jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2009/3/4 2006/15/0175

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.03.2009

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/04 Steuern vom Umsatz;

Norm

BAO §167 Abs2;
BAO §284 Abs1;
UStG 1972 §12 Abs1 Z1;
UStG 1972 §2 Abs1;
UStG 1994 §12 Abs1 Z1;
UStG 1994 §2 Abs1;
VwGG §41 Abs1;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hargassner und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Zorn, Dr. Büsser und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde des EM in H, vertreten durch Captura Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH in 1180 Wien, Ferrogasse 37, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 8. Juli 2005, GZ. RV/0681- W/02, betreffend Umsatzsteuer für 1989 bis 1996, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid wurde die Umsatzsteuer für die Streitjahre festgesetzt. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, der Beschwerdeführer habe seit 1988 negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Vorsteuerüberschüsse aus der im November 1987 erworbenen Liegenschaft geltend gemacht. Im Rahmen eines Vorhalteverfahrens betreffend die Einkommensteuererklärungen 1988 bis 1991

habe der (vertretene) Beschwerdeführer in einem Schreiben vom 31. August 1993 u.a. ausgeführt, als Fertigstellungstermin der derzeit noch immer stattfindenden Renovierungsarbeiten sei Ende 1994 vorgesehen, dieser Termin sei auch von der kreditgebenden Bank verlangt worden.

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung betreffend die Streitjahre sei der Betriebsprüfer zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beschwerdeführer auf Grund der Unbewohnbarkeit des Objektes keine unternehmerische Tätigkeit ausübe. Bei den in den Prüfungsjahren erklärten Mietentgelten handle es sich um Schenkungen oder Darlehen, nicht jedoch um als Entgelt im Sinne des UStG zu wertende Zahlungen der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers, die als Mieterin im Objekt gemeldet sei. Weiters seien der Vater seiner Lebensgefährtin sowie Ursula H., zwar als Mieter gemeldet, jedoch dort niemals wohnhaft gewesen.

Der Beschwerdeführer habe in der Berufung gegen die den Feststellungen der Betriebsprüfung folgenden Bescheide ausgeführt, es sei nicht zwingend erforderlich, für die Vorsteuerabzugsberechtigung bereits Einnahmen zu lukrieren. Zu prüfen sei lediglich, ob die Handlungen zur späteren Einnahmenerzielung geeignet wären. Von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung dieses Sachverhaltes sei, dass auf Grund von baubehördlichen Auflagen eine wesentliche Erweiterung und Verteuerung des ursprünglichen Projektes erfolgt sei. Diese Verteuerung sowie der schlechte Gesundheitszustand des Beschwerdeführers seien der wesentliche Grund dafür gewesen, dass das Projekt bis heute nicht fertig gestellt worden sei. Weiters sei eine zwischenzeitig beschäftigte Bauunternehmung in Konkurs gegangen und habe eine nachfolgende Firma wegen des Todes des Inhabers den Betrieb eingestellt. Die nicht erfolgte Fertigstellung des Objektes sei sohin auf externe Faktoren zurückzuführen gewesen. Zur umsatzsteuerlichen Unternehmereigenschaft habe der Beschwerdeführer ausgeführt, es würde jedem Denkgesetz widersprechen, wenn er ein fertiges Objekt nicht vermieten und daraus Einnahmen ziehen würde. Dies umso mehr, als er mit Ausnahme von Krankengeldzahlungen auf Grund der Spätfolgen seines Heeresunfalles im Jahr 1967 kein weiteres Einkommen beziehe. Für die Annahme der "Nichtbeendigung" des Sanierungsvorhabens gebe es keinerlei Anzeichen, vielmehr würden intensive Umschuldungs- und Verkaufsverhandlungen für einen unbebauten Teil des Grundstückes zur Finanzierung der Fertigstellung des Projektes stattfinden. 1997 sei ein im Eigentum des Beschwerdeführers stehendes Grundstück zur Finanzierung verkauft worden, der Ertrag daraus sei jedoch von der kreditgebenden Bank nicht freigegeben worden. Hinzu komme noch, dass der Beschwerdeführer seit 1987 einen arbeitsrechtlichen Rechtsstreit über seine Ansprüche in Höhe von über S 1 Mio. führe und gegen das ihm diesen Betrag zuerkennende Urteil von der Gegenseite Berufung erhoben worden sei.

