

GZ. RV/0552-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Hanspeter Pausch, gegen die Bescheide des Finanzamtes Graz-Stadt betreffend Umsatzsteuer und Feststellung für das Jahr 1998, jeweils vom 24. November 2000, entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert. Es wird bzw. werden – wie in den Berufungsvorentscheidungen des Finanzamtes – **1.)** Umsatzsteuer für das Jahr 1998 endgültig *nicht festgesetzt* und **2.)** Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 1998 endgültig *nicht festgestellt*.

Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten, denen gemeinschaftliche Einkünfte zufließen (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

(1) Die berufungswerbende Miteigentumsgemeinschaft, deren einziger Unternehmensgegenstand laut Erklärung die Vermietung eines Hauses in G., X.-Platz 27, darstellt, erklärte für das Jahr 1998 aus dieser Vermietung einen Verlust von ATS 110.426,-- , wobei laut Beilage zur Steuererklärung keine Mieteinnahmen erzielt wurden. Als Einnahme wurde lediglich eine Versicherungsvergütung iHv. ATS 8.346,-- verzeichnet. Aus der Beilage ist weiters ersichtlich, dass von den geltend gemachten Werbungskosten kein Privatanteil ausgeschieden wurde. In der Umsatzsteuererklärung für das Jahr 1998 wurden – bei Umsätzen von ATS 0,-- - abzugsfähige Vorsteuern iHv. insgesamt ATS 13.984,44 geltend gemacht. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein dreistöckiges Mietwohnhaus (S. 7 des Beschlusses des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 25. November 1997, xxxxx).

(2) Laut Gewinnfeststellungsakt bzw. den vorliegenden Erklärungen der Bw. wurden in den Jahren 1993 bis 2001 aus der Vermietung des angeführten Objektes nachfolgend angeführte Umsätze bzw. Einkünfte (jeweils in ATS) erzielt:

<i>Jahr</i>	<i>Umsätze (laut Umsatzsteuererklärung)</i>	<i>Einkünfte der Personengemeinschaft</i>
<i>1993:</i>	120.000,--	82.808,--
<i>1994:</i>	120.000,--	82.808,--
<i>1995:</i>	120.000,--	82.808,--
<i>1996:</i>	87.841,--	- 60.043,--
<i>1997:</i>	0,--	- 160.038,--
<i>1998 (Streitjahr):</i>	0,--	- 110.426,--
<i>1999:</i>	0,--	- 110.619,--
<i>2000:</i>	1.167,--	- 62.795,--
<i>2001:</i>	0,--	- 59.175,--

(3) Mit Ergänzungsersuchen des Finanzamtes vom 18. April 2000 wurde die Bw. ua. ersucht, ihre Vermietungsabsicht durch Vorlage von Inseraten oder anderen schriftlichen Belegen nachzuweisen.

Im Antwortschreiben vom 23. Mai 2000 wurde ausgeführt, dass der letzte Mieter das Mietobjekt in einem derart katastrophalen Zustand hinterlassen habe, weshalb nun mehrere Rechtsstreitigkeiten beim zuständigen Bezirksgericht anhängig seien. Vor rechtskräftiger Beendigung dieser Verfahren könne aus Gründen der Beweissicherung keine Neuvermietung stattfinden. Eine Teilvermietung sei nicht möglich, da das gegenständliche Geschäftslokal "*wegen der Zugangsfrage nur als Ganzes*" vermietet werden könne. Darüber hinaus sei davon auszugehen, dass "*noch umfangreiche weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein werden, um das Objekt überhaupt in einen vermietbaren Zustand zu bringen.*" Dazu komme der im Sommer beginnende Umbau des X.-Platzes: Während der Umbauphase werde sich für das Geschäftslokal kein Mieter finden. Die Vermietungsfähigkeit von Geschäftslokalen am X.-Platz habe sich in den letzten Jahren erheblich verschlechtert. Das Objekt werde zwar weiterhin angeboten – es gebe vor dem Geschäftslokal einen Hinweis darauf - , im derzeitigen Zustand sei eine Vermietung jedoch "*offensichtlich aussichtslos bzw. jene Mieter, welche das Geschäftslokal auch in dem derzeitigen Zustand übernehmen würden, sind in ihrer Bonität so schlecht, dass eine Vermietung nicht ins Auge gefasst werden*" könne. Größtes Hindernis der Vermietung seien aber die gerichtsanhangigen Rechtsstreitigkeiten.

(4) Mit Vorhalt vom 26. Mai 2000 bzw. Erinnerungsschreiben vom 24. August 2000 hat das Finanzamt die Bw. nochmals ersucht, die behauptete Vermietungsabsicht zu belegen.

Laut Aktenvermerk des Finanzamtes vom 21. September 2000 hat der steuerliche Vertreter der Bw., Herr Mag. P., telefonisch mitgeteilt, dass das Objekt per Zeitungsinserat zur Vermietung bzw. zum Verkauf angeboten worden sei.

Laut weiterem Aktenvermerk vom 21. November 2000 befindet sich eine Tafel mit dem Vermerk "*Zu vermieten*" vor dem Haus (Ortsaugenschein durch einen Finanzbediensteten).

(5) In der Folge hat das Finanzamt die berufungsgegenständlichen Bescheide vom 24. November 2000 erlassen, mit welchen für das Jahr 1998 die Umsatzsteuer bzw. die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung jeweils erklärungsgemäß, jedoch vorläufig veranlagt bzw. festgestellt wurden. Die Vorläufigkeit wurde damit begründet, dass zurzeit nicht zweifelsfrei beurteilt werden könne, ob hinsichtlich des Objektes noch Vermietungsabsicht bestehe oder nicht.

