



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der AG und des KG, Xy, vertreten durch Steuerberatung Zand GmbH, 8990 Bad Aussee, Haslauergasse 14, vom 10. August 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Judenburg Liezen vom 27. Juli 2006 betreffend 1.) Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich Umsatzsteuer für 2001 und 2002 sowie 2.) Umsatzsteuer für 2001 und 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet *abgewiesen*.

Entscheidungsgründe

Am 2. Juli 2001 erwarb Herr KG - per Zuschlagserteilung im gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren - das Grundstück XY in A (XX 271). In der Folge übertrug er mit Schenkungsvertrag vom 28. August 2001 einen Hälfteanteil am gegenständlichen Grundstück an seine Ehegattin, Frau AG. Auf dem rund 1.150m² großen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus (bebaute Fläche zum damaligen Zeitpunkt: 169m²). Laut einem im gerichtlichen Auftrag von Baumeister MS erstellten Schätzungsgutachten vom 2. September 1999 betrug der Sachwert der Liegenschaft damals ca. ATS 6,3 Mio. Herr KG erwarb das gegenständliche Grundstück um den Betrag (Meistbot) von rund ATS 3,15 Mio.

Mit Eingabe vom 29. Juni 2004 legten die Berufungswerber (Bw.) durch ihren steuerlichen Vertreter dem Finanzamt einen ausgefüllten Fragebogen (Formular *Verf 16*) vor. In diesem gaben sie den Beginn einer Vermietungstätigkeit auf der gegenständlichen Liegenschaft mit

1. Jänner 2004 an. Unter Einem wurde die Vergabe einer UID-Nummer beantragt sowie der Verzicht auf die Steuerbefreiung für Kleinunternehmer erklärt.

Am 16. Juli 2004 langten beim Finanzamt – neben den bezüglichen Erklärungen der Einkünfte von Personengesellschaften - die Umsatzsteuererklärungen der Jahre 2001 bis 2003 ein. Darin wurden jeweils Umsätze von ATS (bzw. €) 0,-- erklärt. Für das Jahr 2001 wurde ein Vorsteuerabzug iHv. insgesamt ATS 64.730,72 (entspricht € 4.704,19), für das Jahr 2002 ein solcher iHv. € 586,71 geltend gemacht. Das Finanzamt erließ zunächst für die Streitjahre per 28. Oktober 2004 erklärungskonforme Umsatzsteuerbescheide.

Im Juni/Juli 2006 wurde die Tätigkeit der Bw. einer abgabenbehördlichen Prüfung unterzogen, in deren Ergebnis der Prüfer die Bw. in den Jahren 2001 und 2002 als zur Geltendmachung der Vorsteuerbeträge mit der Begründung nicht als berechtigt ansah, dass die Absicht, das gegenständliche Objekt zu vermieten, erst im Jahr 2003 erstmalig nach außen erkennbar gewesen sei. Dagegen brachten die Bw. - laut Tz 1 des Prüfungsberichtes bzw. der Niederschrift über die Schlussbesprechung - vor, dass die beabsichtigte Vermietung bereits im Jahre 2001 durch Gespräche mit dem steuerlichen Vertreter (über die steuerlichen Auswirkungen der geplanten Vermietung) sowie mit der Bank (über die Finanzierung des Umbaus) nach außen hin erkennbar gewesen sei. Weiters hätten sie im Jahr 2001 interessierten Gästen gegenüber die Vermietungsabsicht kundgetan und diesen das Objekt gezeigt. Überdies werde in einer Rechnung der Fa. P Haustechnik vom 6. November 2001, mit welcher Sanitärinstallationen im Mietobjekt abgerechnet wurden, die Bezeichnung „Appartmenthaus“ verwendet, womit die beabsichtigte Verwendung des Gebäudes als Appartmenthaus (Ferienhaus) gegenüber Professionisten entsprechend zum Ausdruck gebracht worden sei.

Im Rahmen einer Befragung durch den Prüfer gab Herr KG an, dass bezüglich des gegenständlichen Mietobjektes bewusst keine Werbung betrieben werde; es würden lediglich Stammgäste, bei denen eine schonende Behandlung des Gebäudes und der Einrichtung zu erwarten sei, auf diese Möglichkeit hingewiesen. Daher scheine das Objekt weder auf der offiziellen Vermieterliste des Tourismusverbandes noch auf der Homepage des Hotels S auf (Niederschrift vom 23. Juni 2006).