Zur "Nichtanerkennung" der Mietentgelte habe der Beschwerdeführer ausgeführt, er habe mit seiner Lebensgefährtin schriftliche Mietverträge abgeschlossen. Kopien derselben seien beigelegt, die Überweisungen bis 1992 seien belegt worden. Erst in den letzten Jahren seien die Entgelte bar übergeben worden, um sie zur Verfügung des Beschwerdeführers zu halten, weil die Bank von den Konten keine Auszahlungen mehr zugelassen habe.

Bezüglich der zeitweiligen Unbewohnbarkeit der einzelnen Wohnungen habe es Zusatzvereinbarungen gegeben, auch hätten die einzelnen Mieter diverses Mobiliar und andere Gegenstände in den einzelnen Wohnungen gelagert. Eine durchgehende Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses hätte außerdem aus mietrechtlichen Gründen im Interesse der Mieter bestanden, diese Schutzwirkung sei auf Grund der geleisteten Vorauszahlungen im Falle einer Notveräußerung des Objektes von wesentlicher Bedeutung gewesen. Eine Fremdüblichkeit des Mietverhältnisses liege trotz des Naheverhältnisses zur Lebensgefährtin vor.

Der Prüfer habe in seiner Stellungnahme zur Berufung auf die geringe Höhe der angeführten Mieten sowie auf den Scheincharakter der Mietverträge hingewiesen. Bestrebungen, das Objekt Fremden gegenüber zu vermieten, habe es nicht gegeben. Auch seien keine ernsthaften Bemühungen angestellt worden, das fast schon abbruchreife Haus fertig zu stellen. Es seien lediglich in großen Zeitabständen Arbeiten von ausländischen Arbeitskräften durchgeführt worden. Ein Bauunternehmen sei erst beauftragt worden, als die Bank auf die Fertigstellung gedrängt habe. Der Beschwerdeführer wohne bei seiner Lebensgefährtin und habe außer dem gegenständlichen Objekt keine Wohnung. Es liege daher der Schluss nahe, dass lediglich drei und nicht wie behauptet vier Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stünden. Bei den angeführten Einnahmen aus Veräußerungsgeschäften handle es sich nicht um unternehmerische Entgelte, sondern um reine Privatveräußerungen, wie sie bei jeder Gebäudesanierung anfallen würden.

In der Gegenäußerung habe der Beschwerdeführer auf die "Vorgeschichte zum Verständnis der causa" hingewiesen. Bis einschließlich 1988 hätten die Altmietparteien lediglich S 12.000,-

- per anno für das gesamte Mietwohngebäude an Miete bezahlt. Der Beschwerdeführer habe beträchtliche Beträge als Übersiedlungshilfe und Investitionsablösen zur Freimachung des Objektes bereit gestellt. Das Mietwohngebäude habe bereits einen durchaus erfolgsversprechenden Zustand im Inneren erreicht, auch sei für die Weiterfinanzierung der Finalisierungsarbeiten Vorsorge getroffen worden. Die Umschuldung sei jedoch durch die grundbücherliche Sicherstellungsmaßnahme des Finanzamtes gefährdet worden. Die Mieteinnahmen für den Zeitraum 1989 bis 6/1998 hätten immerhin bereits S 2 Mio. betragen, wobei allerdings S 1,2 Mio. an Mietvorauszahlung für die zugesicherte Bereitstellung der Wohnungskategorie A geleistet worden seien. Die von der Lebensgefährtin bezahlte Hauptmiete sei daher entgegen den Ausführungen des Betriebsprüfers als angemessen zu bezeichnen. Die Wohneinheit der Lebensgefährtin sei laufend genutzt worden. Dies ersehe man schon allein aus dem umfangreich vorhandenen Hausrat. Die Lebensgefährtin sei in die Hauptmietrechte ihres verstorbenen Vaters eingetreten. Sie habe nunmehr ein einziges Mietverhältnis, welches im Wesentlichen ein Stockwerk mit 165 m2 Nutzfläche sowie einen auf ihre Kosten herzustellenden Innenabgang zur Gartenseite des Hauses umfasse. Es hätte auch fortlaufend Bestrebungen gegeben, das Gebäude noch gewinnbringender zu vermieten, wie aus diversen Inseratenkampagnen hervorgehe.