(6) In der dagegen erhobenen Berufung vom 20. Dezember 2000 wird im Wesentlichen nochmals vorgebracht, dass der Mietgegenstand auf Grund der Gerichtsverfahren "*erhalten bleiben müsse, ohne dass eine Weitervermietung erfolgt, weil*" die Bw. "*ansonsten in der Beweis sicherung säumig*" werde. Die Vermietungsabsicht sei "*nicht aus in der Person der Bw. liegenden Gründen, sondern im Hinblick auf die unwahrscheinlich lange Prozessdauer behindert.*" Ein Sachverständiger habe bereits ein Gutachten erstattet, dieses Gutachten sei "*wiederum in die Instanz gegangen.*" Eine Vermietung sei erst nach Beendigung des Rechtsstreites möglich, weil das Gericht den Zustand des Bestandobjektes jederzeit rekonstruieren müsse, sollte es zu keiner Einigung kommen.

Des Weiteren wird in der Berufung ua. wörtlich ausgeführt:

"Es muss der Steuerpflichtigen auf jeden Fall zugebilligt werden, dass sie eine Vermietung sehr wohl ins Auge fassen würde, wenn diese Vermietungsmöglichkeit objektiv gegeben wäre. Weil ja die Betriebskosten weiterlaufen, müssen ja diese Betriebskosten letztendlich aus Eigenem bevorschusst werden, sie hätte daher sehr wohl ein Interesse an einer Vermietung. Diese Vermietung ist aber auf Grund des Zustandes des Bestandobjektes und der Notwendigkeit, diesen Zustand bis zum Prozessende zu belassen, nicht möglich." Daher möge der angefochtene Bescheid in Stattgabe der Berufung dahingehend abgeändert werden, dass die Vermietungsabsicht anerkannt werde.

(7) Daraufhin hat das Finanzamt die Bw. mit Schreiben vom 22. August 2001 ua. um Vorlage des letzten Mietvertrages, einer allfällig bereits ergangenen Gerichtsentscheidung, eines allfälligen Vergleiches sowie des Gerichtsgutachtens bzw. um Nachweis der Vermietungsabsicht im Jahr 2001 ersucht.

Das Ersuchen des Finanzamtes wurde vom die Bw. im abgabenbehördlichen Berufungsverfahren vertretenden Rechtsanwalt mit Eingabe vom 2. Oktober 2001 wie folgt beantwortet:

In den anhängigen zivilgerichtlichen Verfahren sei bislang aus den beklagten Mietern zuzurechnenden Umständen (ein Mieter sei zwischenzeitig verstorben, ein weiterer unbekannten Aufenthaltes) weder eine Entscheidung gefällt noch ein (grundsätzlich angestrebter) Vergleich geschlossen worden.

Auszugsweise wird weiters ausgeführt:

"Eine Schwierigkeit ... war eben die Zugangsfrage, nämlich der Zugang ist von den Mietern einfach abgemauert worden, und damit war das übrige Objekt unvermietbar, weil es ja nur einen Zugang vom X.-Platz aus gibt, und die Mieter der oberen Stockwerke müssen den Ein-

gang des Geschäftes betreten, der nunmehr zugemauert ist, dh. das untere Objekt kann deswegen allein nicht mehr vermietet werden, weil diese Streitigkeiten sofort wieder von neuem beginnen würden, das Objekt kann nur mehr als ganzes vermietet werden, weil wenn das Geschäftslokal vermietet ist, stehen die oberen Räumlichkeiten auf jeden Fall brach."

Als Vermietungsmöglichkeiten hätten sich im Prinzip – abgesehen von den nicht als seriös qualifizierten Anboten, ein Bordell zu errichten – andere Projekte herausgebildet, wie etwa die Errichtung eines Kulturhauses, eines islamischen Zentrums oder Vermietungen an Verkehrsunternehmungen, welche jedoch allesamt aus verschiedensten Gründen (politische Entscheidungen, befürchtete Anrainerproteste etc.) gescheitert seien.

"Eine Direktvermietung würde Investitionen von 3,5 bis 4,5 Millionen ATS erfordern, denn es müsste das gesamte Heizungssystem saniert, die Strassenfassade neu gestaltet, der Keller vollkommen saniert und das Dachgeschoß abgedichtet werden. Die diesbezüglichen Aufwendungen hätte ja ein Mieter zu tragen, der natürlich dann einen niedrigeren Mietzins zahlen müsste, aber ansonsten fehlt es natürlich den Hauseigentümern an der Aufbringung dieser Mittel."

Der Berufung waren der Mietvertrag vom 12. Mai 1992 sowie ein Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen G. vom 25. November 1997 beigelegt.

Der Mietvertrag wurde von der Bw. als Vermieterin (an Stelle der nunmehrigen Miteigentümerin O. L. scheint neben Frau S. L. auf Vermieterseite deren zwischenzeitig verstorbener Rechtsvorgänger, Herr A. L., auf) mit den drei Herren A., M. und N. als Mieter beginnend ab 20. Mai 1992 für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Vertragsgegenstand war das im Erdgeschoß befindliche Geschäftslokal (mit Ausnahme des hinteren Bereiches mit WC und Waschbecken). Als monatlicher Mietzins wurde ein Betrag von ATS 32.500,-- zuzüglich Umsatzsteuer und anteiliger Betriebskosten vereinbart.

Mit vorangeführtem Sachbeschluss vom 25. November 1997 hat das Gericht über - auf Überprüfung des Hauptmietzinses und Feststellung der Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes gerichteten - Antrag der Mieter (an Stelle des A. trat dessen Verlass) wider die Bw. einen deutlich unter dem vertraglich vereinbarten Betrag liegenden zulässigen Monatsmietzins (nämlich von ATS 21.719,- bis ATS 23.100,-) für die Zeit von 1. Mai 1993 bis 31. Mai 1996 festgestellt. Der Beschlussbegründung ist ua. zu entnehmen, dass vor bzw. bei Anmietung des rund 145 m² großen Geschäftslokales über Wunsch der Antragsteller von A. L. eine Abmauerung des hinteren Teiles des Bestandobjektes vorgenommen worden sei (S. 6 des Beschlusses).

