

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Mag. Hartwig Franz Allmaier, Pritschitzerweg 18 Tür Privat, 9210 Pörschach/Wörther See, über die Beschwerde vom 11. August 2016 gegen die Bescheide Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamt Klagenfurt) vom 25. Mai 2016 betreffend Einkommensteuer 2013 und 2014 sowie Umsatzsteuer 2013 und 2014 zu Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Strittig sind die Fragen, ob in den Streitjahren eine Betätigung vorliegt, die einer Einkunftsart, im Speziellen der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, zuzuordnen ist, ob die Beschwerdeführerin im Hinblick auf eine beabsichtigte Vermietung der Liegenschaft als Unternehmerin anzusehen ist und daher die von ihr geltend gemachten Aufwendungen als Werbungskosten bzw. Vorsteuerbeträge anzuerkennen sind.

I. Verfahrensgang

1. Erstbescheide

Die Beschwerdeführerin brachte am 27.2.2015 die Umsatzsteuererklärung 2013 sowie die Einkommensteuererklärung 2013 elektronisch beim Finanzamt Klagenfurt ein. Am 28.1.2016 langten die Umsatzsteuererklärung 2014 sowie die Einkommensteuererklärung 2014 der Beschwerdeführerin beim Finanzamt Klagenfurt ein.

Mit 19.10.2015 erließ das Finanzamt Klagenfurt einen Erstbescheid betreffend Umsatzsteuer 2013, wonach ein negativer Umsatzsteuerbetrag iHv. € 34.907,13 festgesetzt wurde, sowie betreffend Einkommensteuer 2013, wonach ein negativer Einkommensteuerbetrag iHv. € 6.359 festgesetzt wurde.

Mit 16.2.2016 erließ das Finanzamt Klagenfurt einen Erstbescheid betreffend Umsatzsteuer 2014, wonach ein negativer Umsatzsteuerbetrag iHv. € 870,33 festgesetzt wurde, sowie betreffend Einkommensteuer 2014, wonach ein negativer Einkommensteuerbetrag iHv. € 6.552 festgesetzt wurde.

2. Außenprüfung

Beginnend im Jahr 2015 fand bei der Beschwerdeführerin eine Außenprüfung gemäß § 147 BAO betreffend Umsatzsteuer 2011 bis 2013 sowie Einkommensteuer 2011 bis 2013 statt, welche im Jahr 2016 auf das Prüfungsjahr 2014 erweitert wurde. Die Außenprüfung kam zum Ergebnis, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt mit der Adresse ***Obj Adr*** weder um eine ertragssteuerlich relevante Einkunftsquelle gemäß § 2 Abs. 3 Z 1 – 7 EStG 1988 noch um eine unternehmerische Betätigung im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG handelt und daher die daraus resultierenden Verluste bzw. Vorsteuern der Jahre 2013 und 2014 steuerlich unbeachtlich sind.

Mit Bescheiden vom 25.5.2016 wurden die Verfahren betreffend Umsatzsteuer 2013 und 2014 sowie betreffend Einkommensteuer 2013 und 2014 wiederaufgenommen und neue Sachbescheide vom Finanzamt Klagenfurt erlassen. Hinsichtlich des streitgegenständlichen Objektes wurden der Außenprüfung folgend die im Jahr 2013 erklärten Verluste iHv. € 33.973,34 sowie die im Jahr 2014 erklärten Verluste in Höhe von € 41.840,01 und die im Jahr 2013 geltend gemachten Vorsteuern iHv. € 33.561,32 sowie die im Jahr 2014 geltend gemachten Vorsteuern iHv. € 2.922,57 steuerlich nicht anerkannt. Der nunmehr erlassene Umsatzsteuerbescheid 2013 wies eine festgesetzte Umsatzsteuer iHv. € 488,72 aus. Der Umsatzsteuerbescheid 2014 wies eine festgesetzte Umsatzsteuer iHv. € 2.431,57 aus. Die Einkommensteuer für das Jahr 2013 wurde iHv. € 6.060 festgesetzt und die Einkommensteuer für das Jahr 2014 wurde iHv. € 13.434 festgesetzt.

In weiterer Folge wurden Anträge auf Verlängerung der Rechtsmittelfrist zur Einbringung von Beschwerden gegen die Umsatzsteuerbescheide 2013 und 2014 sowie gegen die Einkommensteuerbescheide 2013 und 2014 von der Beschwerdeführerin eingebracht. Die Beschwerdefrist wurde letztlich bis zum 16.8.2016 verlängert.