Zu der vom Prüfer angesprochenen Verhinderung der Gebäudebesichtigung habe der Beschwerdeführer ausgeführt, er sei einmal außen vorbeigefahren zwecks Postbehebung beim Postamt, ein anderes Mal habe ihn die Mietpartei, welche dienstlich verhindert gewesen sei, telefonisch hinbeordert, damit er einem Kranwagenfahrer den Gartentorschlüssel übergeben könne. Wegen seines Wirbelsäulenleidens habe er, um der "Versuchung zu einem Arbeitsversuch" zu entgehen, keinen Hausschlüssel eingesteckt. Er habe sich außerdem im Krankenstand befunden.

Abgesehen von vorübergehenden Spitals- und Pflegeaufenthalten sei der Beschwerdeführer seit einem Jahrzehnt durchgehend an diesem Objekt gemeldet und wohnhaft.

Im November 2000 habe das Finanzamt neuerlich eine Nachschau durchgeführt. Aus dem darüber verfassten Aktenvermerk ergebe sich, dass seit den letzten Amtshandlungen augenscheinlich keine baulichen Veränderungen feststellbar gewesen seien. Der Zugang zum Grundstück sei durch ein Eisentor (versperrt mit einer Kette) möglich. Der Rest des Grundstückes sei vollkommen überwuchert. Auf der Liegenschaft befänden sich zwei Autowracks und eine Schutthalde, die bereits vor Jahren vorhanden gewesen sei. Das Bauobjekt könne nur straßenseitig von außen gesehen werden, da niemand angetroffen worden sei und ein Zugang nicht möglich gewesen sei. Im Dachgeschoß sei die Balkontür zugemauert worden, im Dach befinde sich ein ca. 10 m2 großes mit Teerpappe zugedecktes Loch. Es gebe keinen Rauchfang, sondern an dessen Stelle nur einen Holzverschlag. Nach Auskunft der Nachbarin und der Gemeinde wohne der Beschwerdeführer nicht in diesem Objekt und er werde dort nur selten gesehen.

Im Zuge des Berufungsverfahrens habe der Beschwerdeführer, verbunden mit Anträgen auf Vertagung der Berufungsverhandlung, mehrere Schriftsätze samt umfangreichen Beilagen (Baupläne, Sachverständigengutachten) betreffend schwebender straf- und zivilgerichtlicher Verfahren gegen die kreditgewährende Bank im Zusammenhang mit der Finanzierung dieses Objektes eingebracht. Der Beschwerdeführer sei in diesen Schriftsätzen zum Ergebnis gelangt, dass der Entzug der Vorsteuerberechtigung ausschließlich auf Basis "kolportierter Verleumdungen" erfolgt sei. Der Finanzierungsvertragspartner habe die zur Baufertigstellung nach Sachverständigengutachten erforderliche Kapitalvaluta entgegen seiner gesetzlichen Verpflichtung nicht zur Finanzierung des geförderten Wohnbauvorhabens bereit gestellt. Durch "Valutaveruntreuung der zur Baufertigstellung erforderlichen Kapitalvaluta", sei die Baufertigstellung vorsätzlich vereitelt worden. Vor Abhandlung sämtlicher Gerichtsverfahren könne nicht abgesehen werden, innerhalb welches Durchrechnungszeitraumes der steuerrechtlich geforderte Überschuss resultieren werde.