Im Arbeitsbogen des Prüfers findet sich überdies die Kopie eines mit dem Briefkopf des Hotels S versehenen, (offenbar an einen Hotelgast gerichteten) mit „Dezember 2003“ datierten Schreibens, in welchem darauf hingewiesen wird, dass die Familie G ab 19. Dezember 2003 ein Ferienhaus zur wochenweisen Benützung anbiete (ca. 300m vom Hotel entfernt, Platz für fünf Personen; Preis auf Anfrage).

Der oa. Auffassung des Prüfers folgend nahm das Finanzamt die Verfahren betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2001 und 2002 wieder auf und erließ im wieder aufgenommenen Verfahren neue Umsatzsteuerbescheide, in welchen die oa. Vorsteuerbeträge nicht (mehr) zum Abzug zugelassen wurden.

Die vorliegende Berufung richtet sowohl gegen die Wiederaufnahmebescheide als auch gegen die neuen Sachbescheide: Die Abgabenbehörde erster Instanz habe sich mit den von den Bw. vorgebrachten, in Tz 1 der Niederschrift bzw. des Prüfungsberichtes protokollierten Einwendungen, welche der behördlichen Annahme der erstmaligen Erkennbarkeit der Vermietungsabsicht (erst) im Jahre 2003 entgegen stehen, nicht auseinander gesetzt. Insbesondere lasse sie eine Begründung vermissen, warum sie an ihrer – diesen Einwendungen entgegen stehenden – Auffassung festhalte. Bei der vorliegenden Art der Vermietung an ständig wechselnde Mieter könne nicht gefordert werden, die Vermietungsabsicht durch bindende Vereinbarungen nachzuweisen. Die Möglichkeit einer Privatnutzung sei auszuschließen, da sich das Objekt in unmittelbarer Nähe des von den Bw. geführten Hotels und des von ihnen bewohnten, in ihrem Eigentum stehenden großen Wohnhauses befinde. Eine private Nutzung durch die Kinder der Bw. sei auszuschließen, da selbst der älteste Sohn damals erst 17 Jahre alt gewesen sei. Für die Erkennbarkeit nach außen genüge es, wenn die Absicht der künftigen Vermietung anderen Personen gegenüber bekannt gegeben werde. Daher werde beantragt, den steuerlichen Vertreter der Bw. als Zeugen zu befragen, ob bereits im Jahre 2001 die Absicht der Vermietung bestanden habe. Nach Würdigung dieser Zeugenaussage sowie des weiteren (in Tz 1 des Prüfungsberichtes angeführten) Parteivorbringens könne die als Wiederaufnahmsgrund gewertete behördliche Annahme, die künftige Vermietungsabsicht sei erst 2003 nach außen hin bekannt geworden, nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Am 5. September 2006 erging seitens der Abgabenbehörde erster Instanz eine ergänzende Bescheidbegründung zu den angefochtenen Umsatzsteuerbescheiden 2001 und 2002. Darin wird ausgeführt, im Zuge der Betriebsprüfung sei festgestellt worden, dass die Vermietungsabsicht erstmalig im Jahre 2003 nach außen hin erkennbar gewesen sei und daher der Beginn der Unternehmereigenschaft erst ab diesem Jahr angenommen werden könne. Den vorgetragenen Einwendungen der Bw. werde wie folgt entgegnet: Ein Beratungsgespräch mit dem steuerlichen Vertreter über Möglichkeiten und steuerliche Auswirkungen einer allfälligen Vermietungstätigkeit sei nicht ausreichend. Das gelte auch hinsichtlich der mit der Bank geführten Beratungsgespräche über Finanzierungsfragen im Zusammenhang mit dem Umbau. Die (behauptete) Kundmachung der Vermietungsabsicht ab dem Jahr 2001 an entsprechend interessierte Gäste und Mieter sei ohne Nennung von Namen und Adressen erfolgt und diene daher nicht zur Glaubhaftmachung. Die Bezeichnung des Gebäudes als „Appartementhaus“ auf einer Rechnung lasse für sich nicht darauf schließen, dass das Gebäude Vermietungs-

zwecken dienen sollte. Die Einwendungen der Bw. seien daher nicht geeignet, das Vorliegen einer Unternehmereigenschaft (bereits) im Jahr 2001 belegen zu können.