3. Beschwerde

Am 11.8.2016 brachte die steuerliche Vertretung der Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2013 und 2014 sowie gegen die

Umsatzsteuerbescheide 2013 und 2014 ein und begehrte die angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhalts aufzuheben und sowohl die beantragten Vorsteuerbeträge als auch die Werbungskosten als Ausgaben zu berücksichtigen, da die Anschaffungen und Investitionen in die streitgegenständliche Liegenschaft zum Zwecke der Erzielung von Einnahmen vorgenommen worden seien.

4. Beschwerdeverentscheidungen

Am 6.3.2018 erließ das Finanzamt Klagenfurt abweisende Beschwerdeverentscheidungen.

5. Vorlageantrag

Am 4.4.2018 langte beim Finanzamt Klagenfurt ein Vorlageantrag hinsichtlich der Beschwerdeverentscheidungen vom 6.3.2018 ein, in welchem auf das Vorbringen in der Beschwerde verwiesen wurde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Beschluss des BG Klagenfurt vom 11.1.2013 wurde der Nachlass von ***EL*** (in der Folge: Erblasser), der am ***tt.mm.jjjj*** verstarb, der Beschwerdeführerin zur Gänze eingewantwortet.

Im Nachlass befand sich auch die streitgegenständliche Liegenschaft mit der Adresse ***Obj
Adr***.

Diese Liegenschaft samt Betriebsgebäude kaufte der Erblasser am 30.11.2005 von ***Y*** (in der Folge: Verkäufer). Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass der Verkäufer als Liegenschaftsverwalter auf Lebenszeit tätig sein sollte.

In dem Betriebsgebäude hatte der Verkäufer ursprünglich einen Tischlereibetrieb geführt, den er jedoch bereits 1997 aufgab. Für den östlichen Teil der Liegenschaft hat sich der Verkäufer im Zuge des Verkaufes ein Fruchtgenussrecht zurückbehalten. Der westliche Teil des Gebäudes sollte zu einem Veranstaltungszentrum um- und ausgebaut werden. Bereits am 1.3.2005 hat der Erblasser den Verkäufer beauftragt, den westlichen Teil des Betriebsgebäudes in ein Veranstaltungszentrum für den „Verein ***Z***“ umzubauen. Der Erblasser war für die Finanzierung der Um- und Ausbauarbeiten und der Verkäufer für die Koordination der Arbeiten zuständig. Zum Teil sollten die Arbeiten vom Verkäufer selbst durchgeführt werden. Die Förderung des Vereins war der gemeinsame Zweck und das gemeinsame Projekt des Erblassers und des Verkäufers. Sie betrieben es aus Idealismus und im Dienste der Lehre des ***A***.

Der Erblasser war seit Geburt spastisch gelähmt und permanent auf fremde Hilfe angewiesen. Er war sehr gebildet, hielt Vorträge und verfügte über hohe Vermögenswerte. Es war sein Ziel, ein privates Veranstaltungszentrum für den „Verein ***Z***“ zu verwirklichen.

Von 2004 bis Ende März 2009 sowie von April bis August 2010 war der „Verein ***Z***“ auch als Universalerbe im Testament des Erblassers eingesetzt. Im Zeitraum zwischen Ende März 2009 und April 2010 setzte der Erblasser testamentarisch den Verkäufer als seinen Alleinerben ein. Schlussendlich änderte der Erblasser am 6.8.2010 letztmalig sein Testament und setzte die nunmehrige Beschwerdeführerin als Universalerbin ein.

In den Jahren 2006 bis 2009 fanden jährlich bis zu vier Veranstaltungen im Veranstaltungszentrum statt.

Im Jahr 2010 stellte der Erblasser fest, dass für die durchgeführten Arbeiten auf der Liegenschaft kein Bauansuchen gestellt und keine Baugenehmigung erteilt wurde. Am 25.8.2010 wurde erstmals ein Baubewilligungsansuchen beim Magistrat Klagenfurt gestellt, um Betriebsanlagengenehmigung wurde am 28.12.2010 angesucht. Eine Bauverhandlung fand am 3.3.2011 statt. In der Folge wurde mangels vorhandener Parkplätze am 3.3.2011 ein negativer Baubescheid erlassen.

Der Erblasser und der Verkäufer befanden sich zu diesem Zeitpunkt bereits im Streit, sodass der Erblasser am 2.5.2011 eine Klage beim LG Klagenfurt GZ ***xxx*** gegen den Verkäufer einbrachte. Streit bestand unter anderem über die korrekte Belastung der Strom- und Wasserkosten infolge der fehlenden Einrichtung von getrennten Zähleinrichtungen auf den beiden Liegenschaftshälften und über Schäden des Erblassers im Zusammenhang mit der vom Verkäufer für die gesamte Liegenschaft zu betreibenden Heizungsanlage, die sich auf der Osthälfte der Liegenschaft befand.

