle es sich um eine in Modulbauweise errichtete Metallkonstruktion. Die Module würden verschraubt und nicht verschweißt, sodass die Möglichkeit bestehe, diese abzubauen und an anderer Stelle wieder aufzubauen.

Nur der angebaute in Ziegelbauweise errichtete Bürotrakt hätte abgerissen werden müssen.

Es sei geplant gewesen, die Halle an einem neuen Standort wieder aufzubauen. Ein entsprechender Bürotrakt hätte dann neu errichtet werden müssen.

Diese Absicht erschließe sich auch objektiv aus der gegenständlichen Vertragsvereinbarung, wonach das Grundstück geräumt übergeben werden hätte sollen. Im Normalfall zahle der Erwerber einen um die Abbruchkosten verminderten Kaufpreis. Die hier getroffene Vereinbarung, dass der Verkäufer das Gebäude im Vorfeld abreißt und ein ebenes Grundstück zur Verfügung stellt, sei eher unüblich.

Die Abbruchkosten stünden daher im gegenständlichen Fall nicht im Zusammenhang mit der Veräußerung, sondern hätten der Sicherung der Erzielung weiterer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gedient.

Mit Vorhalt vom 04.02.2019 wurden die Bf. um Beantwortung folgender Fragen bzw. um Vorlage folgender Nachweise ersucht:

- 1.) Vorlage von Nachweisen darüber, dass das Gebäude auch weiter zur Erzielung von Einkünften dienen sollte.*
- 2.) Aus welchem Grund wurde die Halle nicht wieder aufgebaut und vermietet?*
- 3.) Welches Unternehmen (Name + Adresse) hat die Halle abgebaut?*
- 4.) Vorlage der Rechnung, die den Abbau der Halle als Leistungsgegenstand hat.*
- 5.) Vorlage von Fotos, die den Abbau der Halle dokumentieren.*
- 6.) Vorlage der Rechnung, die den Verkauf der Halle als Leistungsgegenstand hat.*
- 7.) Wenn die Halle entsorgt wurde, Vorlage eines Entsorgungsnachweises der Halle sowie Bekanntgabe des Entsorgungsunternehmens.*
- 8.) Wenn die Halle verschenkt wurde, Vorlage des Schenkungsvertrages und Bekanntgabe des Schenkungsempfängers.*
- 9.) Wenn die Halle nicht verkauft, entsorgt oder verschenkt wurde, Bekanntgabe des derzeitigen Lagerorts (genaue Adresse) der Halle.*

In Beantwortung dieses Vorhaltes teilten die Bf. mit Schreiben vom 07.03.2019 mit, dass unmittelbare Dokumente oder sonstige Nachweise nicht existierten. Das Vorhaben könne aus

der Vertragsgestaltung geschlossen werden. Im Normalfall werde bei einem Gebäudeverkauf ein Kaufpreis ausverhandelt, von diesem Kaufpreis würden dann in der Folge die Abrisskosten abgezogen. Im vorliegenden Fall sei explizit die Räumung vereinbart worden, sodass aus diesem - in der Praxis eher unüblichen - Verhalten indirekt davon ausgegangen werden könne, dass die Wiederverwendung der Halle der Grund dafür gewesen sei, warum der Verkäufer selbst die Räumung veranlassen habe wollen.

Der Plan, die Halle andernorts wieder aufzubauen und weiter zu verwenden, hätte leider verworfen werden müssen, da sich nach erfolgtem Vertragsabschluss und kurz vor Beginn der Abbauarbeiten herausgestellt habe, dass sich seit dem Bau der Halle die Niederösterreichische Bauordnung geändert habe und nach den neuesten niederösterreichischen Vorschriften die Halle die Statikvorgaben nicht mehr erfüllt hätte. Eine Adaptierung der Statik wäre unwirtschaftlich gewesen. Da jedoch zu diesem Zeitpunkt bereits sämtliche Verträge rechtsgültig abgeschlossen gewesen wären, hätte dies nicht mehr abgeändert werden können.

Gleichzeitig übermittelten die Bf. die Rechnung an die W-GmbH, welche von der BfGmbH die Hebebühne, sowie weitere Werkzeuge und Falttore zu einem Pauschalpreis erworben hat.

