

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Einzelrichter über die als Beschwerden zu erledigende Berufungen der Beschwerdeführerin, vertreten durch BFP Steuerberatungs GmbH, Schubertstraße 62, 8010 Graz, vom 19.10.2012 gegen die Bescheide des Finanzamtes Graz-Stadt vom 19.09.2012 betreffend Umsatzsteuer 2008 bis 2010 zu Recht erkannt:

Der Umsatzsteuerbescheid 2008 wird abgeändert. Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem beiliegenden Berechnungsblatt zu entnehmen.

Die Beschwerden betreffend Umsatzsteuer 2009 und 2010 werden als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin ist eine mit Gesellschaftsvertrag vom 14.02.2007 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Gesellschafter sind/waren Y (Funktion im Firmenbuch gelöscht am 07.06.2008), die X-Privatstiftung und XY. Geschäftszweig ist "Immobilienentwicklungen".

Mit Kaufvertrag vom 24.07.2008 bzw. 04.08.2008 erwarb die Beschwerdeführerin von der S Liegenschaftsverwaltung GmbH um den Kaufpreis im Betrag von 1.904.736 Euro sieben östlich der A-Straße gelegene Liegenschaften (die 13 Grundstücke umfassen) sowie zwei westlich der A-Straße gelegene Liegenschaften (die vier Grundstücke umfassen) mit einer Gesamtfläche von 39.682 m². Alle Grundstücke liegen in der [***]. Von Seiten der Beschwerdeführerin wird dargestellt, dass eine wenige Grundstücke bzw. Teilflächen als Bauland oder als "Qualifiziertes Grünland" ("Spiel/Sportplatz") und der größere Teil der Grundstücke als Industriegebiet (von der Prüferin als "Landwirtschaftliche Fläche" bezeichnet) gewidmet sind.

Mit einem die Umsatzsteuererklärung 2008 betreffenden Schreiben vom 28.10.2009 teilte die Beschwerdeführerin der belangten Behörde auf deren Anfrage hin durch ihren steuerlichen Vertreter mit, dass "für die steuerbare und steuerpflichtige Nutzungsüberlassung der Liegenschaft A-Straße ab Oktober 2008, die mit dem Erwerb und der Projektierung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Vorsteuern geltend gemacht wurden". Mit diesem Schreiben legte die Beschwerdeführerin folgende fünf Rechnungen vor:

- Rechnung der X2-Privatstiftung vom 29.08.2008 über 240.000 Euro (davon 40.000 Euro Umsatzsteuer) für den Verkauf "Option A-Straße"
- Rechnung der X-GmbH vom 29.08.2008 über 68.570,49 Euro (davon 11.428,41 Euro Umsatzsteuer) für die Vermittlung und Abwicklung des Liegenschaftsankaufs A-Straße
- Rechnung der B-GmbH vom 30.09.2008 über 5.071,50 Euro (davon 845,25 Euro Umsatzsteuer) für "A-Straße Bodenschürfung und Mieter"
- Rechnung des Notars Dr. P vom 16.10.2008 über 9.897,40 Euro (davon 1.634,20 Euro Umsatzsteuer) für den Kaufvertrag vom 04.08.2008
- Rechnung der B-GmbH vom 28.11.2008 über 10.200 Euro (davon 1.700 Euro Umsatzsteuer) für Erstellen des Abbruchansuchens

Mit einem die Umsatzsteuererklärung 2009 betreffenden Schreiben vom 05.04.2011 teilte die Beschwerdeführerin der belangten Behörde auf deren Anfrage hin durch ihren steuerlichen Vertreter mit, dass die in der Steuererklärung geltend gemachten Vorsteuern ua. im Zusammenhang mit der Erschließung bzw. Nutzungsüberlassung "des Grundstückes in der A-Straße" (derzeitige umsatzsteuerpflichtige Vermietung an die Firma S) geltend gemacht worden seien.

Den Umsatzsteuererklärungen der Streitjahre hat die Beschwerdeführerin folgende Umsätze (ohne anderweitige Grundstücksumsätze) erklärt und Vorsteuern geltend gemacht, wobei die Veranlagung erklärungsgemäß erfolgte (Beträge in Euro):

	2008	2009	2010
Gesamtbetrag der Umsätze	900	8.895,86	4.200
Gesamtbetrag der Vorsteuern	54.938,62	3.794,29	2.018,46
davon Vorsteuern betr. Liegenschaften A-Straße	54.114,12	81,40	15,40

Mit Bescheid über einen Prüfungsauftrag vom 15.02.2012 führte die belangte Behörde bei der Beschwerdeführerin eine Außenprüfung betreffend Umsatzsteuer und Körperschaftsteuer 2007 bis 2010 durch. Dabei traf die Prüferin die hier strittige Feststellung, dass der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit den Liegenschaften A-

Straße (mangels nachweislicher Absicht zur Option zur Umsatzsteuerpflicht) größtenteils kein Vorsteuerabzug zustehe.

Mit den hier angefochtenen **Bescheiden vom 19.09.2012** setzte die belangte Behörde jeweils im wiederaufgenommenen Verfahren die Umsatzsteuer für 2008 mit -3.620,78 Euro (Abgabennachforderung 51.137,84 Euro), für 2009 mit -1.938,20 Euro (Abgabennachforderung 76,92 Euro) und für 2010 mit -1.163,91 Euro (Abgabennachforderung 14,55 Euro) fest.

Der **Niederschrift über das Ergebnis der Außenprüfung vom 04.05.2012** ist dazu zu entnehmen:

Mit Gesellschaftsvertrag vom 14.2.2007 wird die [Beschwerdeführerin] mit dem Geschäftszweig Immobilienentwicklung gegründet.

