

TE Vwgh Erkenntnis 2016/6/28 2013/13/0080

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.06.2016

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

Norm

BAO §22 Abs1;

BAO §23 Abs1;

1. BAO § 22 heute
2. BAO § 22 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
3. BAO § 22 gültig von 01.01.1962 bis 14.08.2018

1. BAO § 23 heute
2. BAO § 23 gültig ab 01.01.1962

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski, Dr. Mairinger und Mag. Novak sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Wimberger, über die Beschwerde der S GmbH in W, vertreten durch die Consultatio Revision und Treuhand Steuerberatung GmbH & Co KG in 1210 Wien, Karl-Waldbrunner-Platz 1, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 29. Mai 2013, Zl. RV/0316-W/13, miterledigt RV/0315-W/13, RV/0314-W/13, RV/0313-W/13 und RV/1037-W/13, RV/1036-W/13, in der Fassung des Berichtigungsbescheides vom 9. Juli 2013, betreffend Wiederaufnahme der Verfahren hinsichtlich Umsatz- und Körperschaftsteuer für die Jahre 2006 bis 2009, Umsatz- und Körperschaftsteuer für die Jahre 2006 bis 2011 sowie Umsatzsteuerfestsetzung für die Monate Jänner, Februar und April bis September 2012, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Die beschwerdeführende GmbH wurde im Mai 2006 mit zwei ungefähr zu gleichen Teilen beteiligten Gesellschaftern gegründet, erwarb ein Grundstück in K und begann mit der Planung zweier benachbarter,

großzügig angelegter Einfamilienhäuser. Dem Finanzamt gab sie im September 2006 bekannt, sie beabsichtige die "Errichtung und Vermietung von Liegenschaften". Im November 2007 teilte sie mit, die beiden Gebäude würden "bis Ende 2008" errichtet und "ab 2009" vermietet werden. Bisher seien "neben den Grunderwerbskosten hauptsächlich Planungskosten angefallen". Körperschaftsteuer- und Umsatzsteuerbescheide ergingen im April, Mai und September 2008 für die Jahre 2006 und 2007, im September 2009 für das Jahr 2008 und im Dezember 2010 für das Jahr 2009. Zur Fertigstellung der Gebäude und zu deren Vermietung war es bis dahin noch nicht gekommen.

2 Im Zuge einer im April 2011 begonnenen abgabenbehördlichen Prüfung (USO-Prüfung) für den Zeitraum Jänner bis Juni 2011 teilte die beschwerdeführende Partei mit E-Mail vom 19. Mai 2011 mit, die Fertigstellung sei nun bis zum Ende 2011 geplant. Bei einer Baustellenbesichtigung am 1. Juni 2011 erklärte der Geschäftsführer der beschwerdeführenden Partei, es gebe schon Interessenten.

3 Am 17. August 2011 schloss die beschwerdeführende Partei über eines der beiden in Errichtung befindlichen Objekte einen schriftlichen Mietvertrag mit A. Der Vertrag sah den Beginn des Mietverhältnisses an dem auf die Fertigstellung folgenden Monatsersten vor, wobei festgehalten wurde, dass die Fertigstellung voraussichtlich mit Dezember 2011 erfolgen werde. Die Vermieterin (gemeint: Mieterin) sei zu einer Vertragsbeendigung auf Grund verzögerter Fertigstellung erst berechtigt, wenn diese nicht bis 30. Juni 2012 erfolgt und eine von der Mieterin gesetzte angemessene Nachfrist erfolglos verstrichen sei.

4 Nach Bekanntgabe dieses Vertragsabschlusses im Rahmen einer Besprechung am 18. August 2011 übermittelte der Vertreter der beschwerdeführenden Partei der Prüferin mit E-Mail vom 1. September 2011 die verlangten Aufklärungen und Nachweise über die persönlichen Verhältnisse und den finanziellen Hintergrund der Mieterin. Bei der Schlussbesprechung am 19. September 2011 gab er an, hinsichtlich des zweiten Objektes werde bis Oktober 2011 mit einem Vertragsabschluss gerechnet.