(8) Mittels endgültigen Berufungsverfahrensentscheidungen vom 9. Oktober 2001 hat das Finanzamt die Umsatzsteuer für das Jahr 1998 nicht festgesetzt bzw. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht festgestellt. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass nach Ansicht des Finanzamtes im Streitjahr keine Einkunftsquelle vorliege.

(9) Im Vorlageantrag wird darauf verwiesen, dass mittels eines Ortsaugenscheines die seitens der Bw. bestehende Vermietungsabsicht bzw. die alternativ dazu bestehende Verkaufsabsicht jederzeit feststellbar wäre. Am Objekt selbst befindet sich ein großer, weithin sichtbarer Vermerk (*"Zu vermieten oder zu verkaufen"*) mit Angabe der Telefonnummer. Das Abmauern des Geschäftslokales habe sehr wohl etwas mit der Vermietung zu tun. Das Objekt sei seinerzeit vollkommen anders konzipiert worden, als es nun nutzbar sei. Im hinteren Gebäudeteil sei früher ein Kino bzw. nach dessen Einstellung im vorderen Teil ein Fleischgeschäft betrieben worden. Mit vorgelegtem Mietvertrag vom 12. bzw. 14. Mai 1992 sei das Erdgeschoss des Mietobjektes zum Zwecke der Nutzung als Lokal an drei türkische Staatsbürger vermietet worden. Es könne nicht der Vermieterin angelastet werden, dass die Mieter in der Folge mit der Zahlung des Bestandzinses in Rückstand geraten sind und zur Rettung der Bestandrechte ein außerstreitiges Verfahren vor dem Bezirksgericht (zur Überprüfung des angemessenen Mietzinses) angestrengt haben. Folge dieses außerstreitigen Verfahrens sei eine Reihe von streitigen Zivilrechtsverfahren gewesen, welche nach Ansicht der Bw. bereits erledigungsfähig wären, aus verschiedensten Gründen jedoch noch nicht beendet seien. Es mache der Bw. *"auch keine besondere Freude, keine Einnahmen zu haben"*, sie müsse die ganzen Betriebskosten aus eigenem bezahlen, aber es führe kein Weg an diesen Rechtsstreitigkeiten vorbei. Des Weiteren wird im Vorlageantrag auf den gerichtlichen Sachbeschluss vom 25. November 1997 verwiesen, aus welchem hervorgehe, dass das Geschäftslokal nach Auszug des vorigen Bestandnehmers, der Firma Ag., bis zur Anmietung durch die drei türkischen Staatsbürger einige Monate lang leer gestanden sei. Dies lasse erkennen, dass man natürlich an einer Vermietung interessiert sei, wenn dies möglich wäre. Derzeit sei eine Vermietung rechtlich nicht möglich, da jeder neue Mieter den Zustand des Objektes verändern und damit dem Richter die Möglichkeit zur Entscheidung nehmen würde. Nach ausholenden Ausführungen über die derzeitige allgemein schlechte Vermietungssituation in G. wird vorgebracht, dass das gegenständliche Objekt bis zum Jahre 1998 praktisch durchgehend vermietet gewesen sei. Dargelegt wird im Weiteren: *"Fast wöchentlich werden Besichtigungen mit Interessenten vorgenommen, wobei man schon gar nicht mehr wählerisch ist, es werden rumänische Interessenten genauso wie bosnische oder serbische Interessenten nicht ausgeschlossen, aber selbst diese sind nicht bereit zu einem Mietzins, der schon 50% unter dem*

Marktwert liegt, zu mieten. Dass bei einer derartigen Vermietungsmarktlage damit zu rechnen ist, dass sich Investitionen nicht bzw. nicht wirtschaftlich rechnen können, ist eine Folge ... der allgemein unbefriedigenden Lage am Realitätenmarkt in G. Die Vermieterinnen wären bereit, noch billiger zu vermieten, wenn sie nur einen Mieter bekämen, der zumindest die Erhaltungs- und Betriebskosten zahlt, aber selbst das ist nicht zu erreichen... ". Die Annahme des Finanzamtes, es liege auf Seiten der Bw. "Voluptuarabsicht" vor, sei daher nicht begründet.

(10) In Beantwortung des ha. Vorhaltes vom 15. September 2003, mit welchem ua. nochmals um Nachweis der behaupteten Vermietungsabsicht ersucht wurde, hat der Vertreter der Bw. mit Eingabe vom 25. September 2003 im Wesentlichen wie folgt mitgeteilt:

Hinsichtlich der abverlangten Planungs- bzw. Prognoserechnung wird unter Hinweis auf die geltenden Mietrechtsbestimmungen erwidert, Überlegungen über eine Kalkulation von Ertrag und Einsatz des Kapitals seien nicht möglich, da sich der Mietzins immer nur an den jeweiligen Richtwerten (Richtwertmietzinsen) orientieren könne.

Die Obergeschoße des Mietobjektes seien teils mit Wohnräumen und teils mit Büroräumen ausgestattet, wobei es unmöglich sei, "*Wohneinheiten immer Wohneinheiten zuzuführen oder umgekehrt Büroeinheiten immer Büroeinheiten zuzuführen.*" Eine Vermietung zu Bürozwecken sei derzeit wegen des enormen Überangebotes an Büroräumen nicht möglich. Auf Grund der äußeren Umstände (*"Dornröschendasein"* des X.-Platzes) sei eine Vermietung nicht einmal zu den Richtwerten möglich.

Seitens der Liegenschaftseigentümer seien – mit Ausnahme der Heizungserrichtung und der Errichtung einer Abluftanlage – keine Investitionen vorgenommen worden. Eine Gebäude-sanierung wäre auf Grund der derzeitigen Gegebenheiten nicht finanziert. Die Variante, das Objekt für einen bestimmten Verwendungszweck zu sanieren und zu erneuern, scheide aus. Solche Investitionen würden sich niemals rechnen.