Das im Jahr 2007 erworbene Grundstück in der B-Straße wird parzelliert und in den Jahren 2008 und 2009 werden Baugrundstücke umsatzsteuerfrei verkauft. Im Zusammenhang mit diesem Projekt werden keine Vorsteuern abgezogen.

*Mit Kaufvertrag vom 24.7.2008 werden Grundstücke im Gesamtausmaß von 39.682 m² in der A-Straße [Nummer] (KG ***** ******) um € 1.904.736,- erworben.*

Lt. vorgelegtem Katasterauszug teilt sich die Fläche wie folgt auf:

rund 1.500 m² Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet

rund 3.000 m² Gewerbegrund

rund 35.500 m² Landwirtschaftliche Fläche (davon 8.500 m² Spiel- u. Sportfläche)

Davon wird eine Fläche von 2.200 m² (d.s. 5,5 % der Gesamtfläche) vermietet, die mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Vorsteuern können abgezogen werden.

Für das Projekt "A-Straße" sind bisher, abzgl. die Vermietung betr., an Vorsteuern angefallen:

2008: € 51.137,84

2009: € 76,92

2010: € 14,55

2011: € 2.985,56 d.s. gesamt bisher € 54.214,87

Nach § 12 Abs. 1 Z 1 UStG kann der Unternehmer die von anderen Unternehmen in einer Rechnung (§ 11 UStG) an Ihn gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer für Lieferungen und sonstige Leistungen, die Im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sind nach § 12 Abs. 3 UStG u.a. die Steuer für die Lieferungen, soweit der Unternehmer diese Gegenstände zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet.

Maßgeblich für den Vorsteuerabzug sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Leistungsbezugs.

Ausgehend vom Wortlaut der Optionsbestimmung des § 6 Abs. 2 Satz 1 UStG ist die Vorsteuerabzugsberechtigung in Hinblick auf einen beabsichtigten Grundstücksumsatz nicht anders zu behandeln als der Fall einer in Aussicht genommenen Vermietung.

In beiden Fällen steht demnach erst bei nachweislicher Absicht der Option zur Steuerpflicht der Vorsteuerabzug entsprechend der Bestimmung des § 12 Abs. 1 UStG sofort zu.

Zum Zeitpunkt der Prüfung konnte nur ein Entwurf für ein geplantes Bürogebäude vorgelegt werden.

Dies reicht jedoch aus Sicht der Behörde nicht aus, um die nachweisliche Absicht zur Option zur Steuerpflicht dazulegen. Bei Würdigung des vorliegenden Sachverhaltes am Maßstab des allgemeinen menschlichen Erfahrungsgutes und der Denkgesetze der Wahrscheinlichkeit ist für die Behörde zum derzeitigen Zeitpunkt die Wahrscheinlichkeit der steuerfreien Verwertung höher einzuschätzen als die Wahrscheinlichkeit der steuerpflichtigen Verwertung.

Im Bericht über das Ergebnis der Außenprüfung vom 19.09.2012 wird zur Begründung der angefochtenen Bescheide lediglich auf die Niederschrift über die Schlussbesprechung verwiesen.

Mit **Berufungsschreiben vom 19.10.2012** wendet sich die Beschwerdeführerin durch ihren steuerlichen Vertreter "gegen die Einschränkung des Vorsteuerabzuges für 2008 iHv € 51.137,84 statt iHv € 8.900,06, 2009 iHv € 76,92 statt iHv € 13,17, 2010 iHv € 14,55 statt € 2,49". Begründet wird dies wie folgt:

[Seite 2 des Berufungsschreibens]

Im Rahmen der Betriebsprüfung für den Zeitraum 2007 bis 2010 und der Umsatzsteuernachschaub für 1-12/2011 vertrat die Behörde die Meinung, dass keine nachweisliche Absicht zur Option zur Steuerpflicht von Grundstückumsätzen im Zusammenhang mit der Liegenschaft A-Straße vorliegt und daher die in oben aufgezählten Zeiträumen erfolgten Vorsteuerabzüge im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Projektentwicklung für die Liegenschaft A-Straße nicht zustehen, ausgenommen jene Vorsteuern, die im Zusammenhang mit den umsatzsteuerpflichtig vermieteten Teilflächen stehen.

Unsere Klientin hat die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 24.7.2008 erworben. Die Liegenschaft umfasst folgende Grundstücke (mit Angabe der Flächenwidmung):

Teilfläche Gst-Nr. [G-2-alt]	SG(L) KG 0,3-1,5 (Bauland)	1.750 m ²
---------------------------------	-------------------------------	----------------------

<i>Gst-Nr. [A-2], [A-3], Teilfläche Gst-Nr. [A-1]</i>	<i>KG 0,3 - 1,5 (Bauland)</i>	<i>1.120 m²</i>
<i>Gst-Nr. [I-1], [G-3] [I-2], Teilfläche Gst-Nr. [G-2-alt]</i>	<i>Spielplatz/Sportplatz</i>	<i>8.583 m²</i>
<i>Gst-Nr. [E-1], [B-1], [C-2], [D-2], [C-1], [D-1], [F-1], [F-2], Teilfläche Gst-Nr. [A-1]</i>	<i>SG(L) J/1 03 - 1,5 (Bauland Industriegebiet)</i>	<i>28.229 m²</i>

Die von der Finanzbehörde nicht anerkannten Vorsteuerbeträge betreffen iHv € 51.137,84 Vorsteuern iZm der Anschaffung der Liegenschaft und iHv € 3.077,03 Vorsteuern iZm

[Seite 3 des Berufungsschreibens]

Aufwendungen für die Projektentwicklung der Liegenschaft. Die Projektentwicklung betraf Aufwendungen für die Planung eines Bürogebäudes auf einer Teilfläche von ca 2.000 m², Aufwendungen für die Planung eines Lebensmittelmarktes auf einer Teilfläche von ca 2.000 m² und Aufwendungen für die Projektierung verschiedenster gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten.

