



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., L., vertreten durch Mag. Harald & Sonja Schitter, Wirtschaftstreuhänder und Steuerberater, 5541 Altenmarkt im Pongau, Stampfergasse 437, vom 24. November 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Judenburg Liezen vom 16. November 2004 betreffend Umsatzsteuerfestsetzung für den Zeitraum Juni 2004 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Das Finanzamt hat unter Bedachtnahme auf die Feststellung der Außenprüfung, wonach der beantragte Vorsteuerabzug in Höhe von € 10.000,00 nicht anerkannt werden könne, da auf der vorgelegten Rechnung über den Grundstückskauf die Umsatzsteueridentifikationsnummer des Verkäufers fehle und damit die Rechnung nicht der Bestimmung des § 11 Abs. 1 Z 6 UStG 1994 entspreche (vgl. Niederschrift und Bericht vom 11. November 2004 über das Ergebnis der Außenprüfung) einen entsprechenden Festsetzungsbescheid erlassen.

In der dagegen eingebrachten Berufung hat die Berufungswerberin (Bw.) unter Vorlage der gegenständlichen Rechnung vom 17. Juni 2004 darauf hingewiesen, dass die Umsatzsteueridentifikationsnummer des Verkäufers sehr wohl angeführt sei.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde vom Finanzamt folgendermaßen begründet:

Anlässlich eines Gespräches mit dem bevollmächtigten Vertreter hätte festgestellt werden können, dass für das angeschaffte Grundstück noch keine konkrete Verwendung feststehe. Da demnach noch nicht feststehe, ob die Anschaffung des Grundstückes im Zusammenhang mit einem steuerpflichtigen oder einem unecht steuerbefreiten Umsatz stehe, könne die Vorsteuer zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in Abzug gebracht werden.

Der dagegen eingebrachte Vorlageantrag wurde im Wesentlichen folgendermaßen begründet:

Der Gegenstand der KEG sei laut Gesellschaftsvertrag "die Verwaltung, Vermietung und sonstige Nutzung von Immobilien". Bisher habe die Bw. die Grundstücke ausschließlich unter Inanspruchnahme der Option steuerpflichtig vermietet. Auch das strittige Grundstück werde steuerpflichtig vermietet werden, um die vom Verkäufer in Rechnung gestellte Vorsteuer beanspruchen zu können. Es seien bereits konkrete Verhandlungen hinsichtlich der Vermietung des Grundstückes geführt worden, in denen auf die Umsatzsteuerpflicht hingewiesen worden sei. Leider habe sich der Mieter wegen der zwischenzeitigen Errichtung einer angrenzenden Lärmschutzwand wieder zurückgezogen. Nun stünden als mögliche Grundstücksnutzung einerseits die Vermietung unter Verrechnung der Umsatzsteuer oder die Errichtung von Kfz-Waschanlagen ebenfalls unter Verrechnung der Umsatzsteuer in Überlegung. Jedenfalls werde die weitere Nutzung steuerpflichtig gestaltet werden. Es stehe also schon jetzt fest, dass nur Vereinbarungen getroffen werden, die umsatzsteuerpflichtig sind. Darauf weise auch die Tatsache hin, dass die bisherige Vermietung ausschließlich umsatzsteuerpflichtig behandelt worden sei. Hinsichtlich der Vermietung des strittigen Grundstückes könne bereits jetzt eine verbindliche Option zur Steuerpflicht abgegeben werden. Weiters werde in Verhandlungen mit Mietinteressenten ebenfalls die Umsatzsteuerpflicht der Mietbeträge verbindlich festgestellt werden. Die angeführten Umstände seien im November 2004 in einer Entscheidung des unabhängigen Finanzsenates so gewertet worden, dass ein Vorsteuerabzug möglich sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Zufolge § 6 Abs. 1 Z 16 UStG 1994 ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken grundsätzlich – die gesetzlichen Ausnahmen von der Steuerbefreiung kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung (die Bw. releviert in ihren Ausführungen im Vorlageantrag die "Option" im Sinne des § 6 Abs. 2 UStG 1994 – (unecht) steuerfrei.

Gemäß § 6 Abs. 2 erster Unterabsatz UStG 1994 kann der Unternehmer ua. einen Umsatz, der nach § 6 Abs. 1 Z 16 steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln.

Gemäß § 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994 kann der 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.

Gemäß § 12 Abs. 3 UStG 1994 sind vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen:

1. Die Steuer für die Lieferungen und die Einfuhr von Gegenständen, soweit der Unternehmer diese Gegenstände zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet;
2. die Steuer für sonstige Leistungen, soweit der Unternehmer diese sonstigen Leistungen zur Ausführung steuerfreier Umsätze in Anspruch nimmt;
3. die Steuer für Lieferungen und sonstige Leistungen sowie für die Einfuhr von Gegenständen, soweit sie mit Umsätzen im Zusammenhang steht, die der Unternehmer im Ausland ausführt und die – wären sie steuerbar – steuerfrei sein würden.