Am 19. September 2006 wurde – offenbar in Entsprechung der in der Berufung beantragten Zeugeneinvernahme – mit dem steuerlichen Vertreter der Bw. eine Niederschrift aufgenommen. Dieser gab im Zuge der Befragung an, dass die Bw. im Rahmen einer allgemeinen Besprechung am 30. März 2001 „Beratungen in Anspruch genommen bzw. mitgeteilt“ hätten, dass das gegenständliche Gebäude Ende Februar ersteigert worden sei. Im Zuge der Beratung seien die steuerlichen Auswirkungen betreffend eine beabsichtigte Vermietung erläutert worden. In der Honorarnote vom 10. Mai 2001 an die MG-KG (welche das Hotel „S“ betreibt) sei die Besprechung betreffend das gegenständliche Objekt nicht angeführt bzw. verrechnet worden, da diese nicht die KG betroffen habe. Außerdem werde bei „Neukunden“ die Erstberatung nicht verrechnet.

Am 21. September 2006 legten die Bw. eine an sie adressierte „Bestätigung“ der Fa. P (Sanitär – Heizung – Lüftung – Spenglerei) mit – auszugsweise – folgendem Wortlaut vor: *„Wir bestätigen Ihnen hiermit, dass wir vor Inangriffnahme unserer Arbeiten im Objekt Villa St davon wussten, dass dieses Objekt für die Vermietung vorgesehen ist.“*

Im Akt liegt überdies ein Baubewilligungsbescheid der zuständigen Gemeinde A vom 24. Juni 2003 auf, mit welchem das Ansuchen der Bw. vom 27. Mai 2003 betreffend Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von Um- und Zubauten beim gegenständlichen Wohnhaus – unter einigen Auflagen – genehmigt wurde. Laut Baubeschreibung (im bezüglichen Einheitswertakt) ist als Verwendungszweck „Wohnzweck“ angegeben.

In den Jahren 2004 und 2005 erklärten die Bw. aus der Vermietung des Objektes Mieterlöse iHv. € 8.200,-- bzw. € 7.300,--. Das Gebäude wurde in diesen Jahren von Herrn Dr. ME jeweils im Sommer für ca. ein Monat gegen Entgelt genutzt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im Berufungsfall die Frage, ob den Bw. bereits vor der Erzielung von Umsätzen die Unternehmereigenschaft – und damit auch die Berechtigung zum Vorsteuerabzug – zuzuerkennen war oder nicht.

1.) Zur Berufung gegen die Wiederaufnahme des Verfahrens:

Das Finanzamt führt zur Begründung der Wiederaufnahme aus, erst im Zuge der abgabenbehördlichen Außenprüfung und sohin *nach* Erlassung der Erstbescheide sei der

Umstand hervorgetreten, dass die Absicht zur (steuerpflichtigen) Vermietung des gegenständlichen Hauses erstmalig im Jahr 2003 nach außen hin erkennbar gewesen sei.

Die Bw. halten dem entgegen, dass die Vermietungsabsicht bereits in den Streitjahren bestanden habe und diese auch schon damals nach außen hin entsprechend zum Ausdruck gelangt sei. Daher liege der von der Abgabenbehörde erster Instanz herangezogene Wiederaufnahmegrund nicht vor, weshalb die Wiederaufnahme des Verfahrens zu Unrecht erfolgt sei.

Wie in der Folge (unter 2.) darzustellen sein wird, ist jedoch die (behauptete) Absicht der künftigen Vermietung nach Ansicht des UFS in den hier strittigen Jahren 2001 und 2002 tatsächlich nicht mit der erforderlichen Gewissheit objektiv festgestanden, sodass der Einwand des mangelnden Wiederaufnahmegrundes ins Leere geht und das Finanzamt letztlich zu Recht hinsichtlich der Umsatzsteuer 2001 und 2002 die Wiederaufnahme des Verfahrens verfügt hat.

Die Berufung gegen die Wiederaufnahme der Umsatzsteuerverfahren war daher als unbegründet abzuweisen.

2.) Zur Berufung gegen die Umsatzsteuerbescheide:

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.