5 Gegen einen Bescheid vom 21. September 2011 über die Festsetzung von Umsatzsteuer für die Monate Jänner bis Juni 2011, mit dem als Ergebnis der USO-Prüfung die für diese Monate geltend gemachten Vorsteuern nicht anerkannt wurden, erhob die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2011 Berufung. Darin wurde u.a. dargelegt, die Plausibilität und Fremdüblichkeit des Mietvertrages vom August 2011 habe "dem Finanzamt in einer (ungewöhnlich) tief in die persönlichen Verhältnisse des Mieters eingreifenden Art und Weise nachgewiesen werden" müssen.

6 Ab Dezember 2011 wurde die beschwerdeführende Partei einer umfassenderen Außenprüfung unterzogen, in deren Verlauf der Geschäftsführer und der steuerliche Vertreter der beschwerdeführenden Partei der Prüferin u.a. eine adaptierte Prognoserechnung vorlegten und ihr mitteilten, A werde "vom Mietvertrag zurücktreten". Über beide Objekte seien Verträge mit anderen Interessenten geschlossen worden. Diese Verträge seien "gebührenscheidend nicht in schriftlicher Form errichtet worden" und dadurch zustande gekommen, dass die beiden Mieter schriftliche Mietangebote durch Einzahlung jeweils einer Monatsmiete angenommen hätten. Der Arbeitsbogen der Außenprüfung enthält dazu Kopien nicht unterschriebener Ausfertigungen der beiden Mietangebote und im Falle eines der beiden Mieter ein an ihn gerichtetes Schreiben vom 6. Februar 2012, wonach sich die beschwerdeführende Partei an das Angebot bis 30. März 2012 gebunden erachte und eine schriftliche Annahme nicht vorgesehen sei. Die Annahme solle durch Überweisung eines der ersten Monatsmiete entsprechenden und auf sie anzurechnenden Betrages erfolgen. Vorgelegt wurden auch Bankauszüge der beschwerdeführenden Partei über den Eingang dieses Betrages mit der Widmung "Miete (Adresse)" mit Wert 14. März 2012 und einer gleichartigen Zahlung des Adressaten des anderen Mietangebotes mit Wert 27. März 2012.

7 Im Zuge dieser Außenprüfung wurde am 6. Juli 2012 im Beisein des steuerlichen Vertreters eine Niederschrift mit dem Geschäftsführer der beschwerdeführenden Partei aufgenommen, in der er die Vorgänge erläuterte und erklärte, die Fertigstellung der Objekte sei nun bis September 2012 vorgesehen. Ein Ausweichobjekt für den Fall, dass dies nicht gelinge, gebe es nicht, die Mieter würden aber nicht darauf dringen, dass der Termin eingehalten werde. Wünsche der Mieter seien bei Fertigstellungsarbeiten berücksichtigt worden, einer der Mieter verfüge schon über einen "provisorischen Schlüssel".

8 Der Geschäftsführer der beschwerdeführenden Partei unterfertigte auch folgenden Zusatz zur Niederschrift:

"Die Mieter wurden auf meinen Wunsch hin nicht verständigt. Wenn es zu vermeiden ist möchte ich nicht, dass die Mieter befragt werden."

9 Der Arbeitsbogen enthält auch Ausdrucke von E-Mails des Geschäftsführers der beschwerdeführenden Partei vom 27. September 2012 an den steuerlichen Vertreter, mit denen er ihm einen Scan eines Schreibens des einen und ein E-Mail des anderen Mieters jeweils mit Übersetzung übermittelte. Darin erklärten sich die Mieter mit einer Verschiebung der Übergabe bis zum 31. Dezember 2012 einverstanden.

