



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der ehemaligen Miteigentümer ER und GR, F, vertreten durch BDO Rabel & Pilz Wirtschaftstreuhand und Steuerberatungs GmbH, 8010 Graz, Hartenaugasse 34, vom 19. November 2003 gegen die Bescheide des Finanzamtes Graz-Stadt vom 22. Oktober 2003 betreffend Umsatzsteuer sowie einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO (jeweils) für den Zeitraum 1998 bis 1999 im Beisein der Schriftführerin Claudia Schmölzer nach der am 23. Mai 2006 in 8018 Graz, Conrad von Hötzendorf-Straße 14-18, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet *abgewiesen*.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

(1) Am 25. April 2003 langten beim Finanzamt die Abgabenerklärungen für die Jahre 1998 und 1999 (betreffend Umsatzsteuer sowie Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften) der ehemals aus den beiden Bw. bestehenden Miteigentümergemeinschaft ein. Darin wurden aus der Vermietung dreier Eigentumswohnungen in der P-Straße in G für die Streitjahre folgende Ergebnisse erklärt (jeweils in ATS):

	1998	1999
Nettoeinnahmen (inkl. weiter verr. Betriebskosten)	18.487,-	61.768,-
Werbungskosten	198.191,-	110.035,-
Steuerlicher Verlust insgesamt	- 179.704,-	- 48.267,-

Vorsteuerüberhang	277.262,-	
Umsatzsteuerzahllast		4.056,-

Unter Einem wurde mitgeteilt, dass die Vermietung von 1998 bis 30. April 1999 von den Bw. gemeinsam ausgeübt worden sei. Mit 1. Mai 1999 habe Frau ER von ihrem Ehegatten die jeweiligen Hälftenanteile an den vermieteten Wohnungen erworben, sodass sie ab diesem Zeitpunkt als alleinige Eigentümerin und Vermieterin anzusehen sei.

(2) Das Finanzamt hat daraufhin diverse Erhebungen getätigt bzw. insbesondere verschiedene Unterlagen abverlangt, welche Folgendes ergeben haben:

Am 12. März 1998 schlossen die Bw. mit der X-Bank zum Zwecke des Erwerbes dreier Eigentumswohnungen in G einen Abstattungskreditvertrag über einen Kredit iHv. ATS 3,8 Mio. Es wurde eine Laufzeit von 20 Jahren mit jeweils am 15. eines jeden Monats – erstmals per 15. Jänner 1999 – zu zahlenden Raten im Gegenwert von ATS 25.941,- vereinbart. In den allgemeinen Punkten des standardisierten Vertragsformulares findet sich – neben Angaben zB zum Gerichtsstand, zur Verzinsung, Fälligstellung ua. – auch der Punkt "Laufzeit und Kündigung". Darin heißt es: *"Der Kreditnehmer hat das Recht, den Kredit ganz oder teilweise unter Einhaltung einer sechswöchigen Avisofrist zum nächsten vereinbarten Zinsbindungstermin vorzeitig zurückzuzahlen, bereits abgestattete Beträge dürfen nicht wieder ausgenutzt werden."*

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 8. Jänner 1999 – der bezügliche Anwartschaftsvertrag datiert vom 4. März 1998 - haben die Bw. von der W-GmbH jeweils zur Hälfte das Wohnungseigentum an drei in einem Gebäude gelegenen Eigentumswohnungen (Top 33, 34 und 35) in der P-Straße in G erworben. Gemäß Punkt VI. des Vertrages wurde die Übergabe der genannten Wohnungen bereits per 8. Juni 1998 vollzogen.

Am 10. Mai 1999 schlossen die Bw. einen Kaufvertrag, mit welchem Herr GR seine Hälftenanteile an den gegenständlichen Eigentumswohnungen per 1. Mai 1999 gegen Übernahme seiner Kreditverbindlichkeiten an Frau ER übertrug.