Unsere Klientin hat Teilflächen von ca 1.200 m² und ca 1.000 m² und einen Gebäudeteil von ca 100 m² an Unternehmer umsatzsteuerpflichtig dauer vermietet bzw. dauer vermietet gehabt.

*Die oben angeführten Grundstücke befinden sich in der [****]. Die dadurch bedingte erhöhte Lärmbelästigung lässt aus rechtlicher Sicht derzeit keine Umwidmung der ausgewiesenen Flächen "Spielplatz/Sportplatz" und "Bauland Industriegebiet" in "Bauland - Wohnbau" zu. Daher ist bzw war für diese Flächen nur eine gewerbliche/industrielle Nutzung möglich.*

Der VwGH entschied mit Erkenntnis vom 20.10.2009, 2006/13/0193, dass bereits während der Errichtung eines Gebäudes der Vorsteuerabzug zusteht, wenn die überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür spricht, dass es zu einer steuerpflichtigen Veräußerung (oder Vermietung) kommen wird. Die Regelung des § 6 Abs 2 UStG, wonach iZm Grundstücksverkäufen Vorsteuern frühestens für den Voranmeldezeitraum abgezogen werden können, in dem der Umsatz als steuerpflichtig behandelt wird, steht dem sofortigen Vorsteuerabzug nicht entgegen, da dieser Unterabsatz nämlich nur den Sonderfall erfasst, dass der Steuerpflichtige im Zuge der Bauphase noch nicht das Optieren zur Steuerpflicht beabsichtigt, sondern sich erst nachträglich dazu entscheidet. Ausgehend vom Wortlaut der Optionsbestimmung des § 6 Abs 2 erster Satz UStG ist die Vorsteuerabzugsberechtigung in Hinblick auf einen beabsichtigten Grundstücksumsatz nicht anders zu behandeln als der Fall einer in Aussicht genommenen Vermietung. In

beiden Fällen steht demnach bei nachweislicher Absicht der Option zu Steuerpflicht der Vorsteuerabzug entsprechend den Bestimmungen des § 12 Abs 1 UStG (sofort) zu, sodass auch die Vorsteuerausschlussbestimmung des § 12 Abs 3 UStG nicht zum Tragen kommt. Für den Vorsteuerabzug sind daher nach dem Grundtatbestand des § 12 Abs 2 UStG die Verhältnisse im Zeitpunkt des

[Seite 4 des Berufungsschreibens]

Leistungsbezuges maßgeblich. Ein Vorsteuerabzug ist für einen einem Unternehmer gelieferten Gegenstand oder eine einem Unternehmer erbrachte Dienstleistung im Regelfall bereits zulässig, wenn die Ausführung eines Umsatzes erst beabsichtigt ist, und setzt nicht voraus, dass der Unternehmer damit einen Umsatz bereits ausgeführt hat oder ausführt. Der Zusammenhang mit zukünftigen Umsätzen genügt, und zwar auch dann, wenn es zur Ausführung der Umsätze in der Folge nicht kommt (vergebliche Vorbereitungshandlungen, "erfolgloser Unternehmer", Vorsteuerabzug bei "verlorenem Aufwand" oder Fehlinvestitionen).

Im vorliegenden Fall besteht aufgrund der gegebenen Flächenwidmung für einen überwiegenden Teil der Liegenschaft nur eine gewerbliche/industrielle Nutzungsmöglichkeit sodass davon auszugehen ist, dass Grundstücksumsätze nicht mit Privatpersonen oder Wohnbauträgern sondern mit sonstigen gewerblichen Unternehmern ausgeführt werden. Für alle in der Vergangenheit iZm der Liegenschaft ausgeführten Grundstückumsätze wurde zudem auf Steuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG optiert.

Ist im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Leistung der Zusammenhang mit umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen unklar oder nicht quantifizierbar, muss die Lösung gewählt werden, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat (VwGH 13.9.2006, 2002/13/0063). Erfordert der Zusammenhang mit steuerpflichtigen Umsätzen die Ausübung einer Option zur Steuerpflicht gem. § 6 Abs 2 UStG, ist für den Vorsteuerabzug auch die Absicht der Optionsausübung maßgebend: am Maßstab des allgemeinen menschlichen Erfahrungsgutes und der Denkgesetze ist die Wahrscheinlichkeit zu beurteilen - bei entsprechender Absicht steht der Vorsteuerabzug daher schon bei Leistungsbezug zu (VwGH 20.10.2009, 2006/13/0193). Bei Würdigung des vorliegenden Sachverhaltes am Maßstab des allgemeinen menschlichen Erfahrungsgutes und der Denkgesetze ist aus Sicht unserer Klientin die Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen steuerpflichtigen Nutzung/Verwertung der Liegenschaft im Umfang der industriellen Widmung und Sonderwidmung Sportplatz/Spielplatz (im Gesamtausmaß von 36.812 m²) wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Nutzung/Verwertung.

[Seite 5 des Berufungsschreibens]

Weiters hat unsere Mandantin im Rahmen der Betriebsprüfung ein Sachverständigengutachten zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Anschaffung der bezugshabenden Liegenschaft vorgelegt, um aus dem Gesamtkaufpreis den einzelnen Grundstücken unter Berücksichtigung der

jeweiligen Flächenwidmung den sachgerechten Verkehrswert zuordnen zu können. Die Anschaffungsnebenkosten hängen in der Folge ebenfalls vom Wert des Grundgeschäftes ab, insofern ist die sachgerechte Aufteilung der Anschaffungsnebenkosten der Liegenschaft ebenfalls aufgrund der Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke vorzunehmen.