Die Unternehmereigenschaft wird erworben, wenn eine selbständige Tätigkeit aufgenommen wird, die nachhaltig der Erzielung von Einnahmen dient (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. Als (Umsatz-)Steuerpflichtiger gilt, wer die durch objektive Anhaltspunkte belegte Absicht hat, eine wirtschaftliche Tätigkeit selbständig auszuüben und erste Investitionsausgaben hierfür tätigt. Ob (die Unternehmereigenschaft begründende) Vorbereitungstätigkeiten anzunehmen sind, muss im Zeitpunkt der Tätigkeit entschieden werden. Besteht in diesem Zeitpunkt noch nicht die Absicht der Verwertung dieser Tätigkeit durch Leistungen, ist eine unternehmerische Tätigkeit nicht gegeben; sie wird auch nicht rückwirkend damit begründet, dass die Tätigkeit später in entgeltliche Leistungen mündet (*Ruppe*, UStG³, § 2 Tz 134f., mwN).

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. zB VwGH 23.6.1992, 92/14/0037; VwGH 27.3.1996, 93/15/0210 und VwGH 29.7.1997, 93/14/0132).

Es muss damit für die Geltendmachung des Vorsteuerabzuges bereits **im Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistungen** mit entsprechender Gewissheit feststehen, dass diese mit steuerpflichtigen Umsätzen in Zusammenhang stehen (werden).

Ob nun das Vorliegen der ernsthaften Absicht zur späteren Einnahmenerzielung als klar erwiesen angesehen werden kann, hat die Abgabenbehörde in freier Beweiswürdigung festzustellen.

Den Bw. ist nun zwar insoweit zuzustimmen, dass die - von der Judikatur geforderten - bindenden Vereinbarungen, aus denen eine Vermietungsabsicht hervorgeht, bei einem erst zu sanierenden Objekt im Allgemeinen erst nach erfolgter Sanierung oder zumindest kurz vorher in sinnvoller Weise abgeschlossen werden können. Bei einer derartigen Sachverhaltskonstellation ist daher die Frage, ob eine Vermietungsabsicht besteht, mit der Wahl jener Möglichkeit zu beantworten, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat (vgl. dazu zB VwGH 13.9.2006, 2002/13/0063).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage gelangt der UFS in freier Beweiswürdigung auf Grund der nachfolgend angeführten Umstände zu dem Schluss, dass die Vermietungsabsicht in den Streitjahren (noch) nicht mit der für Zwecke der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges erforderlichen Gewissheit festgestanden ist:

-- Das gegenständliche Grundstück wurde im Februar 2001 von Herrn KG im Versteigerungswege erworben. Mit Vertrag vom 28. August 2001 übertrug er einen Hälfteanteil an diesem Grundstück im Schenkungswege an seine Gattin AG. Im Jahr 2001 wurden – laut vorliegendem AfA-Verzeichnis - im gegenständlichen Objekt zwar diverse Investitionen getätigt (im Wesentlichen: Erneuerung der Küche, Errichtung eines Zaunes, Planier- und Saatarbeiten, diverse Installationsarbeiten); im Folgejahr sind jedoch überhaupt keine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten erfolgt. Mit Eingabe vom 27. Mai 2003 suchten die Bw. beim Gemeindeamt A um die Baubewilligung für die Errichtung von Um- und Zubauten

beim gegenständlichen Objekt an (Einhausung eines bestehenden Stiegenzugangs, Abbruch eines bestehenden Hallenbades, Abbruch eines Zubaues), welche in der Folge am 24. Juni 2003 erteilt wurde.

Es mangelt daher nach Auffassung des UFS in den Streitjahren an einer Tätigkeit, die – im Sinne der oben zur Begründung der Unternehmereigenschaft angeführten Rechtslage - ernsthaft auf die Erbringung von entgeltlichen Leistungen angelegt ist, wenn mehr als zwei Jahre lang mit der Nutzbarmachung des Objektes zugewartet wird. Dabei fällt besondere ins Gewicht, dass im Jahr 2002 von Seiten der Bw. überhaupt keine objektiv nach außen erkennbaren (bzw. belegbaren) Handlungen gesetzt wurden, welche Anhaltspunkte für das Vorliegen der (behaupteten) Absicht einer künftigen Vermietung geliefert hätten.