Des Weiteren wurde dem Erhebungsorgan des Finanzamtes am 8. September 2003 eine die gegenständliche Vermietungstätigkeit betreffende Planungsrechnung vorgelegt. Diese sieht im Jahr 2013 (sohin im 16. Jahr seit Beginn der Vermietung) erstmals einen kumulierten Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten vor. Dabei fällt auf, dass der jährliche Zinsaufwand im Jahr 2003 noch € 11.209,-, im Jahr 2004 jedoch nur noch € 3.924,- beträgt. Dies wird in einer Fußnote mit einer "geplanten, vorzeitigen Kreditrückzahlung iHv. € 150.000,- per 31. Dezember 2003" erklärt. Ab dem Jahr 2010 sollte laut dieser Planungsrechnung kein Zinsaufwand mehr anfallen.

(3) Auf Grund dieser Ermittlungsergebnisse erließ das Finanzamt die nunmehr angefochtenen Bescheide, mit welchen die Umsatzsteuer jeweils mit ATS 0,- festgesetzt bzw. die Einkünfte der (ehemals von den Bw. gebildeten) Miteigentumsgemeinschaft gemäß § 188 BAO mit ATS 0,- festgestellt wurden. In der gesonderten Bescheidbegründung wird ausgeführt, dass die gegenständliche Vermietung als Liebhaberei gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 Liebhabereiverordnung (LVO) anzusehen sei. Eine Anerkennung der Betätigung iSd. § 1 Abs. 2 LVO als Einkunftsquelle setze voraus, dass in absehbarer Zeit tatsächlich ein Gesamtüberschuss zu erwarten sei. Auf Grund des Kaufvertrages vom 10. Mai 1999 stehe für die Beurteilung der Frage, ob die ausgeübte Vermietung als Einkunftsquelle oder als Liebhaberei anzusehen sei, ein abgeschlossener Beobachtungszeitraum von zwei Jahren zur Verfügung. Dabei seien nur die Ergebnisse innerhalb dieses Zeitraumes heranzuziehen. Da im Rahmen der Tätigkeit (1998 bis 1999) ein Gesamtüberschuss der Werbungskosten über die Einnahmen (insgesamt ATS – 227.971,-) erzielt worden sei, sei der Tatbestand der Liebhaberei erfüllt. Daher lägen auch in umsatzsteuerlicher Hinsicht gemäß § 2 Abs. 5 Z 2 UStG iVm. § 6 LVO keine steuerbaren Umsätze vor.

(4) Die dagegen erhobene Berufung wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die Bw. hätten die gegenständlichen Eigentumswohnungen mit Wirkung zum 8. Juni 1998 erworben. Die dadurch entstandene Miteigentumsgemeinschaft habe die Wohnungen daraufhin entsprechend adaptiert und vermietet. Die dem Finanzamt per 8. September 2003 übermittelte Planungsrechnung werde in der Begründung der angefochtenen Bescheide mit keinem Wort erwähnt, obwohl daraus hervor gehe, dass voraussichtlich im 16. Jahr der Wohnungsvermietung ein Einnahmenüberschuss vorliegen werde. Die Annahme der Liebhaberei stütze sich gemäß der Begründung der in Berufung gezogenen Bescheide lediglich darauf, dass bis zum Erlöschen der Miteigentumsgemeinschaft per 30. April 1999 ein Werbungskostenüberschuss erzielt wurde. Offensichtlich sei die Behörde davon ausgegangen, dass es bei Vorliegen eines abgeschlossenen Zeitraumes weder auf eine prognostische Beurteilung der rein abstrakten Gewinnerzielungsaussicht noch auf die Ursachen der Beendigung der Betätigung ankomme. Daher sei das Finanzamt auch nicht darauf eingegangen, ob die Vermietungstätigkeit an sich objektiv dazu geeignet wäre, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen wirtschaftlichen Gesamtüberschuss zu erzielen. Aus der vorgelegten Planungsrechnung gehe jedoch die objektive Ertragsfähigkeit der Vermietungstätigkeit eindeutig hervor. Die objektive Ertragsfähigkeit sei für die Beurteilung der Liebhabereifrage lediglich dann unmaßgeblich, wenn die Betätigung des ausgeschiedenen Beteiligten von Vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen wäre. Dies werde zum Einen in der Begründung der angefochtenen Bescheide nicht behauptet und wäre zum Anderen im Hinblick auf die Judikatur auch nicht zutreffend: GR habe seine Anteile nämlich nur deshalb an