10 Nach Vorliegen des Berichtes vom 4. Oktober 2012 über das Ergebnis der Außenprüfung erließ das Finanzamt vom 4. bis zum 12. Oktober 2012 Bescheide über die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend Umsatz- und Körperschaftsteuer 2006 bis 2009, über Umsatz- und Körperschaftsteuer für die Jahre 2006 bis 2011 sowie über Umsatzsteuerfestsetzung für die Monate Jänner, Februar und April bis Juli 2012.

11 Gegen diese Bescheide, in denen weder Vorsteuern noch Betriebsausgaben im Zusammenhang mit den beiden Einfamilienhäusern anerkannt wurden und deren Begründungen - soweit vorhanden - auf den Bericht verwiesen, erhob die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 7. November 2012 Berufung. Sie bekämpfte die den Wiederaufnahmen zugrunde gelegte Ansicht, bei Erlassung der ursprünglichen Bescheide sei "nicht erkennbar" gewesen, "dass es sich bei den beiden errichteten Gebäuden um zwei Luxuseinfamilienhäuser handelt, die der privaten Nutzung (in diesem Fall der Nutzung durch die beiden Gesellschafter (...)) ebenso dienen" könnten "wie der Vermietung", und hielt den neuen Sachbescheiden entgegen, sie gründeten sich auf "eine ungewichtete Ansammlung von Fakten, Vermutungen und Schlussfolgerungen, deren Wesentlichkeit trotz oftmaliger Nachfrage vielfach nicht nachvollziehbar" sei. Dem angenommenen Fehlen einer Vermietungsabsicht stehe der bereits rechtswirksam bindend erfolgte Abschluss von Mietverträgen entgegen. In den Bescheiden über Körperschaftsteuer fehle jede Begründung.

12 Das Finanzamt nahm daraufhin mit 19. November 2012 eine "Nachlieferung der fehlenden Bescheidbegründung" für die Körperschaftsteuerbescheide vor und erließ am 11. Jänner 2013 Bescheide über Umsatzsteuerfestsetzung für die Monate August und September 2012, gegen die die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 31. Jänner 2013 Berufung erhob. Im Bericht vom 22. April 2013 über die Vorlage dieser Berufung legte das Finanzamt dar, der Vertreter der beschwerdeführenden Partei habe am 8. April 2013 bekanntgegeben, die Mieter seien "abhanden gekommen" und es würden neue gesucht.

13 In der mündlichen Berufungsverhandlung am 14. Mai 2013 bestätigte der Vertreter der beschwerdeführenden Partei den "Rücktritt" der Mieter wegen nicht fristgerechter Fertigstellung der Objekte, wozu er Schreiben der beiden Mieter mit Übersetzungen ins Deutsche bzw. Englische vorlegte. Eines dieser Schreiben bezog sich ausdrücklich auf Punkt 4.2. des "Mietvertrages" (schriftlichen Mietanbotes) betreffend die Folgen nicht fristgerechter Fertigstellung. Der Vertreter der beschwerdeführenden Partei bestritt, dass die beiden Gesellschafter vorhätten, selbst in die Objekte einzuziehen, und brachte vor, es werde intensiv nach Mietern gesucht. Auch eine Veräußerung sei nicht geplant.

14 Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufungen als unbegründet ab. Sie bestätigte die Wiederaufnahmen mit Hinweis auf die im Prüfungsbericht vom 4. Oktober 2012 beschriebenen "neuen Sachverhalte" und stellte zu den Sachbescheiden folgenden Sachverhalt fest:

"Der zu 51% beteiligte Gf-Gesellschafter Herr (...) ist der Schwiegervater (Anmerkung: gemeint Schwiegersohn) des zu 49 % beteiligten (...), beide ukrainische Staatsbürger (Anmerkung: trifft nur auf den Zweitgenannten zu). Die Bw. wurde am 4.5.2006 gegründet und mit 1.9.2006 die Liegenschaft in K zum Zweck der Errichtung zweier LuxusEFH und deren Vermietung erworben, laut steuerlichem Vertreter im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung auch zur Vermögenssicherung.