Zu der am 29. Juni 2005 abgehaltenen Berufungsverhandlung sei der Beschwerdeführer nicht gekommen.

Im Erwägungsteil führte die belangte Behörde aus, es sei von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Mit Kaufvertrag vom 12. November 1987 habe der Beschwerdeführer das sanierungsbedürftige Objekt erworben. Zu diesem Zeitpunkt seien mehrere Parteien in dem als Mietwohnhaus einzustufenden Gebäude wohnhaft gewesen. Im Laufe des Jahres 1988 sei es dem Beschwerdeführer gelungen, die Liegenschaft bestandfrei zu machen. Er habe in diesem Jahr seine Vermietungstätigkeit eingestellt.

Aus dem Urteil des vom Beschwerdeführer angegebenen Verfahrens beim Handelsgericht Wien ergebe sich, dass es

bereits 1987 zwischen dem Beschwerdeführer und der finanzierenden Bank Gespräche über die Finanzierung des Bauvorhabens gegeben habe. Man sei von einem Sanierungsvolumen von S 9 Mio. ausgegangen. Dem Beschwerdeführer seien mehrere Kredite zur Begleichung von Professionistenrechnungen eingeräumt worden.

Aus der vom Beschwerdeführer vorgelegten Niederschrift über die am 22. Mai 1990 stattgefundene Bauverhandlung ergebe sich u. a., dass bereits frühere Bauverhandlungen im November 1988, Mai 1989 und Februar 1990 ergebnislos abgebrochen worden seien und seitens der Baubehörde die Einstellung der bisher konsenslos durchgeführten Bauarbeiten bescheidmäßig verfügt worden sei. Mit Eingabe vom 21. März 1990 habe der Beschwerdeführer von einem Architekten verfasste Einreichpläne sowie eine Baubeschreibung der Baubehörde vorgelegt und um Baubewilligung ersucht. Mit Bescheid vom 31. Mai 1990 sei die Bewilligung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses zwecks Unterbringung von vier Wohneinheiten und drei Garagen mit ausreichender Anzahl von Stellplätzen erteilt worden.

Im Zuge einer Vorbehaltsbeantwortung vom 31. August 1993 habe der Beschwerdeführer u.a. mitgeteilt, dass die einzelnen Wohnungen so gestaltet würden, dass sie einerseits parifizierbar, andererseits nicht mietrechtlich geschützt seien.

Bei mehrmaligen Nachschauen im September 1997 hätten die Erhebungsbeamten des Finanzamtes niemand antreffen können. Es sei jedoch festgestellt und mittels Fotoaufnahmen dokumentiert worden, dass das Objekt eine nicht bewohnte und nicht bewohnbare Baustelle sei. Dies sei auch durch Aussagen der Nachbarn bestätigt worden. Erhebungen bei der Meldebehörde hätten ergeben, dass der Beschwerdeführer seit 15. Dezember 1997 mit Hauptwohnsitz am Objekt gemeldet sei, der Vater der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers seit 14. August 1992 mit Hauptwohnsitz, seine Lebensgefährtin seit 17. August 1993 mit Hauptwohnsitz und Ursula H. seit 13. August 1992 mit Hauptwohnsitz sowie Mijo K. seit 15. Jänner 1992 mit Zweitwohnsitz gemeldet seien.

Erhebungen der Betriebsprüfung im Jahr 1998 hätten ergeben, dass Mijo K. sich von Ende 1991 bis 1993 in Österreich aufgehalten habe. Nach Auskunft seiner Schwägerin habe er in diesem Objekt ein Zimmer bewohnt, habe sich aber hauptsächlich bei seinem Bruder aufgehalten. Über Mietzinszahlungen habe die als Auskunftsperson einvernommene Schwägerin keine Angaben machen können.