Das entsprechende Gutachten ergibt folgende Verkehrswertverteilung:

Teilfläche Gst-Nr. [G-2-alt]	$1.750 \text{ m}^2 \times € 110,-$	€ 192.500,-
Gst-Nr. [A-2], [A-3], Teilfläche Gst-Nr. [A-1]	$1.120 \text{ m}^2 \times € 110,-$	€ 123.200,-
Gst-Nr. [I-1], [G-3] [I-2], Teilfläche Gst- Nr. [G-2-alt]	$8.583 \text{ m}^2 \times € 39,-$	€ 334.737,-
Gst-Nr. [E-1], [B-1], [C-2], [D-2], [C-1], [D-1], [F-1], [F-2], Teilfläche Gst-Nr. [A-1]	$28.229 \text{ m}^2 \times € 46,-$	€ 1.298.534,-

Ausgehend von obiger Beurteilung steht unserer Klientin der Vorsteuerabzug für die ausgewiesenen Flächen "Spielplatz/Sportplatz" und "Bauland Industriegebiet" zu, umgerechnet auf den anteiligen Verkehrswert somit 83,80 %. In der Berechnung der nicht abzugsfähigen Vorsteuer für den Zeitraum 2007 bis 2011 wurde die sachgerechte Aufteilung des Gesamtkaufspreises der Liegenschaft auf die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke von der Finanzbehörde nicht berücksichtigt.

Wir beantragen daher die Gewährung des Vorsteuerabzuges für von Unternehmer in Rechnung gestellte Umsatzsteuer iZm Leistungen für die Gesamtliegenschaft für die ausgewiesenen Flächen "Spielplatz/Sportplatz" und "Bauland Industriegebiet" zum Zeitpunkt der Leistungserbringung. Weiters beantragen wir die Aufteilung der Vorsteuerbeträge für Leistungen für die Gesamtliegenschaft anhand der Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke vorzunehmen um eine sachgerechte und wertmäßig korrekte

[Seite 6 des Berufungsschreibens]

Ermittlung des Vorsteuerabzuges für die Flächen "Spielplatz/Sportplatz" und "Bauland Industriegebiet" im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft zu erreichen.

Die belangte Behörde legte die Berufung dem unabhängigen Finanzsenat im November 2012 ohne Berufungsvorentscheidung zur Entscheidung vor.

Das Bundesfinanzgericht hat über die gemäß § 323 Abs. 38 BAO als Beschwerde zu erledigende Berufung erwogen:

Strittig ist, inwieweit der Beschwerdeführerin das Recht auf Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit den im Jahr 2008 erworbenen Grundstücken zusteht.

Nach § 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994 kann der Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen und sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994 sind die Umsätze von Grundstücken im Sinne des § 2 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 von der Umsatzsteuer befreit.

Nach § 6 Abs. 1 Z 16 UStG 1994 sind die Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (ausgenommen ua. zu Wohnzwecken) von der Umsatzsteuer befreit.

Nach § 6 Abs. 2 UStG 1994 kann der Unternehmer u.a. einen Umsatz, der nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a, Z 16 oder Z 17 steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln.

Behandelt ein Unternehmer einen nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a steuerfreien Umsatz als steuerpflichtig, so kann eine bis dahin vom Vorsteuerabzug ausgeschlossene Steuer (§ 12 Abs. 3) oder eine zu berichtigende Vorsteuer (§ 12 Abs. 10 bis 12) frühestens für den Voranmeldungszeitraum abgezogen werden, in dem der Unternehmer den Umsatz als steuerpflichtig behandelt.

Ausgehend vom Wortlaut der Optionsbestimmung des § 6 Abs. 2 erster Satz UStG 1994 ist die Vorsteuerabzugsberechtigung in Hinblick auf einen beabsichtigten Grundstücksumsatz nicht anders zu behandeln als der Fall einer in Aussicht genommenen Vermietung. In beiden Fällen steht demnach bei nachweislicher Absicht der Option zur Steuerpflicht der Vorsteuerabzug entsprechend der Bestimmung des § 12 Abs. 1 UStG 1994 (sofort) zu, sodass auch die Vorsteuerausschlussbestimmung des § 12 Abs. 3 UStG 1994 nicht zum Tragen kommt (vgl. VwGH 20.10.2009, 2006/13/0193).

Für den Geltungsbereich des Umsatzsteuergesetzes 1994 erfordert die Abziehbarkeit von Vorsteuern im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Vermietungstätigkeit noch vor deren Beginn damit ein Vorbringen des Steuerpflichtigen, mit welchem er Sachverhalte darlegt, bei deren Würdigung am Maßstab des allgemeinen menschlichen Erfahrungsgutes und der Denkgesetze die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung ist (VwGH 13.09.2006, 2002/13/0063). Dasselbe gilt auch für die Abziehbarkeit von Vorsteuern im Zusammenhang mit einer beabsichtigten steuerpflichtigen Grundstücksveräußerung.