Die Errichtung der EFH sollte vorerst ohne Fremdkapital bis Ende des Jahres 2008 erfolgen. Zum Nachweis der Erzielung von Vermietungseinkünften wurden im Zuge einer USO-Prüfung im Jahr 2011 (zu ergänzen: und danach) eine Prognoserechnung bis 2023 und mehrere Mietverträge bzw. Mietanbote vorgelegt. Die

Fertigstellung hätte sich - wie aus der Aktenlage ersichtlich bis zum heutigen Tag - verzögert, auf Grund von Finanzierungsproblemen und auch der Nichtanerkennung der Vorsteuern durch die Abgabenbehörde. Die Errichtung der EFH erfolgte lt. steuerlichem Vertreter mit 50%iger Eigenfinanzierung.

Der im Zuge der BP vorgelegte Mietvertrag vom 17.8.2011 mit der Frau A. - Gattin eines ukrainischen Politikers - betreffend das EFH Nr. X enthielt ein Rücktrittsrecht bei fehlender Fertigstellung bis 30.6.2012. Lt. Niederschrift mit dem steuerlichen Vertreter (richtig: mit dem Geschäftsführer im Beisein des Vertreters) vom 6.7.2012 erfolgte bereits der Rücktritt, da ein eigenes Objekt gesucht würde. Der Rücktritt erfolgte somit ohne Berücksichtigung der im Vertrag vereinbarten Nachfrist für die Fertigstellung. Es gibt keinen Schriftverkehr und keine Dokumentation über den Rücktritt der (Erst)Mieterin. Beim ukrainischen Politiker handelt es sich um einen Bekannten des (ukrainischen) Gesellschafters (...). Der im Zuge der BP vorgelegte Mietvertrag vom 17.8.2011 mit der Frau A. - Gattin eines ukrainischen Politikers - betreffend das EFH Nr. römisch zehn enthielt ein Rücktrittsrecht bei fehlender Fertigstellung bis 30.6.2012. Lt. Niederschrift mit dem steuerlichen Vertreter (richtig: mit dem Geschäftsführer im Beisein des Vertreters) vom 6.7.2012 erfolgte bereits der Rücktritt, da ein eigenes Objekt gesucht würde. Der Rücktritt erfolgte somit ohne Berücksichtigung der im Vertrag vereinbarten Nachfrist für die Fertigstellung. Es gibt keinen Schriftverkehr und keine Dokumentation über den Rücktritt der (Erst)Mieterin. Beim ukrainischen Politiker handelt es sich um einen Bekannten des (ukrainischen) Gesellschafters (...).

Ein neues nicht unterfertigtes Mietanbot vom 13.3.2012 mit Herrn (...), ebenso ukrainischer Staatsbürger, wurde mit einem Überweisungsbetrag von dessen Firma (...) iHv. EUR 7.150,-

bestätigt, jedoch enthält der Bankauszug über die Einzahlung keine Angabe einer Bankkontennummer. Betreffend dieses Mietanbot wurde im Zuge der Berufungsverhandlung ein Rücktrittsschreiben vom 15.4.2013 (mit nicht beglaubigter Übersetzung) bekannt gegeben.

Zum Nachweis der Vermietung des EFH Nr. Y wurde weiters ein ebenso nicht unterfertigtes Mietanbot vom 13.3.2012 betreffend einen Herrn (...), rumänischer Staatsbürger, wohnhaft in 1130 Wien (...), mit unrichtigem Geburtsdatum (1975 statt 1976) als Mieter vorgelegt. Das Mietanbot wäre lt. steuerlichem Vertreter durch Einzahlung eines Betrages von EUR 6.050,- mit 27.3.2012 konkludent angenommen worden. Auch betreffend dieses Mietanbot wurde im Zuge der Berufungsverhandlung ein Rücktrittsschreiben vom 15.1.2013 (Übersetzung nicht beglaubigt) vorgelegt. Von der BP wurde auf eine ZMR-Abfrage mit gleichlautender Adresse und somit auf das Vorliegen eines Bekanntschaftsverhältnisses mit dem Geschäftsführer Herrn (...), wohnhaft in 1130 Wien (...) hingewiesen.