Der Betriebsprüfer habe festgestellt, dass die ab 1989 erklärten Mieteinnahmen ausschließlich von der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers geleistet worden seien.

Oftmalige Versuche des Betriebsprüfers, das Objekt auch innen zu besichtigen, seien gescheitert. Der Beschwerdeführer habe angegeben, dass nur seine Lebensgefährtin einen Schlüssel für das Objekt habe und sie sich derzeit auf Dienstreise befinde. Er könne aus gesundheitlichen Gründen einen Besichtigungstermin nicht einhalten (Aktenvermerke vom 12. und 18. August 1998). Bei einer Besichtigung am 21. August 1998 habe der Prüfer von den Nachbarn und dem Briefträger in Erfahrung gebracht, dass das Haus seit 1989 nicht bewohnt werde. Der in verschmutzter Arbeitskleidung angetroffene Beschwerdeführer habe wiederum angegeben, keinen Schlüssel für das Haus zu besitzen. Der Beschwerdeführer habe telefonisch seine Lebensgefährtin kontaktiert. Diese habe dem Prüfer gegenüber angegeben, wegen eines Arztbesuches nicht kommen zu können. Sie habe eine Terminvereinbarung in Aussicht gestellt. Einer schriftlichen Vorladung zur Auskunftserteilung sei die Lebensgefährtin des Beschwerdeführers nicht nachgekommen. Bei der Besichtigung vom 21. August 1998 sei - mit Fotos dokumentiert - festgestellt worden, dass das Gebäude über keinen Stromanschluss verfüge, das Dach ein großes mit Dachpappe abgedecktes Loch aufweise und im Dachgeschoß die Fenster fehlten.

Erhebungen bei den Eltern der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers hätten ergeben, dass ihr am 15. September 1997 verstorbener Vater auf Drängen des Beschwerdeführers und aus Gefälligkeit seiner Tochter gegenüber den Wohnsitz an diesem Objekt angemeldet habe. Er sei dort selbst aber nie wohnhaft gewesen. Die Vereinbarung des Beschwerdeführers mit dem Vater seiner Lebensgefährtin vom 14. August 1992 habe folgenden Inhalt:

"Als Eigentümer der obigen Liegenschaft bestätige ich Ihnen auch auf diesem Wege, dass die Vorschreibung irgendwelcher Kosten (Baukosten, Mietzins, Betriebskosten) erst ab Vorliegen der Benützungsbewilligung für die sanierte Wohneinheit und ab tatsächlichem Bezug derselben durch den Mieter möglich ist.

Ein Mietvertrag ist innerhalb von sechs Monaten ab Erteilung der Benützungsbewilligung zu erstellen. Wird kein Mietvertrag errichtet, erlischt jeder Anspruch aus dieser Vereinbarung. Vor Unterzeichnung eines rechtsgültigen Mietvertrages sind vom Mieter keinerlei Kosten oder Gebühren zu entrichten."

Der Beschwerdeführer habe der Berufung die Mietverträge mit der Lebensgefährtin angeschlossen und zwar den Mietvertrag vom 1. Februar 1991, die Zusatzvereinbarung vom 1. Juni 1992, den Nachtrag vom 28. Jänner 1993 und den Hauptmietvertrag vom 15. September 1997.

Nach den §§ 1 bis 3 des Mietvertrages vom 1. Februar 1991 werde eine im Dachgeschoß befindliche Wohnung der Kategorie A mit einer Nutzfläche von 150 m2, beginnend ab 1. September 1990 um einem Hauptmietzins von S 4.000,-- monatlich vermietet.

§ 7 enthalte dazu folgende Vereinbarung:

"Die Mieterin leistet über den in § 3 genannten Mietzins hinaus eine Vorauszahlung in der Höhe von S 1,200.000,-- für zu leistende Adaptierungsarbeiten. Die Entrichtung hat nach Aufforderung des Vermieters in Teilbeträgen in den Jahren 1990 und 1991 zu erfolgen.