Aus der Rechnung sei ersichtlich, dass die Hallenkonstruktion samt Verglasung selbst demontiert worden sei. Nachdem sich herausgestellt habe, dass die Halle in Niederösterreich nicht mehr verwendbar sei und ein Abbruch durch ein dementsprechendes Unternehmen noch vielfach höhere Kosten verursacht hätte, sei mit der W-GmbH vereinbart worden, dass diese mit ihren Mitarbeitern die Halle selbst demontiere und nach Oberösterreich bringe. Dort hätte die Halle wieder aufgebaut und weiter verwendet werden sollen. Dadurch hätte verhindert werden sollen, dass weitere Kosten anlaufen. Eine Verrechnung der Halle habe nicht stattgefunden, ebenso gebe es keine Kosten für den Abbau der Halle. Der Abbau sei allerdings durch die Rechnung dokumentiert.

Schließlich wurden Fotos übermittelt, aus denen ersichtlich sein soll, dass die Halle abgebaut wurde und der Schuttanfall eher gering war. Dies erkläre auch die niedrigen Kosten für den restlichen Abbruch.

Da die W-GmbH feststellen habe müssen, dass auch in Oberösterreich diese Halle durch die Bestimmungen der Bauordnung nicht mehr verwendbar sei, lagere sie daher derzeit bei der Fa. W-GmbH. Für diese Angaben könne Herr T, Fa. W-GmbH, Adr2, als Zeuge namhaft gemacht werden.

Mit Beschwerdevereinscheidungen vom 07.11.2018 und vom 08.11.2018 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

In der zusätzlichen Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die von den Bf. erst im Rahmen der Beschwerde hervorgebrachten bloßen Absichten zur neuerlichen

Vermietung seitens der Abgabenbehörde nicht als erwiesen angenommen werden könnten. Im Rahmen der Schlussbesprechung sei laut Prüfer keine Rede davon gewesen, dass Gebäudeteile weiterverwendet hätten werden sollen.

Auch sei von der steuerlichen Vertretung bereits mittels Anbringen vom 17.06.2016 bekannt gegeben worden, dass das Objekt in Ort, Straße1, per 30.04.2016 verkauft und in weiterer Folge abgerissen worden sei. Von der Abgabenbehörde sei aufgrund der Einstellung der Vermietungstätigkeit die UID-Nummer mit 28.06.2016 begrenzt worden.

Mittels E-Mail vom 20.01.2017 habe die steuerliche Vertretung ersucht, die UID-Nummer der Hausgemeinschaft Bf und Brigitte für die Rechnungslegung eines Hausverkaufes wieder aktiv zu stellen. Dies sei seitens der Abgabenbehörde auch erfolgt.

Im Rahmen der Feststellungserklärung der Einkünfte gem. § 188 für das Kalenderjahr 2016 vom 27.02.2018 sei seitens der Bf. durch Ankreuzen nochmals bekannt gegeben worden, dass die Einkunftsquelle zur Gänze/teilw. veräußert worden sei.

Insgesamt könne aus dem wenig konkreten Vorbringen der Bf. keine ernsthafte (nach außen getretene) Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte abgeleitet werden, zumal sich der kausale Zusammenhang zwischen Abbruchkosten und künftigen Einnahmen immer auf das vermietete Grundstück beziehen müsse.

Von der Abgabenbehörde werde aber selbst der Abbau der Halle in Frage gestellt, weil in der Rechnung der Abbruchfirma Fa diesbezüglich nur von „Abbruch sämtlicher Gebäude und Außenanlagen bis Fundament Oberkante“ die Rede sei. In diesem Zusammenhang sei auch festzuhalten, dass die Rechnung vom Abbruch der Liegenschaft 26 spreche, die Vermietung aber die Liegenschaft 24 betreffe.