In zeitlicher Hinsicht muss die Absicht der (zukünftigen) steuerpflichtigen Vermietung oder steuerpflichtigen Veräußerung des Grundstückes für den Veranlagungszeitraum der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges im obigen Sinn erweislich sein. Absichten oder Handlungen in späteren Veranlagungszeiträumen bleiben - abgesehen von einer möglichen Indizwirkung - für den Veranlagungszeitraum der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges ohne Belang.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug ist für jedes Grundstück gesondert zu beurteilen. Im Beschwerdefall gründen sich die diesbezüglichen sachverhaltsmäßigen Feststellungen im Wesentlichen auf das (in der Folge von beiden Parteien unwidersprochen gebliebene) Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015, wodurch sich sowohl die abgabenbehördlichen Feststellungen als auch (teilweise) Vertragsinhalte und bisheriges sachverhaltsbezogenes Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin zu einzelnen Grundstücken als unrichtig herausgestellt haben (insbesondere hinsichtlich Grundstücksflächen zum Erwerbszeitpunkt, Grundstücksnummer in Bestandvertragsdokumenten, Ausmaß vermieteter Teilflächen und Verwechslung der Bestandnehmer der Grundstücke untereinander).

Dem Berufungsschreiben ist zu entnehmen, dass die von der belangten Behörde nicht anerkannten Vorsteuerbeträge einerseits Vorsteuern in Höhe von 51.137,84 Euro (= "Vorsteuerkürzung" lt. BP für das Streitjahr 2008) im Zusammenhang mit der Anschaffung "der Liegenschaft" (gemeint ist wohl die Anschaffung aller Liegenschaften) und andererseits Vorsteuern in Höhe von 3.077,03 Euro (= Summe der "Vorsteuerkürzungen" lt. BP für das Streitjahr 2009 im Betrag von 76,92 Euro und das Streitjahr 2010 im Betrag von 14,55 Euro zuzüglich der hier nicht entscheidungsgegenständlichen "Vorsteuerkürzung" für das Jahr 2011 im Betrag von 2.958,56 Euro) im Zusammenhang mit Aufwendungen für die Projektentwicklung der Liegenschaft EZ A betreffen (siehe Seite 2 letzter Absatz und Seite 3 erster Absatz des Berufungsschreibens).

Vorweg ist dabei festzuhalten, dass der Beschwerdeführerin der Beweis bzw. die Glaubhaftmachung im obigen Sinn weder mit dem allgemein gehaltenen Vorbringen, dass "im vorliegenden Fall (...) aufgrund der gegebenen Flächenwidmung für einen überwiegenden Teil der Liegenschaft nur eine gewerbliche/industrielle Nutzungsmöglichkeit" bestehe, sodass "davon auszugehen ist, dass Grundstücksumsätze nicht mit Privatpersonen oder Wohnbauträgern sondern mit sonstigen gewerblichen Unternehmern ausgeführt werden", noch mit dem Vorbringen, dass "für alle in der Vergangenheit iZm der Liegenschaft ausgeführten Grundstückumsätze (...) zudem auf Steuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG optiert" worden sei (siehe Seite 4 des Berufungsschreibens), gelungen ist, weil sich daraus nicht zwingend eine steuerpflichtige Vermietung oder Veräußerung folgern lässt. Zu letzterem Vorbringen ist der Aktenlage zu entnehmen, dass es sich bei dem anderen Projekt (B-Straße) um den Verkauf von Wohnungen an Privatpersonen gehandelt hat (siehe das Schreiben des steuerlichen Vertreters der Beschwerdeführerin vom 05.04.2011), was bei den gegenständlichen Grundstücken von Seiten der Beschwerdeführerin aber ausgeschlossen wird.

Auch mit dem (mit Schreiben des steuerlichen Vertreters vom 07.08.2015 vorgelegten) "Gestattungsvertrag" vom 30.06.2015, wonach die Beschwerdeführerin nun der X2-GmbH (eine ihr nahe stehende Gesellschaft) sämtliche Liegenschaften bzw. Grundstücke zur entgeltlichen Nutzung "zur Ablagerung von Baumaterialien" überlässt, ist der Beweis bzw. die Glaubhaftmachung, dass bereits in den Veranlagungszeiträumen der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges (Streitjahre) die steuerpflichtige Vermietung geplant war,

nicht gelungen, weil bis zur Vorlage der Vertragsurkunde zum keinem Zeitpunkt des Abgabenverfahrens von Seiten der Beschwerdeführerin vorgebracht wurde, dass bereits in den Streitjahren die Absicht einer (zukünftigen) steuerpflichtigen Vermietung an eine (nahe stehende) Gesellschaft bestanden habe. Im Übrigen wurde dies von Seiten der Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht einmal behauptet.

A. Zu den Grundstücken östlich der A-Straße:

Von Seiten der Beschwerdeführerin wird der sofortige volle Vorsteuerabzug für alle Grundstücke östlich der A-Straße begehrt (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der "ersten" Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.10.2014).

A.1. Zum Vorsteuerabzug betreffend die Grundstücke [A-1], [A-2] und [A-3] (alle EZ A):

Das Grundstück [A-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 4.520 m² auf, wobei 764 m² auf Baufläche (Gebäude) und 3.756 m² auf Sonstige (Betriebsflächen) entfallen. Die Grundstücke [A-2] und [A-3] weisen eine Fläche von 182 m² bzw. 279 m² (jeweils Bauflächen [Gebäude]) auf. Teile dieser Grundstücke sind als Bauland gewidmet.

Die Beschwerdeführerin hatte in den Streitjahren mit "Gestattungsvertrag" vom 03.09.2008 eine 1.200 m²-Teilfläche des Grundstückes [A-1] an die S (mit Umsatzsteuer) vermietet (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Weiters hatte die Beschwerdeführerin mit Vereinbarung vom 02.04.2009 ab April 2009 ein zu etwa ein Drittel auf dem Grundstück [A-1] (und zu etwa zwei Dritteln auf dem Grundstück [G-1]) gelegenes 176,4 m² großes Flugdach als Abstellfläche für einen Segelflugzeuganhänger an R (mit Umsatzsteuer) vermietet (siehe Seite 2 der Niederschrift vom 02.09.2015 über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage).