Erst im Dezember 2003 wurden Gäste des Hotels S, welches ua. von den Bw. (mit)betrieben wird, im Zuge der Übermittlung von Weihnachtsgrüßen schriftlich von der Möglichkeit der Benützung des in der Nähe des Hotels gelegenen Ferienhauses informiert. Damit ist nach der bestehenden Aktenlage die Absicht der Vermietung des gegenständlichen Objektes erstmals erkennbar - mit ausreichender Gewissheit - nach außen in Erscheinung getreten.

-- In der im Zuge des Baubewilligungsverfahrens eingereichten Baubeschreibung findet sich kein Hinweis darauf, dass das Objekt künftig für Zwecke der Vermietung genutzt werden sollte. Als Verwendungszweck wird dort von den Bw. vielmehr ausdrücklich der Vermerk „Wohnzweck“ angeführt. Selbst während des Baubewilligungsverfahrens wurde somit gegenüber der Baubehörde niemals angegeben, dass eine künftige Vermietung des Gebäudes geplant gewesen wäre (s. dazu auch den Aktenvermerk des Finanzamtes vom 7. November 2006 über ein Telefonat mit Herrn H vom Baureferat des zuständigen Gemeindeamtes; demnach wären bei Kenntnis einer geplanten Vermietung seitens der Behörde in der Bewilligung jedenfalls weitergehende Auflagen erteilt worden).

Dazu kommt, dass die Baubewilligung - laut Mitteilung der Baubehörde (Herr F) - zwingend den Hinweis enthalten würde, dass eine Meldung der künftigen Vermietung an die Expositur zu erfolgen habe, wenn damals bereits gegenüber der Baubehörde die entsprechende Absicht bekannt gegeben worden wäre. Ein derartiger Hinweis ist in der Baubewilligung jedoch nicht enthalten.

-- Die Vermietungstätigkeit wurde gegenüber dem Finanzamt erstmals Ende Juni 2004 bekannt gegeben; die Abgabenerklärungen der Streitjahre wurden erst im Juli 2004 eingereicht. Die Bw. geben an, bereits im März 2001 – also unmittelbar nach Erwerb der Liegenschaft – Beratungen beim steuerlichen Vertreter im Hinblick auf die „geplante“ Vermietung eingeholt zu haben. Nach Ansicht des UFS ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass mit der

Geltendmachung von Vorsteuerbeträgen (zumal *nach* Inanspruchnahme einer dahingehenden steuerlichen Beratung) dermaßen lange zugewartet wird, wenn – wie von den Bw. behauptet – ohnedies bereits von Anbeginn an die Absicht bestanden habe, das Objekt künftig zu vermieten. Ein derartiges – unwirtschaftliches - Vorgehen lässt nicht darauf schließen, dass schon damals ernsthaft beabsichtigt war, das Objekt hinkünftig zu vermieten. Eine allenfalls gegenüber dem Steuerberater in Erwägung gezogene (künftige) Vermietung kann daher bestenfalls als bloße Absichtserklärung gewertet werden. Dass allenfalls die Möglichkeit der Vermietung ins Auge gefasst wird, reicht jedoch rechtlich – wie bereits oben ausgeführt – nicht für die Annahme der Unternehmereigenschaft aus.

-- Herr KG gab im Rahmen der abgabenbehördlichen Prüfung bei der Schlussbesprechung am 24. Februar 2005 selbst an, dass „die Liegenschaft auch wegen des Grundes erworben wurde“ (s. dazu die bezügliche Niederschrift).

Die dargelegte Vorgangsweise der Bw. lässt nach hA. Ansicht nur den Schluss zu, dass zum damaligen Zeitpunkt die Vermietung der Liegenschaft bestenfalls als eine von mehreren Verwendungsmöglichkeiten ins Auge gefasst wurde. Da aber noch nicht einmal im Mai/Juni 2003 gegenüber der zuständigen Baubehörde die (behauptete) Vermietungsabsicht entsprechend geäußert wurde, ist davon auszugehen, dass der „ernsthafte“ Entschluss, das Gebäude „ausgesuchten Gästen“ zur „wochenweisen Benutzung“ zu überlassen, erstmals in der zweiten Jahreshälfte 2003 gefasst wurde (im Dezember 2003 wurden Gäste schriftlich von dieser Nutzungsmöglichkeit informiert).