seine Ehefrau abgetreten, um seine Bonität als Geschäftsführer und Kreditbürges der Fa. R-GmbH zu verbessern. Diese GmbH sei Ende 1998 in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, sodass eine Bonitätsverbesserung des Geschäftsführers, der in maßgeblichem Umfang für Firmenkredite zu haften hatte, erforderlich geworden sei. Daher könne keine Rede davon sein, dass die Beteiligung des GR von Vornherein nur auf eine bestimmte Zeit geplant gewesen wäre. Der VwGH vertrete die Ansicht, dass auch den Bereich der privaten Lebensführung betreffenden Unwägbarkeiten – wie den hier vorliegenden – steuerliche Indizwirkung zukomme. Der Verkauf eines Liegenschaftsanteiles zur Verminderung von Schulden und damit zur Verbesserung der Bonität des Geschäftsführers und Bürgen eines insolvenzgefährdeten Betriebes führe demnach nicht zwingend zur Annahme von Liebhaberei. Zudem sei auch die Fortführung der Vermietungstätigkeit durch Frau ER als weiteres Indiz für die objektive Ertragsfähigkeit der gegenständlichen Betätigung zu werten, weshalb entgegen der Auffassung des Finanzamtes vom Vorliegen einer Einkunftsquelle auszugehen sei. Daher bestehe auch für den Bereich der Umsatzsteuer kein Grund für die Nichtanerkennung als unternehmerische Tätigkeit iSd. UStG. Darüber hinaus liege im Falle der Vermietung von mindestens drei Eigentumswohnungen im selben Gebäude in wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine "große Vermietung" vor. Für eine "große Vermietung" könne umsatzsteuerlich jedoch keinesfalls Liebhaberei angenommen werden.

(5) Auf Grund eines am 13. Jänner 2005 mit einem Vertreter des Finanzamtes geführten Telefonates teilten die Bw. der Abgabenbehörde erster Instanz durch ihre steuerliche Vertretung mit Eingabe vom 2. Februar 2005 ergänzend Folgendes mit:

Im Berufungsschriftsatz sei hinsichtlich der Vorschaurechnung angeführt worden, dass der Kredit für die Anschaffung der drei Wohnungen durch eine vorzeitige Tilgung von € 150.000,- abgedeckt werden sollte. Dieser Betrag von € 150.000,- stamme aus dem Veräußerungserlös für der Frau ER gehörige Liegenschaften in S. Diese seien mit Kaufvertrag vom 10. April 2003 an das Land (Landesstraßenverwaltung) abgetreten worden, welches diese und andere benachbarte Grundstücke zum Zwecke der Errichtung einer neuen Zufahrtsstraße zum Flughafen abgelöst habe. Der Teilerlös von € 150.000,- sei am 5. November 2003 auf das Kreditkonto bei der X-Bank eingezahlt worden. Da die Ablöseverhandlungen mit dem Land bereits lange vor Abschluss der Anwartschaftsverträge für die gegenständlichen Wohnungen (März 1998) begonnen hätten und diese Verhandlungen erfahrungsgemäß einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würden, sei die vorzeitige Rückzahlung aus Vorsichtsgründen erst 2003 eingeplant worden. Es wäre nie zu einer Anschaffung der drei Eigentumswohnungen mit gänzlicher Fremdfinanzierung gekommen, wenn nicht schon im Vorhinein abzusehen gewesen wäre, dass diese Grundstücksablöse eine vorzeitige Rückzahlung ermöglichen würde.