Bei sämtlichen Mietinteressenten handelte es sich um ukrainische Staatsbürger oder/und Bekannte des Geschäftsführers. Dokumentationen über Mieter-Interessentensuche am freien Markt, Inseratensuche oder die Einschaltung eines Maklers wurden nicht vorgelegt. Laut Angaben des steuerlichen Vertreters im Zuge der Berufungsverhandlung sei ein Internetauftritt beabsichtigt.

Die zwei EFH sind sehr individuell und luxuriös geplant, für ein EFH ist ein Indoor-Pool, für das andere EFH ein Outdoor-Pool vorgesehen. Die Gesamtbaukosten betragen laut Prognoserechnung EUR 4,200.000,-, das Fremdkapital wurde mit EUR 2,100.000,-

veranschlagt. Die bisherigen Errichtungskosten lauten laut Anlagenverzeichnis für das Jahr 2010 auf rund EUR 1,500.000,-. Die bisher errichteten Gebäude haben gemeinsame Außenmauern, jedoch keinen die Grundstücke trennenden Zaun oder Begrenzung.

Im Zuge der BP wurde vom Geschäftsführer angegeben, dass die sanitären Einrichtungen mit den Mietern abgestimmt worden wären. Dokumentationen über die Berücksichtigung von Mieterwünschen konnten jedoch nicht vorgelegt werden."

15 In den daran anschließenden Rechtsausführungen nahm die belangte Behörde darauf, ob Mietverträge abgeschlossen worden seien und welche Absichten die beschwerdeführende Partei verfolge, wie folgt Bezug:

"Zur Körperschaftsteuer wird ausgeführt:

(...)

Im gegenständlichen Fall ist die private Nutzung der zwei EFH durch den Geschäftsführer bzw. den Gesellschafter auf Grund des Naheverhältnisses der Gesellschafter als nicht unwahrscheinlich zu beurteilen. Alle bisher vorgeblichen Mietangebote wurden nicht unterfertigt und konnte ein konkludentes Zustandekommen mangels Zuordnung der Zahlungseingänge nicht nachgewiesen werden. Vom zwar unterfertigten Erstmietvertrag wurde ohne von den vertraglichen Rechten Gebrauch zu machen zurückgetreten. Die Anschaffung des Grundstückes und die Errichtung der EFH dienen zudem laut Angaben des steuerlichen Vertreters der Vermögenssicherung und ist ebenso die private Nutzung in der Gesellschaftersphäre wahrscheinlicher zu beurteilen. Bei den Gesellschaftern handelt es sich um Schwiegervater und Schwiegersohn.

Folgende Fragestellung ergibt sich in diesem Zusammenhang:

Ist das Gebäude für die Bw. wirtschaftlich adäquat nutzbar oder steht das Gebäude in Erscheinung und Ausgestaltung im Gesellschafterinteresse. Im ersten Fall zähle das Gebäude zum Betriebsvermögen, im zweiten Fall zur außerbetrieblichen (steuerneutralen) Sphäre der GmbH.

Es ist davon auszugehen, dass ein durchschnittlich ausgestattetes EFH nach allgemeiner Lebenserfahrung typischerweise der privaten Lebensführung dient.

Ein weiteres Indiz für den Erwerb des Gesamtobjektes zur privaten Nutzung ist die Errichtung eines Schwimmbades.