Der Ausschluss vom Vorsteuerabzug tritt nicht ein, wenn die Umsätze

- a) nach § 6 Abs. 1 Z 1 bis 6 oder § 23 Abs. 5 steuerfrei sind oder steuerfrei wären oder
 - b) nach § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a bis c und lit. e bis h und § 6 Abs. 1 Z 9 lit. c steuerfrei sind und sich unmittelbar auf Gegenstände beziehen, die in das Drittlandsgebiet ausgeführt werden oder
 - c) nach § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a bis c und lit. e bis h und § 6 Abs. 1 Z 9 lit. c steuerfrei wären und der Leistungsempfänger keinen Wohnsitz (Sitz) im Gemeinschaftsgebiet hat;
4. die Steuer für Lieferungen und sonstige Leistungen sowie für die Einfuhr von Gegenständen, soweit sie im Zusammenhang mit der Verwendung eines dem Unternehmen zugeordneten Grundstückes für die in § 3a Abs. 1a Z 1 genannten Zwecke steht.

Vorsteuern können nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bereits steuerliche Berücksichtigung finden, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG 1994 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. Vorsteuern kommen vor einer Einnahmenerzielung nur zum Tragen, wenn entweder die Absicht der künftigen Vermietung in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden hat oder aus sonstigen, über die Absichtserklärung hinausgehenden Umständen die künftige Vermietung mit ziemlicher Sicherheit feststeht (vgl. VwGH 23.6.1992, 92/14/0037; VwGH 27.3.1996, 93/15/0210 und VwGH 29.7.1997, 93/14/0132).

Da demnach bereits im Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistungen mit entsprechender Gewissheit feststehen muss, dass diese mit steuerpflichtigen Umsätzen in Zusammenhang stehen, ist im Rahmen der Vermietung entscheidend, ob diese jedenfalls steuerpflichtig – Vermietung zu Wohnzwecken oder steuerpflichtige Behandlung der Vermietung zu Geschäftszwecken – stattfinden wird.

Damit im Falle der Vermietungsabsicht bereits vor Ausführung eines Umsatzes der Vorsteuerabzug in Anspruch genommen werden kann, muss der Unternehmer für den Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistung nachweisen können, dass die Absicht zur steuerpflichtigen Vermietung bereits in verbindlichen Vereinbarungen betr. die Begründung eines steuerpflichtigen Mietverhältnisses ihren Niederschlag gefunden hat oder dies auf Grund von sonstigen, über eine bloße Absichtserklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststeht (vgl. Errichtung eines Bürogebäudes zum Zwecke der Veräußerung – Zeitpunkt des Vorsteuerabzuges in ÖStZ 2004/772 und Resch, Der Zeitpunkt des Vorsteuerabzuges bei Grundstücksumsätzen § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG 1994 idF BGBl I Nr. 28/1999 EU-widrig ? in SWK 1999, S 559).

Unter Bedachtnahme auf die vorhin dargelegte Rechtslage konnte der Berufung aus nachstehenden Erwägungen kein Erfolg beschieden sein:

Das gesamte Vorbringen der Bw. bezüglich der zukünftigen Nutzung des erworbenen Grundstückes beschränkt sich auf bloße Absichtserklärungen und auf die Behauptung der steuerpflichtigen Behandlung der Vermietungsumsätze. Verbindliche Vereinbarungen hinsichtlich Begründung eines steuerpflichtigen Mietverhältnisses liegen jedenfalls im Zeitpunkt des Bezuges der gegenständlichen Vorleistung – Kauf des Grundstückes – noch nicht vor. Auch aus allfälligen sonstigen, über die Absichtserklärung hinausgehenden Umständen steht die künftige steuerpflichtige Vermietung keinesfalls mit ziemlicher Sicherheit fest. Denn aus der Tatsache, dass bereits konkrete Verhandlungen hinsichtlich der Vermietung des Grundstückes geführt worden seien, in denen auf die Umsatzsteuerpflicht hingewiesen worden sei, kann deshalb nichts für die Bw. gewonnen werden, da sich der Interessent "wegen der zwischenzeitigen Errichtung einer angrenzenden Lärmschutzwand wieder zurückgezogen habe" und damit keine rechtsverbindliche Vereinbarung zustandegekommen ist.

An dieser Beurteilung ändern auch die Hinweise der Bw. auf ihren Geschäftsgegenstand lt. Gesellschaftsvertrag und darauf, dass sie "bisher die Grundstücke ausschließlich unter Inanspruchnahme der Option steuerpflichtig vermietet habe" nichts. Denn maßgeblich für die Vorsteuerabzugsberechtigung ist ausschließlich die Tatsache, ob das gegenständliche

Grundstück tatsächlich zur Erbringung umsatzsteuerpflichtiger Leistungen verwendet werden wird.

Auch aus dem Hinweis auf eine Entscheidung des unabhängigen Finanzsenates im November 2004 (gemeint ist wohl UFSL 16.11.2004, RV/0456-L/04) kann aus folgenden Erwägungen nichts für die Bw. gewonnen werden:

Abgesehen davon, dass diese Berufungsentscheidung den Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit einem Grundstücksumsatz (§§ 6 Abs. 1 Z 9 lit. a, § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG 1994) betrifft, hat auch der unabhängige Finanzsenat unter Hinweis auf die vorhin zitierte Rechtsprechung zur Vermietungsthematik jene Vorsteuern, die vor der Unterzeichnung einer bindenden Vereinbarung bezüglich der steuerpflichtigen Behandlung der Veräußerung angefallen sind erst in dem Zeitpunkt zum Vorsteuerabzug zugelassen, in dem der steuerpflichtige Umsatz tatsächlich getätigt wird.

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 9. September 2005