Das Objekt sei auch vor dem Mietvertrag vom 12. Mai 1992 genutzt worden, wobei sämtliche Verträge noch von den Voreigentümern abgeschlossen und von den (nunmehrigen) Eigentümern übernommen worden seien. Bei Erwerb des Objektes (Anm.: im Jahre 1989) habe sich im Erdgeschoß ein Fleischgroßhandel befunden. In den Obergeschoßen seien zwei Behörden (Landesregierung, Magistrat) untergebracht gewesen, welche jeweils eine gesamte Geschoßfläche verwendet hätten. Die jeweiligen Mietverträge hätten in den Jahren 1992 bis 1994 geendet und würden der Bw. nicht vorliegen, da diese vom Voreigentümer stammen.

Der einzige von der Hausverwaltung der Bw. abgeschlossene Mietvertrag sei jener vom 12. Mai 1992.

Zum Ersuchen der Abgabenbehörde zweiter Instanz, die Vermietungsabsicht durch Vorlage entsprechender Unterlagen und Namhaftmachung von Interessenten nachzuweisen, wurde dargelegt wie folgt:

"Seitens der Liegenschaftseigentümerin werden, und das kann der gefertigte Anwalt bestätigen, entsprechend der Möglichkeit der Verwertung, intensive Bemühungen gepflogen. Diese Bemühungen müssen aber diskret erfolgen, und zwar aus einem ganz bestimmten Grund,..... dass es sich hier offensichtlich um einbrisantes Betriebsgeheimnis handelt. Das Objekt ist, zumindest was das Parterre betrifft, an ganz bestimmte Verwendungsmöglichkeiten gebunden" (ehemaliger Kinosaal). Es biete sich praktisch nur eine Verwendungsmöglichkeit an und zwar: *"Jegliche Investitionen* (gemeint wohl: Organisationen) *brauchen solche Versammlungsmöglichkeiten, und können solche nur sehr schwer bewilligt erhalten,"* daher seien mit dem Vertreter der Bw. verschiedene Kontakte (etwa von der Israelischen Kultusgemeinde, diversen islamischen Vereinigungen, buddhistischen Gemeinschaften und orthodoxen Organisationen aus Restjugoslawien) geknüpft worden. Eine Vermietung an derartige Organisationen scheide aber wegen des Sicherheitsrisikos (Möglichkeit von Terroranschlägen) aus. Die Versicherungen hätten bereits signalisiert, diesfalls die Feuerversicherung kündigen zu wollen, *dh. hier gibt es nur einen Verkauf, ... Die Liegenschaftseigentümerin kann nicht mehr tun, als diese Verhandlungen immer fortzusetzen, soweit es geht, sie kann aber nur ein leeres Objekt verkaufen, und keines mit Mietern, ...*" Der Abbruch des Objektes als letzte Konsequenz scheide deswegen aus, weil diesem auch der wertvolle Kinosaal zum Opfer fallen würde.

Der Mietvertrag vom 12. Mai 1992 habe am 12. Mai 1997 ohne Aufkündigung infolge des Fristablaufes geendet. Die Mieter seien bereits am 2. Juni 1992 erstmals und im Laufe der Jahre mehrmals den Mietzins schuldig geblieben, weshalb in der Folge mehrere Klagen bei Gericht eingebbracht worden seien. Zwischenzeitig seien zwar teilweise Urteile ergangen, die ausständigen Mietentgelte seien jedoch bislang trotz einiger Exekutionsversuche nicht einbringlich gewesen.

Laut weiterem Vorbringen im Vorlageantrag sei es *"eine Erfahrungstatsache, dass Mietverhältnisse mit türkischen und ägyptischen Staatsbürgern ... immer in der Uneinbringlichkeit enden, das hat dazu geführt, dass die Rechtsschutzversicherung der Liegenschaftseigentümer zB. Mietverträgen mit Staatsbürgern dieser Länder nicht mehr die Deckung abgenommen hat*

und auch seitens der Vermieter wurde ab diesem Desaster von der Anmietung durch Ausländer dieser Herkunftsstaaten abgesehen." Überdies hätten sich die Mieter "auf ein noch viel komplizierteres Verfahren eingelassen, ..., es gibt nämlich in Österreich eine ganz selt-same Bestimmung des § 37/40 MRG, wonach ein Mietzinsverfahren zu unterbrechen ist, wenn die Höhe des Mietzinses angefochten wird. Das ist eine äußerst beliebte Methode, keinen Mietzins zu zahlen und trotzdem im Bestandobjekt zu bleiben, und dieser Methode haben sich die Mieter ebenfalls bedient." Das außerstreitige Verfahren habe im vorliegenden Fall vom Jahre 1996 bis 7. August 1998 gedauert und habe im Ergebnis zu einer wesentlichen Herabsetzung des vereinbarten Mietzinses geführt. Allein dadurch habe man fast ein Drittel des Hauptmietzinses verloren. Erst nach Beendigung des Außerstreitverfahren hätten die streitigen Verfahren fortgesetzt werden können. Der zuständige Richter habe "vorgerechnet, dass die Forderung sich aufhebt, weil die Bw. durch die Überklagung sogar prozesskosten-pflichtig geworden wäre." Dass die Bw. bei dieser Situation kein Interesse habe, ein neues Risiko mit einem "uneinbringlichen Mieter" einzugehen, sei verständlich.