Dem Schreiben der Bw. war eine Kopie des Bescheides des Landes Steiermark vom 21. Juli 2003 beigeschlossen, mit welchem gegenüber der Frau ER für die Ablöse diverser ihr gehöriger Grundstücke eine Gesamtentschädigung von € 596.929,91 zuerkannt wurde. Das diesem Bescheid zugrunde liegende Übereinkommen zwischen der Frau ER und dem Land datiert vom 10. April 2003.

Des Weiteren wurde ein Schreiben der X-Bank vom 5. April 2005 beigebracht, mit welchem "wunschgemäß bestätigt" wird, *"dass bereits bei Kreditaufnahme im März 1998 über die Möglichkeiten einer vorzeitigen Tilgung bzw. Leistung einer Sonderzahlung gesprochen wurde."* Daher sei bei Kreditgewährung auf die bankenübliche Überdeckung bei der Hypothek verzichtet bzw. seien keine weiteren Sicherheiten verlangt worden.

(6) Die abweislichen Berufungsverentscheidungen wurden folgendermaßen begründet:

Ein Gesamtüberschuss ergebe sich nur mit Berücksichtigung einer vorzeitigen Tilgung iHv. € 150.000,-. Im Abstattungskredit(vertrag) sei jedoch von einer vorzeitigen Rückzahlung keine Rede. Vielmehr würden 240 Raten bis zur vollständigen Rückzahlung angeführt. Lediglich in den allgemeinen Bedingungen werde die Möglichkeit einer vorzeitigen Kreditkündigung angeführt. Eine vorzeitige Rückzahlung müsse vor Beginn der Tätigkeit eingepflegt werden und auch nach außen hin von Beginn an nachvollziehbar sein. Das geschehe eben durch entsprechende Kreditverträge oder durch Bekanntmachung an das Finanzamt. Andernfalls liege eine Änderung der Bewirtschaftung vor, die zur Folge habe, dass die Tätigkeit bis zur Änderung betrachtet werde. Im Berufungsfall sei die Prognoserechnung erst im Jahr 2003 – also fünf Jahre nach Beginn der Tätigkeit - vorgelegt worden, weshalb die Berufung abzuweisen sei.

(7) Mit fristgemäß eingebrauchtem Vorlageantrag wurde unter Einem die Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung beantragt.

(8) In der am 23. Mai 2006 abgehaltenen Verhandlung wurde ergänzend (nochmals) ausgeführt, dass die vorzeitige Tilgung jedenfalls – und zwar in einer Höhe von € 150.000,- bis 170.000,- (nicht jedoch zur Gänze) - von Vornherein geplant gewesen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 Liebhäbereiverordnung 1993 in der hier maßgeblichen Fassung BGBl. II 358/1997 (in der Folge: LVO) ist bei einer Betätigung Liebhäberei anzunehmen, wenn aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten Verluste entstehen. Die Annahme von Liebhäberei kann allerdings nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 LVO ausgeschlossen sein.

Nach § 2 Abs. 4 LVO liegt bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 leg. cit. Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt (objektive Ertragsfähigkeit). Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinne des vorstehenden Satzes geändert wird. Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