Dass die Abbruchkosten mit einer Grundstücksveräußerung in wirtschaftlichen Zusammenhang stünden, zeige schon die Tatsache, dass im Tausch- bzw. Kaufvertrag vom 07.04.2014 mit Nachtrag vom 03.03.2016 folgendes festgehalten worden sei: *„Vor Durchführung des Tausches haben Bf. die auf der Liegenschaft Straße2 befindlichen Gebäude abzureissen.“*

Da die Abbruchkosten im Veranlassungszusammenhang mit der Grundstücksveräußerung stünden und die Grundstücksveräußerung nach dem 31.03.2012 stattgefunden habe, könnten diese Aufwendungen wegen § 20 Abs. 2 EStG 1988 jedenfalls nicht anerkannt werden.

Mit Eingabe vom 10.01.2019 beantragten die Bf. die Vorlage der Beschwerde an das BFG.

In einem ergänzenden Schriftsatz zum Vorlageantrag wurde den Ausführungen der Abgabenbehörde, dass erst im Rahmen der Beschwerde die Absicht zur neuerlichen Vermietung vorgebracht worden sei, entgegengehalten, dass der Schwerpunkt der Betriebsprüfung grundsätzlich in der Berechnung der Immobilienertragsteuer gelegen sei. Die

Thematik des Vorsteuerabzuges sei während des gesamten Betriebsprüfungsverfahrens nur am Rande gestreift worden, da die Versagung des Vorsteuer- und Werbungskostenabzuges für das Prüfungsorgan von Anfang an festgestanden wäre.

Der "Abbruch" sei in zwei Tranchen erfolgt, da ursprünglich geplant gewesen wäre, die Halle wieder zu verwenden. Daraus erkläre sich auch die Rechnung der Fa. Fa. In der Rechnung scheine der Abbruch sämtlicher Gebäude und Außenanlagen bis Fundamentoberkante auf.

Die Fa. Fa habe zum Zeitpunkt des Abrisses nur die fest mit dem Grund und Boden verbundenen Mauerwerke vorgefunden. Zu diesem Zeitpunkt wäre die Halle bereits abgebaut gewesen. Ein Großteil des seinerzeitigen Gebäudes habe aus der Halle bestanden, nur ein geringerer Anteil aus festem Mauerwerk.

Auch aus der Höhe der Rechnung sei zu erschließen, dass es sich nicht um das gesamte Bauwerk gehandelt habe. Bereits der Abbruch eines Einfamilienhauses koste in der Regel zwischen 35.000 € und € 50.000 €. Der gesamte Abriss des Firmengebäudes wäre wesentlich teurer als die ausgewiesenen 56.700 €.

Zum Vorwurf der Liegenschaftsnummerierung wurde eingewendet, dass in der Natur die beiden Gebäude (Nr. 24 und 26) als Einheit betrachtet worden wären. Nur grundbücherlich habe es diese Trennung gegeben.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Bf (Bf.) sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften EZ EZ1 GB GB! Ort, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2248/24 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.752 m² samt den darauf errichteten Gebäuden mit der Grundstücksadresse Straße2, Ort (Straße2) und EZ EZ3 GB GB! Ort, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2248/27 mit einer Gesamtfläche von ca. 254 m² samt dem darauf errichteten Gebäude mit der Grundstücksadresse Straße1, Ort (Straße1).

Die Liegenschaft Straße2, Ort, wurde jahrelang an die Herbert ***BfGmbH*** vermietet.

Die Fa. A Österreich GmbH (A) ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 5022 GB GB! Ort, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2544/2 mit einer Gesamtfläche von 5.378 m² samt dem darauf errichteten Gebäude mit der Grundstücksadresse Straße3, Ort (Straße3)

Mit Kauf- und Tauschvertrag vom 10.04.2014, abgeschlossen zwischen den Bf. und der Fa. A, veräußerten die Bf. die Liegenschaft Straße1 um einen Kaufpreis von netto EUR 350.000 € an A. Weiters haben die Vertragsparteien vereinbart, die Liegenschaften Straße3 und Straße2 gegen eine Zuzahlung von A an Bf. in der Höhe von netto EUR 350.000 € zu tauschen.

Gem. Punkt 1.3. des Kauf- und Tauschvertrages verpflichteten sich die Bf. bis zum Übergabetag nach Punkt 7.1., „*die auf der Liegenschaft Straße2 befindlichen Gebäude abzureißen (siehe Punkt 8.1.) und eine plane Baufläche herzustellen*“.