(11) Die Abgabenbehörde zweiter Instanz hat die von der Bw. zitierten Gerichtsakten eingesehen und festgestellt, dass im (über Antrag der Mieter vom 31. Mai 1996 eingeleiteten) außerstreitigen Verfahren xxxx des zuständigen Bezirksgerichtes am 12. Mai 1997 durch den gerichtlich beauftragten Sachverständigen Dir. D. P. eine Befundaufnahme im gegenständlichen Gebäude stattgefunden hat. Im daraufhin erstatteten Gutachten vom 7. Juni 1997 erfolgt eine genaue Beschreibung des Zustandes des vermieteten Geschäftslokales. Dem von Seiten der Bw. gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluss vom 25. November 1997 eingebrachte Rekurs wurde vom zuständigen Landesgericht mit Beschluss vom 29. Juli 1998 keine Folge gegeben. In jenen streitigen Gerichtsverfahren, in denen jeweils Mietentgelte einzelner Monate eingeklagt wurden, haben beide Parteien jeweils mit Eingaben vom 27. März 2001 (beim Gericht im August 2002 eingelangt) gemeinsame Ruhensanzeigen erstattet und mitgeteilt, dass eine außergerichtliche Einigung erzielt, und daher ewiges Ruhen des Verfahrens vereinbart worden sei. Die übrigen Verfahren betreffen die von Mieterseite gegenüber der Bw. begehrte Wiederherstellung der Wasserversorgung im gegenständlichen Bestandobjekt (Entscheidungen des Erst- bzw. Zweitgerichtes in den Jahren 1996 bzw. 1997) bzw. die von der Bw. begehrte gerichtliche Aufkündigung des Bestandvertrages.

(12) Am 19. September 2003 hat der Referent der Abgabenbehörde zweiter Instanz das gegenständliche Objekt (von außen) besichtigt und festgestellt, dass an der Glasscheibe des

im Erdgeschoß befindlichen Geschäftslokales der Schriftzug "*Zu verkaufen oder zu vermieten*" mit Angabe einer Telefonnummer angebracht ist.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die berufungswerbende Eigentümergemeinschaft begeht im vorliegenden Fall die Feststellung von Einkünften bzw. die Veranlagung zur Umsatzsteuer, während nach Ansicht des Finanzamtes weder eine ertragsteuerlich relevante Einkunftsquelle noch eine unternehmerische Betätigung iSd. UStG vorliegt.

§ 2 Abs. 3 EStG führt unter den der Einkommensteuer unterliegenden Einkünften ua. jene aus Vermietung und Verpachtung an. In umsatzsteuerlicher Hinsicht gilt gemäß § 2 Abs. 1 UStG als – vorsteuerabzugsberechtigter - Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Gewerblich oder beruflich ist iSd. letztgenannten Bestimmung jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen.

Gemäß § 1 Abs. 1 der im Berufungsfall in zeitlicher Hinsicht grundsätzlich anwendbaren Liebhabereiverordnung (BGBl. 33/1993) liegen Einkünfte bei einer Betätigung vor, die durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen, und die nicht unter Abs. 2 dieser Bestimmung fällt. § 1 Abs. 2 der Verordnung umschreibt das Erscheinungsbild jener Betätigungen, bei deren Vorliegen Liebhaberei anzunehmen ist.

Vor einer allfälligen Prüfung der erklärten Einkünfte nach den Gesichtspunkten einer Liebhabereibeurteilung hat zunächst aber die Beurteilung der Frage zu treten, ob die Bw. die zu prüfenden Ergebnisse (hier der Verlust aus Vermietung und Verpachtung) überhaupt auf Grund einer Betätigung in einer der gesetzlich aufgezählten Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 EStG "erwirtschaftet" hat. In Bezug auf die Umsatzsteuer ist zu prüfen, ob die Bw. mit ihrer Tätigkeit als Unternehmerin iSd. § 2 UStG tätig geworden ist (so zB. VwGH vom 18. März 1997, 96/14/0045; sowie vom 25. April 2001, 96/13/0031).

Aufwendungen auf ein zur Einkunftszielung bestimmtes Objekt können uU. auch dann als Werbungskosten Berücksichtigung finden, wenn ihnen gerade (vorübergehend) keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen. Andererseits sind aber abzugsfähige Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung nicht anzunehmen, wenn ein Objekt überhaupt nicht als Einkunftsquelle angesehen werden kann. Aufwendungen auf ein solches (Miet-)Objekt sind vielmehr steuerlich unbedeutende Kosten einer Vermögensanlage. Die Abgrenzung, ob bloß Aufwendungen auf eine Vermögensanlage oder Werbungskosten

vorliegen, kann Schwierigkeiten bereiten, wenn aus einem Gebäude (noch) keine Mieteinnahmen erzielt werden, nach den Behauptungen des Steuerpflichtigen aber (später einmal) erzielt werden sollen. Das Vorliegen von Werbungskosten ist diesfalls nach Ansicht des VwGH nur dann anzunehmen, wenn die ernsthafte Absicht zur Erzielung solcher Einkünfte als klar erwiesen anzunehmen ist (siehe zB. das Erkenntnis vom 22. Jänner 1985, 84/14/0016).

Der VwGH hat in seinem Erkenntnis vom 23. Juni 1992, 92/14/0037, zum Ausdruck gebracht, dass für die steuerliche Berücksichtigung von Werbungskosten und Vorsteuern weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasst, ausreichen.

Vorsteuern und Aufwendungen, denen keine Einnahmen gegenüberstehen, können steuerlich vielmehr nur dann (ausnahmsweise) zum Tragen kommen, wenn die ernsthafte Vermietungsabsicht entweder in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden hat oder auf Grund sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände mit "ziemlicher Sicherheit" feststeht (in diesem Sinne - neben dem vorzitierten Erkenntnis - etwa auch VwGH vom 18. März 1997, 96/14/0045). Der auf Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten. Dabei genügt es nicht, wenn die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefasst und allenfalls sondiert wird, ob sich das Gebäude günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten lässt (vgl. VwGH vom 29. Juli 1997, 93/14/0132; vom 22. September 1987, 86/14/0198; sowie zuletzt vom 30. April 2003, 98/13/0127).

Führt eine Betätigung zu Verlusten bzw. wird Vorsteuer abgezogen, obwohl der sich Betätigende keine ernsthafte, nach außen hin erkennbare Absicht zur Erzielung Einkünften bzw. Einnahmen glaubhaft machen kann, so liegt keine Betätigung im Sinne einer der Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 EStG bzw. keine unternehmerische Betätigung iSd. § 2 UStG vor (*Rauscher/Grübler, Steuerliche Liebhaberei, 70*).