Die zwei EFH sind somit auch für eine mögliche private Nutzung konzipiert, mit gehobener Ausstattung (mit sanitären Einrichtungen pro Etage) und jeweiligen Schwimmbad. Eine räumliche Trennung der Liegenschaften erfolgte bis dato nicht, weder durch Zaun oder Mauer, noch optisch. Angemerkt wird, dass die Rechnungen für die Schwimmbäder auf den (ukrainischen) Gesellschafter (...) lauten, angeblich versehentlich über das Verrechnungskonto der Bw. herausgenommen und nicht neu erstellt wurden.

Der steuerliche Vertreter verweist in der Berufungsverhandlung, dass keinerlei Anhaltspunkte für die Unterstellung einer beabsichtigten Privatnutzung durch die Gesellschafter bestehen, sondern diene die Errichtung der EFH der Vermögenssicherung. Dazu wird festzuhalten:

Der obig festgestellte Sachverhalt hinsichtlich der nicht am freien Markt angebotenen Mietobjekte und bisher nicht zustande gekommenen Mietvereinbarungen lassen die ernsthafte Absicht der Vermietung nicht als erwiesen erscheinen, sondern sprechen für die private Nutzung der beiden EFH und das Vorliegen von Scheinvereinbarungen.

Auch die im Rahmen der Prognoserechnung vorgelegten Zahlen kann als bisher rein hypothetische Berechnung nicht die ernsthafte Vermietungsabsicht bestätigen.

Die zwei EFH sind in ihrer Erscheinungsform somit auch der Nutzung für private Wohnzwecke der Gesellschafter als (notwendiges) Privatvermögen bzw. steuerneutrales Vermögen der Bw. zugänglich, dass notwendiges Privatvermögen bzw. steuerneutrales Vermögen der Bw. begründet.

Mangels bindender Vereinbarungen und sonstige über die Absichtserklärung hinausgehende Umstände und vor allem in Hinblick auf die zweifelhaften Mietvereinbarungen ist im gegenständlichen Fall die ernsthafte Absicht der Vermietung nicht als klar erwiesen anzusehen und daher die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Zur Umsatzsteuer wird ausgeführt:

(...)

Es ist (...) im gegenständlichen Fall davon auszugehen, dass in der Errichtung der EFH insofern noch keine typischen Vorbereitungshandlungen für eine künftige, im Vermieten gelegene unternehmerische Tätigkeit zu erblicken sind, als die Absicht der künftigen Vermietung nicht in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden haben und auch nicht aus sonstigen, über eine bloße Absichtserklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststehen, dass eine Vermietung der beiden EFH erfolgen werde.

Es wäre Aufgabe der Bw. gewesen, konkret aufzuzeigen, welche bindenden Vereinbarungen im Hinblick auf

beabsichtigte Vermietungen getroffen wurden. Solche Vereinbarungen wurden im Zuge des Prüfungs- und Berufungsverfahren für den Berufszeitraum 2006 bis 2012 nicht glaubhaft gemacht bzw. gibt es derzeit nicht.

Der Unabhängige Finanzsenat folgt der Ansicht der Abgabenbehörde, dass eine ernsthafte Vermietungsabsicht der Bw. hinsichtlich der während der Streitjahre noch unvermieteten Objekte als nicht erwiesen angesehen werden muss. Bindende Vereinbarungen, in denen diese Absichten ihren Niederschlag gefunden hätten, liegen in freier Beweiswürdigung unter Verweis auf die obigen Ausführungen nicht vor.