Seit Anschaffung der Liegenschaft bis zu seinem Tod erklärte der Erblasser im Zusammenhang mit der Liegenschaft weder Einnahmen noch machte er Werbungskosten bzw. Vorsteuern geltend.

Nach dem Tod vom Erblasser reichte am 20.1.2014 die Beschwerdeführerin ein neues Baubewilligungsansuchen nunmehr für Schau-, Besprechung-, Lager-, Büro- und Wohnräume im Ausmaß von insgesamt rund 1000 m² beim Magistrat Klagenfurt ein. Eine Baubewilligung mit Auflagen wurde letztlich erst am 26.3.2015 erteilt. Im Jahr 2016 wurde eine Benützungsbewilligung mit Auflagen erteilt.

In der Folge wurde die Liegenschaft keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die Beschwerdeführerin erklärte im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Liegenschaft zu keinem Zeitpunkt Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.

Ein auf Vermietung gerichteter Entschluss der Beschwerdeführerin ist in den streitgegenständlichen Jahren nicht ausreichend klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung getreten.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zum Tod des Erblassers und der Einantwortung sind einerseits unstrittig und gründen sich andererseits auf den Einantwortungsbeschluss vom 11.1.2013 des BG Klagenfurt.

Im Außenprüfungsbericht und in der Beschwerde wird übereinstimmend der Inhalt des Kaufvertrages der streitgegenständlichen Liegenschaft beschrieben. Der Verkauf selbst ergibt sich aus dem Grundbuch.

Die Details zu den Um- und Ausbauten auf der Liegenschaft, die Zuständigkeiten bei diesen Arbeiten und die ursprüngliche Verwendung des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes fußen auf den übereinstimmenden Angaben im Außenprüfungsbericht und in einem Schreiben vom 10.2.2016, das der steuerliche Vertreter an die belangte Behörde gerichtet hat.

Aus den Feststellungen des Urteils des LG Klagenfurt GZ ***xxx*** vom 26.8.2016 und des Teilurteils des OLG Graz GZ ***vvv*** vom 17.3.2017 zum Verfahren zwischen dem Erblasser bzw. der Beschwerdeführerin als seine Rechtsnachfolgerin und dem Verkäufer ist ersichtlich, dass sowohl der Erblasser als auch der Verkäufer dem „Verein ***Z***“ persönlich sehr verbunden waren und es dem Erblasser beim Bau des Veranstaltungszentrums in erster Linie darum ging, diesen zu fördern. Die dahingehenden Feststellungen des Urteils des LG Klagenfurt vom 26.8.2016 wurden von der Beschwerdeführerin im Verfahren vor der 2. Instanz nicht bekämpft. Für diese persönliche Verbundenheit des Erblassers mit dem Verein spricht auch die Tatsache, dass der Erblasser den Verein über einen langen Zeitraum in seinem Testament als Universalerben eingesetzt hat. Die Erbseinsetzungen sind unstrittig und die Feststellungen beruhen sowohl auf den Ausführungen im Außenprüfungsbericht als auch auf den Ausführungen im Schreiben vom 10.2.2016, das der steuerliche Vertreter an die belangte Behörde gerichtet hat. Insbesondere die Ausführungen des LG Klagenfurt, dass der Bau des Veranstaltungszentrums aus Idealismus und im Dienste der Lehre des ***A*** betrieben wurde, lässt das Bundesfinanzgericht zur Überzeugung kommen, dass der Erblasser mit dem Bau rein private Zwecke verfolgte und es nicht seine Absicht war, aus dem Veranstaltungszentrum steuerlich relevante Einnahmen zu erzielen.

Mit diesen Feststellungen konform geht auch das steuerliche Verhalten des Erblassers gegenüber der belangten Behörde. Denn obwohl das LG Klagenfurt in seinem Urteil feststellte, dass bereits in den Jahren 2006 bis 2009 jährlich bis zu vier Veranstaltungen im Veranstaltungszentrum stattfanden, erklärte der Erblasser im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Liegenschaft bis zu seinem Tod jedoch weder angefallene Betriebsausgaben bzw. Betriebseinnahmen noch begehrte er einen Vorsteuerabzug. Auch

diese Feststellung des LG Klagenfurt ließ die Beschwerdeführerin in ihrer Berufung unbeanstandet, sodass auch das OLG Graz diese Feststellung in seinem Urteil übernahm. Dass in den Jahren 2008 und 2009 in den dem Erblasser zugeteilten Räumlichkeiten der streitgegenständlichen Liegenschaft Sitzungen stattfanden, wird überdies auch in der Beschwerde ausgeführt.