Vor diesem rechtlichen Hintergrund musste der Berufung der Erfolg aus folgenden Gründen versagt bleiben:

Das Berufungsbegehren wird mit den verschiedensten – teils nicht nachvollziehbaren, teils sogar widersprüchlichen – Umständen begründet: So scheitere die Vermietung hauptsächlich auf Grund des derzeitigen Gebäudezustandes, welcher zum Zwecke der Beweissicherung in den noch offenen langwierigen Gerichtsverfahren erhalten bleiben müsse, obgleich andererseits ausgeführt wird, man würde sich über dieses Hindernis sogar hinwegsetzen, wenn sich

ein Mieter finden würde. Überdies wären umfassende Sanierungen erforderlich, um das Gebäude überhaupt in einen vermietbaren Zustand zu bringen, dies sei derzeit aber nicht finanziert und würde sich nicht rechnen. Weiters heißt es etwa, die Bw. wäre sogar zur Vermietung gegen bloßen Erhaltungs- und Betriebskostenersatz bereit, man sei auch nicht mehr wählerisch, es würden ausländische Interessenten nicht ausgeschlossen. Demgegenüber wird jedoch an anderer Stelle vorgebracht, dass bestimmte Interessenten bzw. Verwendungsmöglichkeiten (zB. Ausländer bzw. Bordellbetrieb) von vornherein ausscheiden würden. Widersprüchlich erscheint auch die Behauptung, es würden ständig intensive Vermietungsbemühungen getätigt – was allein schon auf Grund des Vorbringens, das Objekt sei wegen seines Zustandes und der Gerichtsstreitigkeiten derzeit jedenfalls unvermietbar, merkwürdig anmutet -, wenn im Gegensatz dazu zuletzt im Schreiben vom 25. September 2003 dargelegt wird, es "*gibt nur einen Verkauf*", welcher aber lediglich ohne Mieter möglich sei. Wenn daher nach offensichtlicher Ansicht der Bw. nur der Verkauf des Gebäudes als einzige verbliebene Verwertungsmöglichkeit in Frage kommt, dieser aber nur zu bewerkstelligen sei, wenn das Objekt leer steht (also keine Mieter vorhanden sind), so stellt sich die Frage, warum dann angeblich "*wöchentlich Besichtigungen mit Interessenten vorgenommen*" werden. Letztlich wird mit der schlechten Vermietungssituation in G. im Allgemeinen bzw. im Bereich des X.-Platzes im Speziellen argumentiert.

Wenngleich im Vorlageantrag behauptet wird, das Objekt sei bis zum Jahre 1998 praktisch durchgehend vermietet gewesen, steht im zur Beurteilung stehenden Fall außer Streit, dass die Bw. spätestens ab Juni 1997 überhaupt keine Mieteinnahmen mehr aus dem gegenständlichen Gebäude erzielt hat (Eingabe der Bw. an die Abgabenbehörde zweiter Instanz vom 25. September 2003 bzw. eingereichte Steuererklärungen). Die oberen drei Stockwerke stehen dem Berufungsvorbringen zufolge zumindest seit dem Jahre 1994 leer (Eingabe vom 25. September 2003, S. 4), angesichts der ab 1993 erklärten Vermietungsergebnisse ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest (!) schon ab dem Jahre 1993 keine Mieteinnahmen mehr aus der Vermietung der Obergeschoße lukriert wurden. Eines der Obergeschoße wurde seit dem Erwerb im Jahre 1989 offenbar überhaupt nie vermietet. Im Hinblick auf obige Rechtsausführungen wäre daher für die steuerliche Berücksichtigung von Werbungskosten bzw. Vorsteuern unabdingbare Voraussetzung, dass die Vermietungsabsicht objektiv nachvollziehbar nach außen in Erscheinung tritt.

Diesem Erfordernis wird im Berufungsfalle jedoch in keiner Weise entsprochen: Die Bw. wurde sowohl vom Finanzamt (mehrmals) als auch von der Abgabenbehörde zweiter Instanz ausdrücklich ersucht, die behauptete Absicht, das Gebäude zu vermieten, entsprechend

nachzuweisen. Die Bw. hat jedoch trotz ihres Vorbringens, sich intensiv um die Vermietung zu bemühen, diese Absicht durch kein einziges Schriftstück (wie etwa Inserate, Auftrag an Makler, Korrespondenz mit Interessenten etc.) belegt bzw. auch keinen einzigen Zeugen (zB. Interessenten, welche das Objekt besichtigt haben) namhaft gemacht. Es steht mit der Lebenserfahrung jedoch nicht in Einklang, dass im Laufe so vieler Jahre hiezu keine Korrespondenz der Bw. und ihrer Verhandlungspartner angefallen wäre oder dass es hiefür keine namhaft zu machenden Zeugen gegeben hätte (so zB. VwGH vom 23. Juni 1992, 92/14/0037). Sohin wurden offenbar keine, von Dritten erkennbaren Handlungen zur Vermietung des Gebäudes gesetzt.

Das bloße Anbringen einer Tafel am Objekt, wonach dieses zu verkaufen oder zu vermieten sei, ist - ohne jegliche weitere auf Vermietung gerichtete Aktivität - nicht nur völlig unzureichend, eine derartige Absicht zu unterstellen bzw. das Vorliegen einer steuerlich beachtlichen Betätigung zu begründen, sondern steht der Annahme einer ernsthaften Vermietungsabsicht vielmehr entgegen. Denn dadurch wird in Übereinstimmung mit dem Vorbringen in der Vorhaltsbeantwortung vom 25. September 2003 und dem Ergebnis des Ortsausganges des ha. Referenten evident, dass zumindest eine weitere Verwertungsmöglichkeit, eben jene der Veräußerung, neben jener der Vermietung überlegt wird. Die – in Betracht gezogene - Veräußerung der Einkunftsquelle berechtigt jedoch nicht – noch dazu schon lange vor dem allfälligen Veräußerungszeitpunkt – zur Geltendmachung von Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. nicht zum Vorsteuerabzug (zu Letzterem siehe auch die Bestimmung des § 6 Abs. 2 dritter Unterabsatz UStG). Denn bei den außerbetrieblichen Einkunftsarten ist der Verkauf einer Liegenschaft, vom Spekulationstatbestand abgesehen, nicht steuerpflichtig, weshalb damit zusammenhängende Aufwendungen gemäß § 20 Abs. 2 EStG nicht absetzbar sind (vgl. etwa *Quantschnigg/Schuch*, ESt-HB § 20 Tz 41; siehe auch FLD Wien, NÖ u. Bgld. vom 4. September 2002, RV/69x-16/17/2002). In diesem Zusammenhang ist nochmals auf das bereits obzitierte VwGH-Erkenntnis 98/13/0127 vom 30. April 2003 zu verweisen, wonach es für die Berücksichtigung von Werbungskosten bzw. Vorsteuern nicht genügt, wenn die Gebäudevermietung bloß als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten neben jener des Verkaufes ins Auge gefasst wird.