Schon im Berufungsschreiben wird von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesen Grundstücken auf ins Auge gefasste (aber nicht zustande gekommene) Projekte hingewiesen und vorgebracht, die Projektentwicklung habe Aufwendungen für die Planung eines Bürogebäudes auf einer Teilfläche von ca. 2.000 m², Aufwendungen für die Planung eines Lebensmittelmarktes auf einer Teilfläche von ca. 2.000 m² und Aufwendungen für die Projektierung verschiedenster gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten betroffen (siehe Seite 3 erster Absatz des Berufungsschreibens). Dieses Vorbringen betrifft die Grundstücke der Liegenschaft EZ A (siehe Seite 2 des Schreibens des steuerlichen Vertreters vom 08.06.2015).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für diese Grundstücke den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesen Grundstücken, die bereits größtenteils als Bauland gewidmet sind) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Im Zuge der ersten Erörterung der Sach- und Rechtslage wurde nach Hinweis des Richters, dass keine den Vorsteuerabzug begründenden Sachverhalte behauptet oder belegt worden seien, von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesen Grundstücken vorgebracht, es würden "Aktivitäten im Hinblick auf eine Umwidmung gesetzt" werden (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.10.2014).

Mit Schreiben des steuerlichen Vertreters vom 18.06.2015 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin ein (bereits im Zuge der Außenprüfung vorgelegtes) zweiseitiges Informationsblatt über ein "Bürogebäude A-Straße" sowie der Mailverkehr mit zwei Warenhandelsketten über die Ansiedelung einen Lebensmittelmarktes vorgelegt.

Im Zuge der zweiten Erörterungen der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu den (in den Streitjahren angestrebten) Projekten und deren geplante umsatzsteuerliche Behandlung kein weiteres (Sachverhalts-)Vorbringen getätig (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Weil sich weder aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin noch aus den von ihr vorgelegten Unterlagen Anhaltspunkte dafür ergeben, dass - über die vermieteten Teilflächen hinaus - in den Streitjahren mit den ins Auge gefassten Projekten im Zusammenhang stehend die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für diese drei Grundstücke das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug bezüglich der Aufwendungen für die Anschaffung der Liegenschaft und für die Projektentwicklung zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

Im Hinblick auf die (der Umsatzsteuer unterzogenen) Flächenvermietung war der Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit der Anschaffung dieser drei Grundstücke für das Streitjahr 2008 im Ausmaß der vermieteten Teilflächen anteilig zu gewähren (siehe Berechnung unter C.).

A.2. Zum Vorsteuerabzug betreffend das Grundstück [B-1] (EZ B):

Das Grundstück weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.106 m² (Sonstige [Betriebsflächen]) auf.

Die Beschwerdeführerin hatte das Grundstück [B-1] ab März 2009 als Containerlager an die D-GmbH (mit Umsatzsteuer) vermietet (siehe Seite 2 der Niederschrift vom 02.09.2015 über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage).

Im Hinblick auf die (der Umsatzsteuer unterzogenen) Flächenvermietung war der Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit der Anschaffung dieses Grundstückes für das Streitjahr 2008 anteilig zu gewähren (siehe Berechnung unter C.).

A.3. Zum Vorsteuerabzug betreffend die Grundstücke [C-1] und [C-2] (beide EZ C):

Das Grundstück [C-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.208 m² auf, wobei 845 m² auf Baufläche (Gebäude) und 363 m² auf Sonstige (Betriebsflächen) entfallen. Das Grundstück [F-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 3.713 m² auf, wobei 1.068 m² auf Baufläche (Gebäude) und 2.645 m² auf Sonstige (Betriebsflächen) entfallen.

Die Beschwerdeführerin hatte mit "Gestattungsvertrag" vom 25.11.2008 eine 100 m²-Teilfläche der Grundstücke [C-1] und [C-2] an K (mit Umsatzsteuer) vermietet, wobei 25% der vermieteten Teilfläche auf das Grundstück [C-1] und 75% der vermieteten Teilfläche auf das Grundstück [C-2] entfallen waren (siehe Seite 2 der Niederschrift vom 02.09.2015 über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für diese Grundstücke den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesen Grundstücken) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Im Zuge der ersten Erörterung der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesen Grundstücken vorgebracht, es würden "Aktivitäten im Hinblick auf eine Umwidmung gesetzt" werden (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.10.2014).

Weil sich aus dem Vorbringen keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass - über die vermieteten Teilflächen hinaus - in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für diese beiden Grundstücke das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

Im Hinblick auf die (der Umsatzsteuer unterzogenen) Flächenvermietung war der Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit der Anschaffung dieser Grundstücke für

das Streitjahr 2008 im Ausmaß der vermieteten Teilflächen anteilig zu gewähren (siehe Berechnung unter C.).

A.4. Zum Vorsteuerabzug betreffend die Grundstücke [D-1] und [D-2] (beide EZ D):

Das Grundstück [D-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 2.205 m² (Sonstige Betriebsflächen) auf. Das Grundstück [D-2] weist laut Grundbuch eine Fläche von 6.676 m² auf, wobei 1.416 m² auf Baufläche (Gebäude) und 5.260 m² auf Sonstige (Betriebsflächen) entfallen.