In Hinblick auf das fehlende ‚nach außen‘ Auftreten, dass die vorgelegten Mietverträge und -angebote außerhalb der festgesetzten Frist aufgelöst oder gar nicht unterfertigt wurden, des Weiteren auch den Bekanntenkreis betreffen, Nachweise über die Banküberweisungen mangels Angabe einer Bankkontonummer fehlen, eine dokumentierte Interessentensuche am freien Markt erfolgte nicht, Inserate wurden nicht geschaltet, keine Werbetafeln bei der Liegenschaft angebracht und auch kein Maklerbüro beauftragt. Der Hinweis des steuerlichen Vertreters, dass zukünftig ein Internetauftritt beabsichtigt sei, ist in diesem Zusammenhang daher in freier Beweiswürdigung nur als behauptete Einwendung zu qualifizieren. Auch wird auf die fehlende Bereitschaft der Bw. die Mieter einvernehmen zu dürfen hingewiesen. Dieser Sachverhalt ergibt den Eindruck von tatsächlich nicht ernstlich beabsichtigter Vermietung und auch das mögliche Vorliegen von Scheinvereinbarungen.

Ein ‚nach außen‘ Auftreten am freien Markt konnte jedenfalls bis dato nicht glaubhaft dargelegt werden.

Wenn auch derzeit die EFH noch nicht fertiggestellt wurden bzw. es immer wieder Verzögerungen bei der Fertigstellung gibt, könnte die Vermietungsabsicht durch objektive Anhaltspunkte wie Einschaltung eines Maklerbüros, Werbetafeln bei der Liegenschaft bereits belegt werden.

In Hinblick auf die Einwendung betreffend die Vermögenssicherung, dem Naheverhältnis der Gesellschafter, das derzeitige Fehlen von jeglichen bindenden Mietvereinbarungen, muss daher insgesamt der Schluss gezogen werden, dass es keine ernsthafte Absicht der Vermietung gibt und steht auch die Möglichkeit der Errichtung für die ausschließlich privaten Verwendung durch die Gesellschafter im Raum.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können jedoch vor einer tatsächlichen Vermietung Vorsteuern nur dann berücksichtigt werden, wenn die Absicht der künftigen Vermietung in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden hat und die ernsthafte Absicht zur Erzielung der Einnahmen (Vermietungsumsätze) als klar erwiesen anzunehmen ist (VwGH 23.6.1992, 92/14/0037).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden."

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Akten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen hat:

16 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss die Begründung eines Abgabenbescheids in einer Weise erfolgen, dass der Denkprozess, der in der behördlichen Erledigung seinen Niederschlag findet, sowohl für den Abgabepflichtigen als auch im Fall der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes für diesen nachvollziehbar ist. Auch ist auf das Vorbringen der Parteien im Berufungsverfahren sachverhaltsbezogen im Einzelnen einzugehen (vgl. zuletzt etwa die Erkenntnisse vom 21. Oktober 2015, 2011/13/0096, und vom 24. Februar 2016, 2013/13/0012). 16 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss die Begründung eines Abgabenbescheids in einer Weise erfolgen, dass der Denkprozess, der in der behördlichen Erledigung seinen Niederschlag findet, sowohl für den Abgabepflichtigen als auch im Fall der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes für diesen nachvollziehbar ist. Auch ist auf das Vorbringen der Parteien im Berufungsverfahren sachverhaltsbezogen im Einzelnen einzugehen vergleiche , zuletzt etwa die Erkenntnisse vom 21. Oktober 2015, 2011/13/0096, und vom 24. Februar 2016, 2013/13/0012).

17 Diesen Anforderungen wird der angefochtene Bescheid nicht gerecht. Den Rechtsausführungen scheint zugrunde zu liegen, die beschwerdeführende Partei habe die Objekte nie - und zwar auch nicht zu fremdüblichen Bedingungen an ihre Gesellschafter - vermieten wollen, im festgestellten "Sachverhalt" spricht die belangte Behörde aber von einem Erwerb der Liegenschaft "zum Zweck der Errichtung zweier LuxusEFH