Zunächst ist festzuhalten, dass die hier in Frage stehende Vermietung dreier Eigentumswohnungen nach ha. Ansicht nicht zuletzt schon auf Grund des oa. – klaren – Wortlautes der LVO grundsätzlich unter die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z 3 der Verordnung fällt und sohin entgegen der Auffassung der Bw. jedenfalls als so genannte "kleine Vermietung" anzusehen ist. Dass sich Eigentumswohnungen prinzipiell in besonderem Maße für eine Nutzung im Rahmen der persönlichen Lebensführung eignen, steht sicherlich außer Zweifel. Eine Abgrenzung dahingehend, dass (etwa analog der von der Verwaltungspraxis vorgenommenen Beurteilung von *vor* dem 14. November 1997 begonnenen Vermietungstätigkeiten) bei Vermietung von mehr als zwei Wohnungen in jedem Fall bereits eine "große Vermietung" vorliegen soll, vermag der UFS dem Gesetz bzw. der LVO nicht zu entnehmen. Das Vorliegen einer in der privaten Lebenssphäre des Steuerpflichtigen gelegenen Neigung ist sowohl bei einer oder zwei als auch bei drei Wohnungen nicht auszuschließen. Stets besteht die Möglichkeit, die bisherige Vermietungstätigkeit zu beenden und eine (oder auch mehrere) der Wohnungen zu verkaufen oder einer Eigennutzung zuzuführen (vgl. dazu zB auch *Rief/Keppert, SWK 3/1996, A 39*). Abgesehen von der eindeutigen Textierung der LVO besteht für den UFS auch kein Zweifel daran, dass die Vermietung von drei in einem Gebäude befindlichen Eigentumswohnungen (mit nahezu identer Einnahmen- und Aufwandstruktur und vergleichsweise geringem Bewirtschaftungsaufwand) der Bewirtschaftung von in besonderem Maße für die private Lebensführung geeigneten Wirtschaftsgütern doch deutlich näher steht als der – am Idealbild eines Zinshauses gemessenen und erwerbswirtschaftlich orientierten – entgeltlichen Überlassung von Gebäuden.

Wenn das Finanzamt das Vorliegen von Liebhaberei im angefochtenen Bescheid zunächst allein damit begründete, dass auf Grund der Übertragung der Hälfteanteile im Jahr 1999 hinsichtlich der Miteigentumsgemeinschaft ein abgeschlossener Zeitraum vorliege, in dem kein positives Gesamtergebnis erzielt worden sei, so ist darauf hinzuweisen, dass es der Annahme der objektiven Ertragsfähigkeit einer Vermietungsbetätigung nicht (zwingend) entgegensteht, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses

übertragen bzw. die Tätigkeit davor eingestellt wird. In einem derartigen Fall ist jedoch für die Annahme einer steuerlich beachtlichen Einkunftsquelle der Nachweis erforderlich, dass die Tätigkeit nicht von Vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen ist, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten, ergeben hat (s. zB VwGH vom 27. April 2000, 99/15/0012). Da es das Finanzamt jedoch unterlassen hat, unter Rückgriff auf die Mitwirkungspflicht der Bw. Feststellungen darüber zu treffen, ob es überhaupt als erwiesen angesehen werden kann, dass der Plan der Bw. (insbesondere des Herrn GR) auf die Vermietung für einen unbegrenzten Zeitraum (bzw. bis zur Erreichung eines positiven Gesamtergebnisses) ausgerichtet gewesen ist oder nicht, ist die vorgenannte Bescheidbegründung für sich allein nicht geeignet, die Liebhabereivermutung zu stützen.

Das Finanzamt begründete in der Folge (in seiner Berufungsvorentscheidung) die Einstufung der in Frage stehenden Vermietungstätigkeit als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei letztlich damit, dass sich lediglich unter Berücksichtigung der im November 2003 geleisteten vorzeitigen Sondertilgung von ATS 150.000,- innerhalb des maßgeblichen Zeitraumes ein Gesamtüberschuss der Einnahmen ergebe. Die vorzeitige Tilgung sei jedoch weder dem Finanzamt gegenüber bekannt gemacht worden noch – ausreichend konkretisiert - dem zugrunde liegenden Kreditvertrag zu entnehmen und sei sohin außerplanmäßig erfolgt.