Die Beschwerdeführerin hat in den Streitjahren keine Umsätze mit diesen beiden Grundstücken erzielt. Auf dem Grundstück [D-2] hat lediglich eine Verschmutzung (im Zuge einer vertragslosen Nutzung) durch die D-GmbH stattgefunden (siehe Seite 2 und Seite 3 der Niederschrift vom 02.09.2015 über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für diese beiden Grundstücke den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesen beiden Grundstücken) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für die beiden Grundstücke das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

Durch die Verschmutzung des Grundstückes [D-2] im Zuge der vertragslosen Nutzung durch die D-GmbH wurde dieses nicht Teil des Mietgegenstandes.

A.5. Zum Vorsteuerabzug betreffend das Grundstück [E-1] (EZ E)

Das Grundstück [E-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.565 m² auf, wobei 854 m² auf Baufläche (Gebäude) und 711 m² auf Gärten (Gärten) entfallen.

Die Beschwerdeführerin hat in den Streitjahren keine Umsätze mit diesem Grundstück erzielt (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für dieses Grundstück den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung

des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesem Grundstück) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Im Zuge der beiden Erörterungen der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesem Grundstück vorgebracht, es würden "Aktivitäten im Hinblick auf eine Umwidmung gesetzt" werden (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.10.2014 sowie Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.19.2015).

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für dieses Grundstück das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

A.6. Zum Vorsteuerabzug betreffend die Grundstücke [F-1] und [F-2] (beide EZ F):

Das Grundstück [F-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.003 m² (Sonstige [Betriebsflächen]) auf. Das Grundstück [F-2] weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.755 m² auf, wobei 105 m² auf Baufläche (Gebäude) und 1.650 m² auf (Sonstige [Betriebsflächen]) entfallen.

Die Beschwerdeführerin hat in den Streitjahren keine Umsätze mit diesen beiden Grundstücken erzielt (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für diese beiden Grundstücke den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesen beiden Grundstücken) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Im Zuge der beiden Erörterungen der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesen beiden Grundstücken vorgebracht, es würden "Aktivitäten im Hinblick auf eine Umwidmung gesetzt" werden (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.10.2014 sowie Seite 3

der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.19.2015).

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für diese beiden Grundstücke das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

A.7. Zum Vorsteuerabzug betreffend das Grundstück [G-1] (EZ G):

Das Grundstück [G-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.702 m² auf, wobei 147 m² auf Baufläche (Gebäude) und 1.555 m² auf Sonstige (Betriebsflächen) entfallen.

Die Beschwerdeführerin hatte mit Vereinbarung vom 02.04.2009 ab April 2009 ein zu etwa zwei Dritteln auf dem Grundstück [G-1] (und zu etwa einem Drittel auf dem Grundstück [A-1]) gelegenes 176,4 m² großes Flugdach als Abstellfläche für einen Segelflugzeuganhänger an R (mit Umsatzsteuer) vermietet (siehe Seite 2 der Niederschrift vom 02.09.2015 über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für dieses Grundstück den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesem Grundstück) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass - über die vermietete Teilfläche hinaus - in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für dieses Grundstück das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

Im Hinblick auf die (der Umsatzsteuer unterzogenen) Flächenvermietung war der Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit der Anschaffung dieses Grundstückes für das Streitjahr 2008 im Ausmaß der vermieteten Teilfläche anteilig zu gewähren (siehe Berechnung unter C.).

A.8. Zum Vorsteuerabzug betreffend das Grundstück [H-1] (EZ H):

Das Grundstück [H-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 3.435 m² (landwirtschaftliche genutzte Grundflächen [Äcker, Wiesen oder Weiden]) auf.

Die Beschwerdeführerin hat in den Streitjahren keine Umsätze mit diesem Grundstück erzielt (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für dieses Grundstück den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin pauschal zu allen Grundstücken östlich der A-Straße (so auch zu diesem Grundstück) bekannt gegeben, dass die "zukünftige Nutzung abhängig von (der) Möglichkeit der Umwidmung in Bauland" sei.

Im Zuge der beiden Erörterungen der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesem Grundstück vorgebracht, es würden "Aktivitäten im Hinblick auf eine Umwidmung gesetzt" werden (siehe Seite 2 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.10.2014 sowie Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.19.2015).

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für dieses Grundstück das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

B. Zu den Grundstücken westlich der A-Straße:

Von Seiten der Beschwerdeführerin wird der sofortige volle Vorsteuerabzug für alle Grundstücke westlich der A-Straße (ausgenommen für 1.750 m², Grundstück [G-2-neu]) begehrt (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der "zweiten" Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

B.1. Zum Vorsteuerabzug betreffend die Grundstücke [I-1] und [I-2] (beide EZ I):

Das Grundstück [I-1] weist laut Grundbuch eine Fläche von 2.113 m² (landwirtschaftliche genutzte Grundflächen [Äcker, Wiesen oder Weiden]) auf. Das Grundstück [I-2], das laut Grundbuch aktuell eine Fläche von 463 m² (Sonstige [Abbauflächen, Halden und Deponien]) aufweist, wies zum Zeitpunkt des Erwerbes durch die Beschwerdeführerin (bis zur Teilung und Abschreibung einer Teilfläche im Ausmaß von 79 m², die dem neu vermessenen Grundstück [G-2-alt]/2 zugeschrieben wurde) eine Fläche von 542 m² aus.

Die Beschwerdeführerin hat mit Kaufvertrag vom 06.06.2012 das neu vermessene Grundstück [G-2-alt]/2 steuerfrei an die X3-GmbH veräußert.

Die Beschwerdeführerin hat in den Streitjahren ansonsten keine Umsätze mit diesen beiden Grundstücken erzielt (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für diese Grundstücke den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin nur auf den steuerfreien Teilflächenverkauf hingewiesen.