Die Feststellungen hinsichtlich der vom Erblasser bzw. von der Beschwerdeführerin eingeleiteten Verfahren zur Erlangung einer Baubewilligung und zur Erlangung einer Betriebsanlagengenehmigung ergeben sich aus den Ausführungen des Außenprüfungsberichtes und des Schreibens vom 10.2.2016, das der steuerliche Vertreter an die belangte Behörde gerichtet hat, bzw. der Beschwerde. Eine ernsthafte ausschließliche Vermietungsabsicht des Erblassers bzw. der Beschwerdeführerin allein aus der Einleitung dieser Verfahren lässt sich allerdings nicht ableiten, denn insbesondere die Erlangung einer Baubewilligung ist Sache jedes Bauwerbers. Der Zweck eines Baus erschließt sich daraus nicht.

Dass weder der Erblasser noch die Beschwerdeführerin Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Liegenschaft erklärten, geht aus dem Abgabensinformationssystem hervor, in welches das Bundesfinanzgericht Einsicht genommen hat.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass im Jahr 2014 mit einem Händler bereits intensive Vorbesprechungen betreffend die Vermietung geführt worden seien und auch bereits eine mündliche Vorvereinbarung geschlossen worden sei, dieser aber noch im Jahr 2014 verstorben sei, hält das Bundesfinanzgericht fest, dass die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Behauptungsebene nicht verlässt. Mangels weiteren Vorbringens der Beschwerdeführerin ist es für das Bundesfinanzgericht im Übrigen auch nicht erkennbar, welchen konkreten Inhalt die mündliche Vereinbarung mit dem Händler hatte. Diese nicht belegten Gespräche sind nicht geeignet, eine Vermietungsabsicht der Beschwerdeführerin zu untermauern.

Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde argumentiert, dass eine Klagsführung gegen den Verkäufer bei fehlender Vermietungsabsicht gar keinen Sinn ergeben hätte, so sind dieser Argumentation ihre Ausführungen in der Berufung vom 30.9.2016 im Verfahren vor dem LG Klagenfurt ***xxx*** entgegen zu halten, dass eine Rechnungslegung unter anderen auch dem Berechtigten eine ausreichende Grundlage dafür bieten soll, die pflichtgemäße Erfüllung der Aufgaben des Rechnungslegungspflichtigen nach den Gesichtspunkten der Rechtsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen. Weiters hielt die Beschwerdeführerin laut den Ausführungen in ihrer Beschwerde das Verfahren gegen den Verkäufer zur Klärung verschiedenster Vorfragen (Trennung der Heizungsanlage und deren Versorgung für die beiden Liegenschaftshälften, die Trennung der Strom- und

Wasserversorgung, etc.) für notwendig. Eine Vermietungsabsicht der Beschwerdeführerin ist aus diesen Handlungen nicht erkennbar.

Die Vermietungsabsicht der Beschwerdeführerin hat im beschwerdegegenständlichen Zeitraum weder in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden noch steht sie auf Grund sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände mit „ziemlicher Sicherheit“ fest. Der Beschwerdeführerin gelang daher der Nachweis einer ernsthaften Absicht einer künftigen Vermietung nicht.

3. Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 323b Abs. 1 BAO idF BGBl. I 2020/99 tritt das Finanzamt Österreich am 01.01.2021 an die Stelle des jeweils am 31.12.2020 zuständig gewesenen Finanzamtes. Partei des Verfahrens ist nunmehr das Finanzamt Österreich als belangte Behörde, deren Bezeichnung war somit im Spruch entsprechend richtig zu stellen.

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

3.1.1. Zur Einkommensteuer

§ 2 EStG 1988 idF BGBl. I 13/2014 lautet (auszugsweise):

Einkunftsarten, Einkünfte, Einkommen

§ 2. (1) Der Einkommensteuer ist das Einkommen zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.

(2) Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte aus den im Abs. 3 aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben (§ 18) und außergewöhnlichen Belastungen (§§ 34 und 35) sowie der Freibeträge nach den §§ 104, 105 und 106a.

[...]

(3) Der Einkommensteuer unterliegen nur:

- 1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (§ 21),*
- 2. Einkünfte aus selbständiger Arbeit (§ 22),*
- 3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 23),*
- 4. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (§ 25),*

5. Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 27),

6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28),

7. sonstige Einkünfte im Sinne des § 29.