Nach Punkt 8.1. verpflichten sich die Bf., „*bis zum Übergabetag nach Punkt 7.1. für die Räumung, den Abbruch (bis zur Fundamentoberkante), sowie für die Niveauperherstellung durch Auffüllung mit für den weiteren Verwendungszweck (Punkt 3.1. (b)) geeignetem und entsprechend verdichtetem, kontaminierungsfreiem Material, sowie für erforderliche Instandsetzungsarbeiten an allenfalls bestehend bleibenden Nachbarobjekten und für Abtransport, Entsorgung und Deponierung der auf der Liegenschaft Straße2 befindlichen, aus Beilage, /8.1. ersichtlichen Baulichkeiten (Gebäude, Einbauten, Asphaltierungen und dgl.) und Bepflanzungen (inkl. Wurzeln), auf eigene Kosten Sorge zu tragen.*“

Gemäß Punkt 3. des Tausch- und Kaufvertrags ist dessen Rechtswirksamkeit durch die in seinem Punkt 3.1. (a) bis (e) genannten Bedingungen aufschiebend bedingt.

Mit Nachtrag zum Tausch- und Kaufvertrag vom 03.03.2016 wurde festgehalten, dass der Kaufvertrag rechtswirksam geworden ist.

Die auf der Liegenschaft Straße2 befindliche Halle wurde am 14.06.2016 von der Fa. W-GmbH abgebaut und nach Oberösterreich transportiert. Eine Verrechnung der Halle hat nicht stattgefunden. Alle anderen Gebäude und Außenanlagen wurden von der Fa. Fa GmbH abgerissen.

Mit Schreiben der steuerlichen Vertretung der Bf. vom 17.06.2016 wurde mitgeteilt, dass das Vermietungsobjekt Straße1 per 30.04.2016 verkauft und in weiterer Folge abgerissen wurde.

Am 23.08.2016 wurde eine Immobilienertragsteuer in Höhe von insgesamt 104.376 € abgeführt (jeweils 52.188 € bei den Beteiligten).

Strittig ist die Berücksichtigung der Abbruchkosten iHv 56.700 € als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung der damit zusammenhängenden Vorsteuern iHv 11.340 €.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem dem BFG vorliegenden Akteninhalt, insbesondere dem Kauf- und Tauschvertrag vom 10.04.2014, dem Nachtrag zum Kauf- und Tauschvertrag vom 03.03.2016, dem Schreiben der steuerlichen Vertretung vom 17.06.2016 und dem Vorbringen der Bf. Die Feststellung, dass die auf der Liegenschaft Straße2 befindliche Halle von der Fa. W-GmbH abgebaut wurde, beruht auf folgenden Erwägungen:

Weder dem Anbot der Fa. Fa GmbH vom 14.04.2016 noch der Rechnung (Nr. 245789) vom 27.06.2016 betreffend das Bauvorhaben Abbruch A Ort, Liegenschaft 26, ist zu entnehmen, dass die dort angeführte Leistungsbeschreibung („*Abbruch sämtlicher Gebäude u. Außenanlagen bis Fundament Oberkante*“) auch den Abriss der Halle beinhaltet.

Dem Vorbringen der Bf. zufolge war beabsichtigt, die auf der Liegenschaft befindliche Halle abzubauen und andernorts wieder aufzustellen. Diese Intention erklärt auch die im Kauf- und Tauschvertrag verankerte Verpflichtung der Verkäufer, das Grundstück geräumt zu übergeben, da die Bf. offenbar bestrebt waren, einen Abriss der Halle durch den Käufer zu verhindern, zumal sie ja im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ja noch davon ausgegangen sind, dass die Halle andernorts wieder aufgebaut werden kann. Nachdem sich jedoch herausgestellt hat, dass die Halle auf Grund der geltenden niederösterreichischen Bauvorschriften aus statischen Gründen nicht wiederverwendet und damit die ursprüngliche Absicht nicht mehr verwirklicht werden konnte, wurde diese von Mitarbeitern der Fa. W-GmbH, die im Juni 2016 die Hebebühne und vier Falttore von der Bf. Handels- und Service GmbH erworben hat, abgebaut und nach Oberösterreich transportiert. Die Halle sollte dort von der Fa. W-GmbH wieder aufgebaut und weiter verwendet werden. Dass die Halle von der Fa. W-GmbH abgebaut wurde, erschließt sich auch aus der Rechnung vom 14.06.2016, in welcher als Leistungsbeschreibung u.a. vermerkt ist: „*Hallenkonstruktion + Verglasung selbst demontiert*“.