Dazu gilt in rechtlicher Hinsicht Folgendes:

Werden bei Betätigungen iSd. § 1 Abs. 2 LVO Verluste erzielt und bestehen daher Zweifel an deren Einkunftsquelleneigenschaft, so ist vom sich Betätigenden bereits zu Beginn eine Prognose darüber abzugeben, ob die Betätigung unter der Annahme gleich bleibender Bewirtschaftung in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn erwarten lässt. Mittel zur Prognose ist die Prognoserechnung. Darin sind sämtliche Kalenderjahre der – in der gleichen Bewirtschaftung ausgeübten – Betätigung einzubeziehen. Hat sich die Bewirtschaftungsart zwischenzeitig geändert, so gilt die bisherige Betätigung dadurch als beendet.

Der VwGH hat bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass es für die Beurteilung einer auf die Ertragsfähigkeit einer Tätigkeit Einfluss nehmenden wirtschaftlichen Maßnahme als Änderung der Bewirtschaftungsart regelmäßig darauf ankommt, ob die gesetzte Bewirtschaftungsmaßnahme nicht etwa Teil eines von Anfang an bestehenden Planes der wirtschaftlichen Tätigkeit war, was einer gemeinsamen Betrachtung der vor und nach der betreffenden Maßnahme gelegenen Zeiträume in der Beurteilung der Einkunftsquelleneigenschaft der Betätigung im Allgemeinen nicht entgegen stünde (so zB VwGH vom 31. Jänner 2001, 95/13/0032, mit weiteren Judikaturhinweisen).

Zu jenen Maßnahmen, die zu einer grundlegenden Änderung der Bewirtschaftung führen, zählt ua. auch die außerplanmäßige Tilgung von Fremdkapital. Eine derartige "Sondertilgung" liegt vor, wenn der sich Betätigende die Tilgung nicht von Vornherein beabsichtigt (geplant) hat. Eine von Anbeginn an gefasste ernsthafte Absicht zur Tilgung von Fremdkapital ist nur dann anzunehmen, wenn die Höhe und der Abflusszeitpunkt des für die Tilgung vorgesehenen Geldes von Vornherein konkretisierbar und an Hand geeigneter Unterlagen nachweisbar sind. Die geplante Tilgung ist der Abgabenbehörde gegenüber - zeitgerecht - offen zu legen. Ein allgemein gehaltenes Vorhaben, künftige, noch nicht konkretisierbare Geldbeträge vorzugsweise zur Fremdkapitaltilgung verwenden zu wollen, ist hiezu nicht ausreichend. Eine außerplanmäßige Tilgung ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn sich die Tilgung nicht aus dem Kreditvertrag und dem zum Zeitpunkt der Kapitalaufnahme erstellten Tilgungsplan der das Fremdkapital gewährenden Bank entnehmen lässt. Es muss eindeutig erwiesen sein, dass die ernsthafte Absicht für eine solche "Tilgungsplanung" besteht (vgl. Abschnitt 17.3 LRL 1997 sowie *Rauscher/Grübler*, Steuerliche Liebhaberei, 210f.).

Im Berufungsfall ist es nun unstrittig, dass aus der hier zur Beurteilung stehenden Vermietungstätigkeit (bzw. wenn man im Sinne der dazu explizit vorhandenen Judikatur davon ausgeht, dass jede einzelne Eigentumswohnung eine eigene Beurteilungseinheit für sich darstellt: aus jeder einzelnen der drei Vermietungen) bei gedanklicher Außerachtlassung der vorzeitigen Sondertilgung ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten binnen eines absehbaren Zeitraumes von 20 Jahren nicht erzielbar ist bzw. wäre (s. dazu auch Niederschrift über die mündliche Berufungsverhandlung vom 23. Mai 2006).

Die hier letztendlich entscheidungswesentliche Frage, ob die vorzeitige teilweise Kreditrückzahlung Teil eines von Vornherein bestehenden Planes war, ist eine Tatsachenfrage. Das Vorliegen eines derartigen Planes muss jedoch – für Zwecke der steuerlichen Berücksichtigung bzw. Anerkennung – in nach außen eindeutig in Erscheinung tretenden Umständen seinen Niederschlag finden oder aus sonstigen Indizien zu erschließen sein.