Nach § 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 gehören Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 gehören.

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können Werbungskosten und damit negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unter Umständen bereits steuerliche Berücksichtigung finden, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen im einkommensteuerlichen Sinn erzielt. Für diese Berücksichtigung reichen 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 Werbungskosten vor der Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände **als klar erwiesen** angesehen werden kann. Der auf Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss **klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten** (vgl. z.B. VwGH 14.9.2017, Ra 2016/15/0016; VwGH 28.6.2012, 2010/15/0016).

Der Erwerb, die Errichtung oder der Umbau und die dafür erforderliche Baubewilligung können zwar für sich allein nicht als Vorbereitung für das Erzielen von Einnahmen und Bewirken von Umsätzen durch Vermietung und Verpachtung des Objektes angesehen werden. Gleiches gilt für die Aufnahme von allfälligen Kreditmitteln für den Umbau (die Errichtung) und die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln. Nur solche nach außen gerichtete Handlungen können dafür maßgeblich sein, die jeder unbefangene Dritte als Vorbereitungshandlungen für die Erzielung von Einnahmen bzw. einer unternehmerischen Tätigkeit (iSd UStG) ansieht (VwGH 28.6.2012, 2010/15/0016).

Die Frage, ob die geschilderten Voraussetzungen, also insbesondere die durch objektive Umstände erwiesene ernsthafte Vermietungsabsicht, vorliegen, ist eine auf der Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachfrage (VwGH 14.9.2017, Ra 2016/15/0016).

Wie im Rahmen der Beweiswürdigung dargelegt wurde, gelang es der Beschwerdeführerin nicht, die nach der Rechtsprechung geforderten bindenden Vereinbarungen oder geforderten Umstände darzulegen und eine Vermietungsabsicht glaubhaft zu machen.

Der Beschwerde war sohin der Erfolg zu versagen.

3.1.2. Zur Umsatzsteuer

Die Voraussetzungen einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gelten auch für die steuerliche Abzugsfähigkeit der Vorsteuern, bevor noch Entgelte im umsatzsteuerlichen Sinn aus Vermietung erzielt werden (VwGH 20.9.2001, 96/15/0231).

Gemäß § 12 Abs. 1 Z 1a UStG 1994 kann ein Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11) an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Unternehmer ist nach § 2 Abs. 1 UStG 1994, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.

Die Unternehmereigenschaft wird dann erworben, wenn eine selbstständige Tätigkeit aufgenommen wird, die nachhaltig der Erzielung von Einnahmen dienen soll. Die Erbringung von Leistungen ist noch nicht erforderlich, erforderlich ist hingegen, dass die aufgenommene Tätigkeit ernsthaft auf die Erbringung von entgeltlichen Leistungen angelegt ist und dies **nach außen in Erscheinung** tritt. Vorbereitungshandlungen sind daher ausreichend (VwGH 30.9.1998, 96/13/0211, VwGH 4.3.2009, 2006/15/0175, sowie Ruppe/Achatz, UStG4, § 2 Tz 134).

Noch bevor aus der Vermietung eines Gebäudes Entgelte in umsatzsteuerlicher Hinsicht erzielt werden, können Vorsteuern steuerlich berücksichtigt werden. Für diese Berücksichtigung reicht aber die bloße Erklärung, ein Gebäude künftig (für Wohnzwecke) 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. Der auf die steuerpflichtige Vermietung eines Gebäudes gerichtete Entschluss muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten (VwGH 29.7.1997, 93/14/0132; VwGH 30.4.2003, 98/13/0127; VwGH 13.9.2006, 2002/13/0063; VwGH 4.3.2009, 2006/15/0175, jeweils mwN).

Wie bereits im Rahmen der Beweiswürdigung ausgeführt wurde, konnte die Vermietungsabsicht der Beschwerdeführerin nicht glaubhaft gemacht werden. Es liegt daher auch keine unternehmerische Tätigkeit im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Liegenschaft vor, die jedoch Voraussetzung für einen Vorsteuerabzug wäre.

Die Beschwerde war somit als unbegründet abzuweisen.

1.1. 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.

Ob die Beschwerdeführerin in Vermietungsabsicht gehandelt hat, ist eine auf Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachverhaltsfrage (VwGH 14.9.2017, Ra 2016/15/0016; VwGH 4.3.2009, 2006/15/0175). Es liegt daher keine Rechtsfrage grundlegender Bedeutung vor.

Klagenfurt am Wörthersee, am 10. Jänner 2024