Es war daher als erwiesen anzunehmen, dass die Halle von der Fa. W-GmbH abgebaut wurde und dass die von der Fa. Fa in Rechnung gestellten Abbruchkosten iHv 56.700 € den Abbruch der auf der Liegenschaft Straße 2 befindlichen Gebäude – mit Ausnahme der Halle - beinhalten.

Dass für die Demontage der Halle keine Kosten angefallen sind, beruht auf den Angaben der Bf. und ist insoweit überzeugend, als die Halle durch die Fa. W-GmbH weiter verwendet werden sollte und eine Verrechnung der Halle nicht stattgefunden hat. Da die Halle für die Bf. de facto wertlos (geworden) war und ein Abriss durch ein drittes Unternehmen hohe Kosten verursacht hätte, erscheint es naheliegend, dass die Fa. W-GmbH als „Gegenleistung“ für den Erwerb der Halle selbst den Abbau vorgenommen hat.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 zählen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes über Grundstücke unterliegen. Sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke können Gegenstand von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sein.

Gemäß § 16 EStG 1988 sind Werbungskosten Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Werbungskosten sind Wertabflüsse von Geld oder geldwerten Gütern, die durch eine Tätigkeit veranlasst sind, welche auf die Erzielung außerbetrieblicher Einkünfte ausgerichtet ist. Die vorausgesetzte Veranlassung ist gegeben, wenn die Aufwendungen (wie zB die Absetzung für Abnutzung, kurz AfA) oder die Ausgaben (tatsächlich verausgabte Beträge) objektiv im Zusammenhang mit einer außerbetrieblichen Tätigkeit stehen und subjektiv zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen geleistet werden oder den Steuerpflichtigen unfreiwillig treffen und nicht unter ein Abzugsverbot des § 20 EStG 1988 fallen.

Die Bf. vertreten die Auffassung, dass die Abbruchkosten als (vergebliche) Werbungskosten iZm künftigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig seien, weil ursprünglich die Weitervermietung der Halle geplant gewesen, aber nicht zustande gekommen sei.

Wie das Finanzamt unter Hinweis auf die Judikatur des VwGH zutreffend ausgeführt hat, ergibt sich aus dem Werbungskostenbegriff, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben ankommt (vgl. VwGH 28.05.2015, 2012/15/0104).

Dient der Abbruch eines Gebäudes dazu, das unbebaute Grundstück zu veräußern, sind die Aufwendungen diesem Vorgang zuzuordnen (vgl. VwGH 25.11.2010, 2009/15/0126 unter Hinweis auf die Vorjudikatur).

Im gegenständlichen Beschwerdefall haben die Bf. mit Kauf- und Tauschvertrag vom 10.04.2014 das Grundstück Straße2 gegen das Grundstück Straße3 und eine Zuzahlung von 350.000 € getauscht. Wie Punkt 1.3. des Vertrages zu entnehmen ist, haben sich die Bf. verpflichtet, bis zur Übergabe des Grundstückes die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude abzureißen und eine plane Baufläche herzustellen.

Daraus ergibt sich bereits, dass die Ursache für den Abbruch der Gebäudeteile in der Verpflichtung der Bf., eine plane Baufläche herzustellen, gelegen ist und somit durch die dieser Verpflichtung zu Grunde liegende Grundstücksveräußerung veranlasst ist.