Da das Gebäude in der Zeit von Ende 2001 bis Frühjahr 2003 quasi „brach gelegen“ ist und auch keine nach außen erkennbaren Schritte in Richtung Vermietung unternommen wurden, kam nach Auffassung des UFS der Möglichkeit, dass das Objekt für eine allfällige private Nutzung (oder allenfalls als Vermögensanlage) „zurück gehalten“ werden sollte (dies ua. unter Bedachtnahme auf die Äußerung des KG im Zuge der Schlussbesprechung sowie darauf, dass die Bw. drei Söhne haben, die es allenfalls mit einer Wohngelegenheit zu versorgen gilt), zum damaligen Zeitpunkt eine größere Wahrscheinlichkeit zu als jener der (künftigen) Vermietung. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in besonderem Maße als „Anlageobjekt“ eignet: Zum Einen auf Grund ihrer (ruhigen) Lage in einer landschaftlich ansprechenden Region mit entsprechend höheren Grundstückspreisen, zum Anderen auf Grund der Tatsache, dass das Objekt im Wege einer Zwangsversteigerung relativ günstig erworben werden konnte (der Sachwert betrug ca. das Doppelte jenes Betrages, den Herr G für dessen Erwerb aufwenden musste; siehe dazu oben). Diese Umstände begründeten in Zusammenhalt mit dem oben dargelegten „Nichtttätigwerden“ der Bw. in der Zeit zwischen Erwerb der Liegenschaft im Februar 2001 bis etwa Mitte 2003 aus

damaliger Sicht eine höhere Wahrscheinlichkeit dafür, dass das Objekt für eine andere Verwendung (wie zB private Nutzung, als Anlagegut bzw. gewinnbringende Veräußerung) als jener der steuerpflichtigen Vermietung vorgesehen war.

Demgegenüber kann aus folgenden Gründen aus dem Berufungsvorbringen nicht mit hinreichender Sicherheit geschlossen werden, dass bereits in den vor Beginn der Einnahmenerzielung liegenden Jahren 2001 und 2002 ernsthaft beabsichtigt war, das gegenständliche Objekt nachhaltig zu vermieten:

-- Wenn mit der Bank Gespräche hinsichtlich der Finanzierung geplanter Umbaumaßnahmen geführt wurden, so sagt dies nichts über eine (allenfalls) konkret beabsichtigte Vermietung aus.

-- Die Bw. geben an, das Objekt in den Streitjahren interessierten Gästen gezeigt zu haben, bleiben aber die Angabe der Identität dieser Gäste schuldig.

-- Die Bezeichnung „Appartementhaus“ in einer Rechnung des Installationsunternehmers liefert keinen Hinweis auf eine künftige Vermietung des Gebäudes. Wenn die Bw. laut „Bestätigung“ dieses Unternehmens vom 21. September 2006 diesem gegenüber bereits damals die Absicht der künftigen Vermietung geäußert haben, so kann es sich im Hinblick auf die oben dargelegte Vorgangsweise (Inangriffnahme der notwendigen Sanierung erst zwei Jahre nach Erwerb, Bekanntgabe der Vermietung gegenüber der Abgabenbehörde erst Mitte 2004, keine Mitteilung der Vermietungsabsicht gegenüber der Baubehörde bzw. sogar ausdrückliche Angabe zur Nutzung für Wohnzwecke) in den Jahren 2001 und 2002 bestenfalls um bloße Absichtserklärungen gehandelt haben. Im Übrigen bleibt im Dunkeln, aus welchen Gründen die Absicht der künftigen Vermietung zwar gegenüber einem Installationsunternehmen, nicht aber – entsprechend zeitnahe - gegenüber den maßgeblichen Behörden kundgetan worden sein sollte.

-- Wenn schließlich ins Treffen geführt wird, dass umgehend nach Erwerb der Liegenschaft die geplante Vermietung gegenüber dem Steuerberater zum Ausdruck gebracht worden sei, so kann auch dies nach ha. Auffassung bestenfalls als bloße Absichtsäußerung gewertet werden (s. dazu bereits oben). Wie sonst ließe es sich erklären, dass – trotz Inanspruchnahme einschlägiger Beratung – unverhältnismäßig lange mit der Möglichkeit der Geltendmachung steuerlicher Gutschriften zugewartet wurde, wenn ohnehin von vornherein keine andere Verwertung der Liegenschaft als jene der steuerpflichtigen Vermietung festgestanden sein soll.

Aus den dargestellten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 29. Februar 2008