Es liegen aber nach Ansicht des UFS gewichtige Indizien gegen die Richtigkeit der von den Bw. aufgestellten Behauptung, es wäre von Anfang an eine vorzeitige (teilweise) Tilgung beabsichtigt gewesen, vor, wenn

-- die erhebliche Verluste bzw. Vorsteuerguthaben ausweisenden Abgabenerklärungen erst fünf Jahre *nach* Beginn der Vermietungstätigkeit – und überdies erst *nach* Abschluss des mit dem Land getroffenen Übereinkommens betreffend Ablöse diverser der Frau ER gehöriger Grundstücke in S – beim Finanzamt eingereicht wurden (Erwerb der Objekte und Beginn der Vermietung im Jahr 1998, Übereinkommen mit dem Land per 10. April 2003, Erklärungseingang bei der Abgabenbehörde erster Instanz am 24. April 2003);

-- zudem selbst im Zeitpunkt der (erheblich verspäteten) Erklärungseinreichung die vorzeitige Rückzahlung dem Finanzamt gegenüber nicht offen gelegt, sondern erst nach Beginn abgabenbehördlicher Ermittlungen – und angesichts der infolge dieser Ermittlungen drohenden Liebhabereibeurteilung – im Wege der Vorlage einer Prognoserechnung auf eine "geplante" vorzeitige "Sondertilgung" hingewiesen wurde (Vorlage der Prognoserechnung am 8. September 2003); und

-- sich Höhe und Zeitpunkt der Tilgung weder aus dem Kreditvertrag noch dem Tilgungsplan der kreditgebenden Bank in ausreichend konkretisierter Weise entnehmen lassen.

Wenn die Bw. zur Stützung ihrer Argumentation ua. auf den im Standardvordruck des Kreditvertragsformulares der Bank enthaltenen (bzw. nicht explizit ausgestrichenen) Passus verweisen, wonach ihnen die jederzeitige vorzeitige Kreditrückzahlung offen gestanden sei, so ist diese ihnen eingeräumte Rückzahlungsmöglichkeit keinesfalls geeignet, für den damaligen Zeitpunkt das allfällige Bestehen eines Planes, zu einem bestimmten Zeitpunkt einen bestimmten Betrag zur vorzeitigen Tilgung aufwenden zu wollen, erweislich zu machen.

Obgleich zwar nach ha. Auffassung selbst ein allgemeines – jedoch unmittelbar bei Beginn der Tätigkeit erstattetes - Vorhaben, künftige noch nicht konkretisierbare Geldbeträge vorzugsweise zur Fremdkapitaltilgung verwenden zu wollen, ebenfalls nicht ausreichend gewesen wäre, so wäre es im vorliegenden Fall dennoch durchaus möglich gewesen, von Anbeginn an (bzw. in zeitlicher Nähe zum Beginn der Vermietung) zumindest eine Planung unter Berücksichtigung der dem Vorbringen der Bw. zufolge ohnehin in ungefährer Höhe feststehenden Rückzahlung (s. Verhandlungsprotokoll) zu einem realistisch erscheinenden (Rückzahlungs-)Zeitpunkt zu erstellen und der Behörde vorzulegen. Es wurde jedoch nicht einmal eine derartige grundsätzliche – (noch) nicht näher konkretisierbare, allerdings im Wesentlichen hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt der "Sondertilgung" in etwa abschätzbare – Rückzahlungsplanung binnen angemessener Zeit (also noch vor Aufnahme entsprechender abgabenbehördlicher Erhebungen) offen gelegt. Eine solche Vorgangsweise wäre jedoch zu erwarten (und auch zumutbar) gewesen, zumal ja die Ablöseverhandlungen mit dem Land bereits lange vor Abschluss der Wohnungsverträge begonnen haben (s. Schreiben der Bw. vom 2. Februar 2005) und in Anbetracht der letztlich erzielten Ablösesumme von rund € 600.000,- schon zum Zeitpunkt der Wohnungserwerbe klar sein musste, dass eine vorzeitige Kreditrückzahlung (ursprüngliche Kreditsumme: € 276.000,-) in jeder beliebigen Höhe möglich sein würde. Es erscheint sohin nach ha. Auffassung nicht nachvollziehbar, warum die Bw. nicht bereits bei bzw. kurz nach Beginn der Vermietungstätigkeit die schon zum damaligen Zeitpunkt in puncto Umfang und Zeitpunkt zumindest annähernd abschätzbaren Rückzahlungsmöglichkeiten in eine entsprechende Prognoserechnung eingearbeitet und diese in weiterer Folge der Abgabenbehörde zeitnah zur Vorlage gebracht haben, wenn eine