Im Zuge der beiden Erörterungen der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesen beiden Grundstücken - abgesehen vom Hinweis auf den "Gestattungsvertrag" vom 30.06.2015 (siehe weiter oben) - kein weiteres Vorbringen getätigt.

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für diese beiden Grundstücke das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

B.2. Zum Vorsteuerabzug betreffend das Grundstück [G-2-neu] (vorher [G-2-alt]) und [G-3] (beide EZ G):

Das Grundstück [G-2-neu], das laut Grundbuch aktuell eine Fläche von 3.335 m² (Sonstige [Abbauflächen, Halden und Deponien]) aufweist, wies zum Zeitpunkt des Erwerbes durch die Beschwerdeführerin (bis zur Teilung und Abschreibung einer Teilfläche im Ausmaß von 2.302 m², die dem neu vermessenen Grundstück [G-2-alt]/2 zugeschrieben wurde) eine Fläche von 5.637 m² aus. Das Grundstück [G-3], das laut Grundbuch aktuell eine Fläche von 1.747 m² (Sonstige [Abbauflächen, Halden und Deponien]) aufweist, wies zum Zeitpunkt des Erwerbes durch die Beschwerdeführerin (bis zur Teilung und Abschreibung einer Teilfläche im Ausmaß von 294 m², die dem neu vermessenen Grundstück [G-2-alt]/2 zugeschrieben wurde) eine Fläche von 2.041 m² aus.

Die Beschwerdeführerin hat mit Kaufvertrag vom 06.06.2012 das neu vermessene Grundstück [G-2-alt]/2 steuerfrei an die X3-GmbH veräußert.

Die Beschwerdeführerin hat in den Streitjahren ansonsten keine Umsätze mit diesen beiden Grundstücken erzielt (siehe Seite 3 der Niederschrift über das Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015).

Mit Schreiben vom 05.08.2014 verlangte das Bundesfinanzgericht von der Beschwerdeführerin auch für diese Grundstücke den Beweis bzw. die Glaubhaftmachung des Vorliegens der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug.

In der Rückantwort zum Vorhaltschreiben vom 05.08.2014 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin nur auf den steuerfreien Teilflächenverkauf hingewiesen.

Im Zuge der beiden Erörterungen der Sach- und Rechtslage wurde von Seiten der Beschwerdeführerin zu diesen beiden Grundstücken - abgesehen vom Hinweis auf den "Gestattungsvertrag" vom 30.06.2015 (siehe weiter oben) - kein weiteres Vorbringen getätigt.

Weil sich aus dem Vorbringen von Seiten der Beschwerdeführerin keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in den Streitjahren die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung oder Veräußerung wahrscheinlicher als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung bzw. Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung bzw. Veräußerung war, ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, für diese beiden Grundstücke das Vorliegen der sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für den sofortigen Vorsteuerabzug zu beweisen bzw. glaubhaft zu machen.

C. Berechnung des Anteils der abziehbaren Vorsteuer

Berechnung der Anteile der abziehbaren Vorsteuern (Basis 54.114,12 Euro) unter Zugrundelegung der (die Grundstückswerte des von Seiten der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachtens bzw. des Verkaufsvertrages voll berücksichtigenden) Berechnung des BFG vom 01.09.2015 (siehe dazu auch Seite 2 erster Absatz der Niederschrift über das Ergebnis der der Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 02.09.2015 samt Beilagen 2 und 3):

Abschn.	GST-NR	zu berücksichtigende Fläche in m ² (Wert in EUR)	Vorsteuer-Anteil	abziehbare Vorsteuer in EUR
A.1.	[A-1]	1.120 (110)	5,79%	3.133,20
		80 (40)	0,17% ¹⁾	91,99
		58,8 (40)	0,12% ²⁾	64,93
A.2.	[B-1]	1.106 (46)	2,39%	1.293,32
A.3.	[C-1]	25 (46)	0,05% ³⁾	27,05
	[C-2]	75 (46)	0,16% ⁴⁾	86,58
A.7.	[G-1]	117,6 (46)	0,25% ⁵⁾	135,28

		Gesamt:	8,93%	4.832,35
--	--	---------	-------	----------

$$1) = 7,36\% / 3400 \text{ m}^2 \times 80 \text{ m}^2$$

$$2) = 7,36\% / 3400 \text{ m}^2 \times 58,8 \text{ m}^2$$

$$3) = 2,61\% / 1.208 \text{ m}^2 \times 25 \text{ m}^2$$

$$4) = 8,03\% / 3.713 \text{ m}^2 \times 75 \text{ m}^2$$

$$5) = 3,68\% / 1.702 \text{ m}^2 \times 117,6 \text{ m}^2$$

Unter Zugrundelegung der vorstehend zu den einzelnen Grundstücken angestellten Erwägungen war der angefochtene Umsatzsteuerbescheid 2008 daher insoweit abzuändern, als für dieses Streitjahr Vorsteuern im Zusammenhang mit der Anschaffung der Liegenschaften im Betrag von 4.832,35 Euro (bisher: 2.976,28 Euro) zuzüglich sonstiger hier nicht strittiger Vorsteuern im Betrag von 824,50 Euro (somit insgesamt 5.656,85 Euro) anzuerkennen waren.

Da der Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit Aufwendungen für die Projektentwicklung für die Streitjahre 2009 und 2010 zu versagen war, waren die als Beschwerden zu erledigenden Berufungen betreffend Umsatzsteuer 2009 und 2010 als unbegründet abzuweisen.

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. Da diese Voraussetzung im Beschwerdefall im Hinblick auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht vorliegt, war auszusprechen, dass die Revision nicht zulässig ist.

Graz, am 9. Oktober 2015