Dem Einwand der Bf., wonach die Abbruchkosten der Sicherung der Erzielung weiterer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gedient hätten, wird entgegengehalten, dass keinerlei Nachweise hinsichtlich einer künftigen Vermietung vorliegen. Nach ständiger Rechtsprechung reichen für eine Berücksichtigung allerdings weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasst. Voraussetzung einer Berücksichtigung von Vorsteuern und Werbungskosten vor der

Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung (aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände) als klar erwiesen angesehen werden kann. Der auf die Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten (vgl. zB VwGH 24.07.2007, 2006/14/0034; VwGH 25.11.2010, 2009/15/0126). Auch haben die Bf. seit der Einstellung der Vermietungstätigkeit keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Insoweit die Bf. vorbringen, dass aus der gewählten vertraglichen Vereinbarung auf eine beabsichtigte Wiederverwendung der Halle geschlossen werden könne, ist ihnen entgegenzuhalten:

Das BFG bezweifelt nicht, dass seitens der Bf. zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses offenbar die Absicht bestanden hat, einen Abriss der Halle zu verhindern; waren die Bf. doch der Überzeugung, die Metallkonstruktion wieder verwenden zu können. Auf Grund der vorliegenden Vertragsgestaltung kann jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ob tatsächlich eine Vermietung der Halle beabsichtigt war, zumal auch die Möglichkeit bestanden haben könnte, diese separat zu veräußern.

Letztlich wurde die Stahlkonstruktion samt Verglasung gemeinsam mit einer Hebebühne und 4 Falttören gegen Zahlung eines Pauschalpreises der Fa. W-GmbH überlassen.

Abgesehen davon könnten auch noch andere Gründe, wie zB Vermeidung einer entsprechenden Reduzierung einer Zuzahlung, insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Verwertung der Halle, für die gewählte Vertragsgestaltung ausschlaggebend gewesen sein.

Ungeachtet dessen, dass nach dem vom BFG als erwiesen angenommenen Sachverhalt in den als Werbungskosten geltend gemachten Abbruchkosten Aufwendungen für den Abriss der Halle nicht enthalten sind, gelingt es den Bf. nicht, mit dem Hinweis auf die vorliegende Vereinbarung im Kauf- und Tauschvertrag, einen nach der Rechtsprechung erforderlichen Veranlassungszusammenhang mit der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aufzuzeigen.

Zu Recht verweist das Finanzamt auch darauf, dass im Rahmen der am 27.07.2018 stattgefundenen Schlussbesprechung seitens des steuerlichen Vertreters der Bf. eine geplante Weitervermietung von Gebäudeteilen nicht thematisiert wurde. Der diesbezügliche Einwand seitens der Bf., dass der Schwerpunkt der Prüfung in der Berechnung der Immobilienertragsteuer gelegen sei, vermag insofern nicht zu überzeugen, als bereits im Zuge der Schlussbesprechung vom Prüfer die Nichtabzugsfähigkeit der Abbruchkosten als Werbungskosten vorgehalten wurde und ein entsprechendes Vorbringen betreffend eine ursprünglich beabsichtigte Vermietung nicht erstattet wurde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus dem – wenig konkreten - Vorbringen der Bf. eine ernsthafte (nach außen getretene) Absicht zur Erzielung von Vermietungseinkünften nicht abgeleitet werden kann. Weder wurden Vereinbarungen in Bezug auf eine geplante Vermietung vorgelegt noch sonstige, über die bloße Absichtserklärung hinausgehende Umstände dargelegt.

Es ist damit insgesamt nicht erkennbar, inwiefern der strittige Gebäudeabbruch in einem Veranlassungszusammenhang mit (künftigen) Mieteinnahmen steht. Auf Grund des vorliegenden Kauf- und Tauschvertrages, insbesondere angesichts der in Pkt 1.3. verankerten Verpflichtung der Bf., die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude abzureißen, war bei der vom VwGH judizierten Beachtlichkeit des Veranlassungszusammenhanges vielmehr davon auszugehen, dass die Kosten für den Abbruch der Gebäude in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung stehen. Der Abbruch hat vorrangig dazu gedient, den Bf. die Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen zu ermöglichen. Ein Zusammenhang mit zukünftigen Einkünften konnte weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht werden.

3. Zu Spruchpunkt II. (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.

Mit dem vorliegenden Erkenntnis folgt das BFG der darin dargestellten Rechtsprechung, weshalb die Revision nicht zulässig ist.

Wien, am 22. Juni 2021