Mit "diskreten Vermietungsbemühungen" und dem Vorliegen eines "brisanten Betriebsheimnisses" lässt sich das Fehlen jeglichen objektiven Nachweises (Schriftstück, Zeugen, o.ä.) für die Bemühungen der Bw. jedenfalls nicht begründen, zumal auch weniger "brisante" Interessenten (wie zB. die Stadt bzw. Verkehrsunternehmen) vorhanden gewesen sein sollen.

Dem weiteren Berufungsvorbringen ist wie folgt entgegen zu halten:

Wenn die Bw. ins Treffen führt, die Vermietung sei primär aus Gründen der Beweissicherung in den anhängigen Gerichtsverfahren nicht möglich, so erweist sich dies aus folgenden Gründen als nicht zutreffend: Zum Einen geht aus den von der Abgabenbehörde zweiter Instanz eingesehenen Gerichtsakten hervor, dass im Außerstreitverfahren zur Überprüfung des Mietzinses bereits am 12. Mai 1997 durch den bestellten Sachverständigen eine Befundaufnahme an Ort und Stelle stattgefunden hat und im daraufhin erstatteten Gutachten vom 7. Juni 1997 eine ausführliche Beschreibung des Mietobjektes enthalten ist. In keinem der übrigen (streitigen) zivilgerichtlichen Verfahren, welche großteils Mietzinsforderungen der Bw. zum Inhalt haben, wurde vom Gericht die Einholung eines Sachverständigengutachtens beschlossen bzw. in Auftrag gegeben. Daher ist das behauptete Hindernis der erforderlichen Zustandserhaltung zum Zwecke der gerichtlichen Beweissicherung – ungeachtet der Tatsache, dass der das Außerstreitverfahren erledigende Sachbeschluss des Erstgerichtes im November 1997 bzw. der Beschluss des zweitinstanzlichen Gerichtes im Juli 1998 ergangen ist – spätestens ab dem 7. Juni 1997 (Datum des Gutachtens) nicht mehr vorgelegen. Zum Anderen wird dieses Argument von Seiten der Bw. selbst widerlegt, wenn im Vorlageantrag (S. 5) ausgeführt wird, man würde sich über dieses "*rechtliche Hindernis*" bei Vorhandensein eines potenziellen Mieters ohnehin hinwegsetzen. Aber selbst wenn die Zustandserhaltung zum Zwecke der Beweisführung notwendig gewesen wäre, hätte die Bw. bei Vorliegen ihrer ernsthaften Vermietungsabsicht schon längst selbst dafür Sorge tragen müssen, den Zustand des Geschäftslokales – soweit erforderlich – entsprechend zu dokumentieren bzw. zumindest die Zugänglichkeit und Vermietungsmöglichkeit der oberen Stockwerke, welche von den Gerichtsstreitigkeiten nicht betroffen sind bzw. waren, durch geeignete Maßnahmen wieder herzustellen.

Die Bw. hat auch nicht schlüssig dargetan, aus welchen Gründen die schon viel länger (ihrem Vorbringen zufolge seit 1994, auf Grund der erklärten Mieteinnahmen jedenfalls bereits seit 1992) leer stehenden Obergeschoße nicht vermietet wurden. Wenn dies mit dem "abgemauerten Zugang" zu begründen versucht wird, so ist dem entgegen zu halten, dass dieses "Abmauern" offenbar von Seiten der Vermietergemeinschaft – zumindest zum Teil – geduldet bzw. sogar von ihr selbst vorgenommen wurde (siehe Sachbeschluss des Bezirksgerichtes vom 25. November 1997, S. 6 und 12). Soweit dies ohne Zustimmung der Bw. erfolgt sein sollte, hätten von ihrer Seite umgehend entsprechende Schritte (Aufforderung zur Beseitigung der Mauer, Anrufung des Gerichtes uä.) eingeleitet werden müssen.

Darüber hinaus wird von der Bw. selbst mehrfach vorgebracht, dass das Mietobjekt (derzeit) objektiv unvermietbar sei. Es seien umfangreiche Sanierungsarbeiten (Heizung, Fassade,