vorzeitige Tilgung (iHv. mindestens € 150.000,-) dem Berufungsvorbringen zufolge ohnehin von Anbeginn an geplant gewesen sein soll.

Wenn schließlich die Bank im Schreiben vom 5. April 2005 – nachträglich - "wunschgemäß" bestätigt, dass bereits bei Kreditaufnahme im Jahr 1998 über die "*Möglichkeiten einer vorzeitigen Tilgung*" gesprochen worden sei, so stellt diese (wiederum nur allgemein gehaltene) "Bestätigung" im Hinblick auf obige Ausführungen ebenso keinen hinreichenden Nachweis dafür dar, dass tatsächlich von Vornherein die Leistung einer "Sondertilgung" geplant gewesen ist.

Wenn somit das Finanzamt in Anbetracht all dieser Umstände zum Ergebnis gelangt ist, dass die Kredittilgung in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht von Vornherein geplant war, so ist dies auf Grund der oa. Umstände nicht als unschlüssig zu erachten. Auch der UFS vermag in Anbetracht der dargelegten Indizien nicht zu erkennen, dass die vorzeitige Rückzahlung tatsächlich von Anfang an geplant gewesen sein soll.

Eine solche "Sondertilgung", welche nicht Teil eines von Anfang an bestehenden Planes der wirtschaftlichen Tätigkeit war, führt aber zu einer Änderung der Bewirtschaftungsart, die einer gemeinsamen Betrachtung der vor und nach der betroffenen Bewirtschaftungsmaßnahme gelegenen Zeiträume in der Beurteilung der Einkunftsquelleneigenschaft der Tätigkeit entgegen steht (zB VwGH vom 24. April 2002, 96/13/0191). Da aber im Berufungsfall bei Außerachtlassung der vorzeitigen Rückzahlung ein Gesamtgewinn in einem absehbaren Zeitraum objektiv nicht erzielbar ist, war die in Frage stehende Vermietungstätigkeit im Ergebnis richtigerweise als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei anzusehen.

Hinsichtlich der Umsatzsteuer genügt der Hinweis, dass der für das Ertragsteuerrecht entwickelte Begriff der Liebhaberei auch im Umsatzsteuerrecht grundsätzlich Bedeutung hat. Für die objektive Ertragsfähigkeit ist in derartigen Fällen kein anderes Kriterium heranzuziehen, als die Prognose auf die Erzielung eines Gesamterfolges innerhalb eines absehbaren Zeitraumes. Der VwGH hat hinsichtlich einer "kleinen Vermietung" unlängst ausdrücklich klar gestellt, dass eine ertragsteuerlich als Liebhaberei einzustufende Betätigung ebenso in umsatzsteuerlicher Hinsicht als Liebhaberei zu behandeln ist (s. das Erkenntnis vom 16. Februar 2006, 2004/14/0082).

Auf Grund der dargelegten Sach- und Rechtslage war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 23. Mai 2006