und deren Vermietung" sowie von einem (auch aktenkundigen) "Mietvertrag" mit einer "(Erst)Mieterin", deren Entlassung aus dem Vertrag die belangte Behörde gegen die beschwerdeführende Partei ins Treffen führt, ohne auf den zu diesem Zeitpunkt schon gefundenen Nachmieter einzugehen. Zum ersten der beiden später gefundenen Mieter stellt die belangte Behörde im "Sachverhalt" selbst fest, er habe das Mietanbot mit einer Überweisung "von dessen Firma (...) bestätigt". Dass der Bankauszug der beschwerdeführenden Partei "keine Angabe einer Bankkontennummer" (gemeint: dieser "Firma") enthalte, ändert daran nichts. Zum zweiten der beiden später gefundenen Mieter begnügt sich die belangte Behörde mit dem Hinweis, das an ihn gerichtete Mietanbot "wäre lt. steuerlichem Vertreter" durch Einzahlung des entsprechenden Betrages konkludent angenommen worden. Auf den dazu schon der Prüferin vorgelegten Bankauszug mit namentlicher Anführung des Mieters als Einzahler wird nicht eingegangen. Zu den späteren "Rücktrittsschreiben" wird angemerkt, die beigefügten Übersetzungen seien "nicht beglaubigt", ohne dass erkennbar ist, welche Schlüsse daraus gezogen werden.

18 Ungeachtet des Vertrages mit der "(Erst)Mieterin" und der festgestellten "Bestätigung" des Mietanbotes durch den ersten der beiden späteren Mieter ist in der Folge von "bisher nicht zustande gekommenen Mietvereinbarungen" die Rede, was für die beiden später gefundenen Mieter mit fehlender "Zuordnung der Zahlungseingänge" begründet wird. Dies widerspricht nicht nur - beim ersten dieser Mieter - dem festgestellten "Sachverhalt", sondern setzt sich in Bezug auf beide auch über die Angaben in den Bankauszügen hinweg.

19 Wenn schließlich auch von "zweifelhaften Mietvereinbarungen" und vom "möglichen Vorliegen" von "Scheinvereinbarungen" die Rede ist, die "in freier Beweiswürdigung" der belangten Behörde nicht "bindend" seien, so liegt dem mit Rücksicht darauf, dass eine Fertigstellung der Objekte aus von der belangten Behörde nicht angezweifelte Gründe auch bis zum Abschluss des Verfahrens nicht gelang, im Wesentlichen nur zugrunde, dass eine Nutzung durch die beiden Gesellschafter (gemeint: auch ohne Abschluss fremdüblicher Mietverträge) möglich wäre. Letzteres mag zutreffen, ist angesichts der nie in Frage gestellten Vermietbarkeit der Objekte aber kein Grund für die Annahme eines Scheincharakters von Mietverträgen.

20 Beizupflichten ist dabei auch der in der Beschwerde geübten Kritik am Hinweis der belangten Behörde auf eine "fehlende Bereitschaft der Bw. die Mieter einvernehmen zu dürfen". Der Geschäftsführer der beschwerdeführenden Partei hatte - nach Beanstandung der in die persönlichen Verhältnisse eingreifenden Nachweise, die ihm in Bezug auf die Erstmieterin abverlangt worden waren - am 6. Juli 2012 erklärt, eine Befragung der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Mieter nicht zu wünschen, "wenn es zu vermeiden ist". Ein Hindernis für ihre Einvernahme bei Zweifeln an der Authentizität oder Ernsthaftigkeit ihrer Einbindung in die von der beschwerdeführenden Partei unter Beweis gestellten Vertragsbeziehungen konnte sich aus dieser Äußerung nicht ergeben.

21 Der angefochtene Bescheid war schon aus diesen Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. 21 Der angefochtene Bescheid war schon aus diesen Gründen gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera c, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

22 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. 22 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

23 Die zitierten Bestimmungen über das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof waren gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung anzuwenden. 23 Die zitierten Bestimmungen über das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof waren gemäß Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung anzuwenden.

Wien, am 28. Juni 2016

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2013130080.X00

Im RIS seit

25.07.2016

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at