Keller, Dachgeschoß) notwendig, um das Gebäude überhaupt in einen vermietungsfähigen Zustand zu bringen. Bei dieser Sachlage aber war die behauptete angestrebte Vermietung des Objektes ausschließlich durch Vornahme der entsprechenden Sanierungsmaßnahmen (wieder) zu erlangen. Daran vermögen auch die Ausführungen der Bw. nichts zu ändern, weder würden sich die entsprechenden Investitionen rechnen, noch verfüge man über die erforderlichen finanziellen Mittel (vgl. etwa VwGH 96/13/0031 vom 25. April 2001; nach dem do. festgestellten Sachverhalt wurde eine steuerlich relevante Tätigkeit nicht entfaltet, obwohl sie rechtlich und faktisch möglich gewesen wäre, wenngleich sie vielleicht zufolge des erforderlichen Investitionsaufwandes nicht wirtschaftlich gewesen wäre). Bei Vorliegen einer ernsthaften Vermietungsabsicht hätte die Bw. die erforderlichen Investitionen (und das damit verbundene unternehmerische Risiko) auf sich nehmen bzw. diese Investitionen allenfalls über Fremdmittel finanzieren müssen. So wirtschaftlich unbefriedigend dies für die Bw. auch sein möge, wären dies offenbar die einzige verbliebenen Möglichkeiten, die sie in die Lage versetzen würden, eine Tätigkeit, deren Ergebnisse steuerlich als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beurteilt werden können, überhaupt zu entfalten. Werden aber diese Möglichkeiten zur Schaffung der Voraussetzungen der angestrebten Vermietung nicht ergriffen, so steht dies der steuerlichen Anerkennung der erklärten negativen Einkünfte sowie der geltend gemachten Vorsteuern klar entgegen (vgl. in diesem Zusammenhang insbesondere das Erkenntnis des VwGH vom 30. Oktober 1996, 94/13/0165; im dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt standen der do. angestrebten Betätigung rechtliche Hinderisse entgegen).

Gegen die ernsthafte Vermietungsabsicht spricht im Übrigen auch der Umstand, dass trotz des nun schon jahrelangen Brachliegens der Liegenschaft seitens der Bw. (entgegen dem Vorbringen an anderer Stelle) – aus welchen Gründen auch immer – keine Bereitschaft besteht, mit bestimmten Interessenten einen Mietvertrag abzuschließen (siehe etwa S. 2 des Schreibens des Vertreters vom 2. Oktober 2001, oder S. 7f. der Vorhaltsbeantwortung vom 25. September 2003).

Zum Vorbringen, es bereite der Bw. "*keine Freude*", keine Einnahmen zu erzielen, da sie ja die laufenden Betriebskosten zu tragen habe, weshalb sie natürlich an der Vermietung des Gebäudes interessiert sei, ist zu bemerken, dass die Anschaffung der Liegenschaft (im Jahre 1989) ihren Grund durchaus auch im Wunsch nach Vermögensanlage, allenfalls spekulativer Art, (gehabt) haben kann. Aus dem Erwerb eines Objektes und dem "bloßen Halten" der Eigentumsrechte daran kann jedenfalls nicht zwingend auf eine ernste Vermietungsabsicht geschlossen werden (in diesem Sinne auch VwGH vom 23. Juni 1992, 92/14/0037).

Wie bereits oben näher ausgeführt wurde, genügt es laut VwGH für die steuerliche Anerkennung der strittigen Aufwendungen bzw. Vorsteuern nicht, wenn die Möglichkeit der Vermietung neben anderen Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefasst wird. Folgt man den Ausführungen der Bw., so hat sie die Vermietung des Gebäudes im Streitjahr jedoch nicht einmal "*ins Auge gefasst*" (siehe insbesondere S. 2 des Antwortschreibens vom 23. Mai 2000 bzw. S. 3 erster Absatz der Berufung vom 20. Dezember 2000).

Ebenso wenig wird mit der behaupteten schlechten Vermietbarkeit des Objektes auf Grund dessen Lage bzw. der allgemeinen Vermietungssituation in G. – nicht zuletzt in Anbetracht der fehlenden objektiv erkennbaren ernsthaften Vermietungsabsicht - das Vorliegen einer Einkunftsquelle bzw. einer unternehmerischen Betätigung dargetan.

Aus all den oa. Gründen ist das Finanzamt im Berufungsfall letztendlich in seinen Berufungsverfahrensentscheidungen völlig zu Recht davon ausgegangen, dass im Streitjahr weder eine ertragsteuerlich beachtliche Betätigung noch eine unternehmerische Tätigkeit iSd. UStG vorliegt. Die Bw. hat es bislang unterlassen, die (Wieder-)Vermietung des Bestandobjektes in geeigneter Weise in Angriff zu nehmen. Die einzige nachgewiesene diesbezügliche Bemühung (Anbringung eines Hinweises am Objekt) ist nicht nur bestenfalls halbherzig erfolgt, sondern lässt vielmehr erkennen, dass auch der Verkauf des Gebäudes in Erwägung gezogen wird. Die "steuerlichen" Ergebnisse des Streitjahres haben somit ihre Wurzel lediglich in den Eigentumsrechten der Bw. an der Liegenschaft (vgl. nochmals die oa. Erkenntnisse des VwGH vom 30. April 2003, 98/13/0127, sowie vom 30. Oktober 1996, 94/13/0165).

Damit war aber das steuerliche Anliegen der Bw. schon im Vorfeld einer allfälligen Liebhabereiprüfung zum Scheitern verurteilt. Denn eine nicht entfaltete Betätigung entzieht sich einer Beurteilung ihrer konkreten Ertragsaussichten ebenso wie einer Untersuchung dahingehend, ob sie durch die Absicht zur Erzielung eines Gesamtgewinnes veranlasst ist (VwGH 96/13/0031 vom 25. April 2001).

Aus den vorstehenden Überlegungen ist es auch hinsichtlich der Umsatzsteuer nicht als rechtswidrig zu erachten, dass das Finanzamt für das Streitjahr mangels Feststellbarkeit einer weitgehenden Sicherheit der Absicht zur künftigen (Wieder-)Aufnahme einer unternehmerischen Tätigkeit den Vorsteuerabzug nicht gewährt hat.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass sich in den Folgejahren – bei entsprechendem Tätigwerden – durchaus die (Wieder-)Aufnahme einer steuerlich beachtlichen Betätigung durch die berufungswerbende Miteigentumsgemeinschaft ergeben kann.

Da im Hinblick auf die von den Abgabenbehörden erster und zweiter Instanz getätigten Ermittlungen keine Ungewissheiten im Tatsachenbereich verblieben sind, hatte die vorliegende Entscheidung im Gegensatz zum angefochtenen vorläufigen Bescheid endgültig (iSd. § 200 BAO) zu ergehen.

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

Graz, 22. Dezember 2003