Der Amortisationszeitraum wird mit 15 Jahren festgelegt, d. h., die Mieterin erhält bei Beendigung des Mietverhältnisses im Zeitraum von 15 Jahren die Mietzinsvorauszahlung anteilsmäßig refundiert.

Die Bezahlung des Mietzinses hat erst nach Entrichtung der ergänzenden Benützungsbewilligung nach Aufforderung durch die Hausinhabung zu erfolgen."

Die Zusatzvereinbarung vom 1. Juni 1992 laute:

"Wegen ausständiger Adaptierungsarbeiten im DG (Whg. Top 4, ...) stelle ich als Eigentümer und Verwaltung der Liegenschaft ...

der Mieterin ... ersatzweise bis zur Behebung des Mangels meine

Wohnung Top Nr. 3 im gleichen Haus als Hauptmietwohnung zur Verfügung.

Die Miete von S 4.000,-- monatlich wird wie folgt verrechnet:

Der Bezug der Erstwohnung erfolgt mit 1. Juni 1992. Hiefür wird noch im Juni 1992 ein Mieten-Akonto für 10 Folgemonate, sohin S 40.000,-- von der Mieterin bezahlt. Der Bezug der Ersatzwohnung erfolgt einvernehmlich auf unbestimmte Zeit, jedenfalls mindestens bis zum Umzug in die gemäß Vertrag zustehende Wohnung im DG selbigen Hauses.

Die nächste Mietenzahlung in der Höhe von S 4.000,-- erfolgt somit im April 1993. Die Mietenvorauszahlungen erfolgen somit einvernehmlich gemäß Mietvertrag unter gleichzeitiger Beistellung der Ersatzwohnung."

Der Nachtrag vom 28. Jänner 1993 laute:

"Die Vertragsparteien stellen hiemit einvernehmlich fest,

dass der Mieterin ... in Ausübung ihres Mietrechtes überdies die

Benützung der ... rund 230 m2 großen Teilfläche zusteht ... Die

Mieterin ist berechtigt, diese Grundstücksfläche ausschließlich zu

benützen ... Weiters wird der Mieterin über deren Ersuchen die

Haltung von Kleintieren (Hasen) auf der vorgenannten Grundstücksteilfläche gestattet. Ein gesondertes Entgelt hiefür ist nicht zu entrichten."

Im Hauptmietvertrag vom 15. September 1997 werde festgestellt, dass "diese Wohnung bisher vom Hauptmieter Herrn ...

im gemeinsamen Haushalt mit dessen Tochter Frau ... bewohnt wurde.

Herr ... ist am 14.9.1997 verstorben. Frau ... erklärt den

Eintritt in das Hauptmietrecht ihres Vaters an der vorbezeichneten Wohnung ...".

Im Schätzungsgutachten vom 22. Dezember 1997, Aktualisierung des Hauptgutachtens vom 21. Februar 1991, werde

ein möglicher Jahresrohertrag von S 784.000,-- des möglichen Mietwertes aus den Hauptnutzflächen ermittelt. Die noch ausständigen Herstellungskosten seien vom Sachverständigen auf S 4,700.000,-- geschätzt worden.

Im Zuge des Berufungsverfahrens sei Ursula H., welche seit 13. August 1992 an diesem Objekt mit einem Zweitwohnsitz gemeldet gewesen sei, befragt worden. Sie habe angegeben, in diesem Objekt nie eine Wohnung bezogen zu haben. Sie hätte lediglich eine schriftliche Vereinbarung auf ein zukünftiges Mietrecht getroffen.

Die Ladung des Beschwerdeführers zur zunächst für den 24. Mai 2005 anberaumten Berufungsverhandlung sei mittels RSb sowohl an diesem Objekt als auch an der Adresse der Lebensgefährtin vorgenommen worden. Weiters seien inhaltsgleiche Ladungen ohne Zustellnachweis (mit Fensterkuvert) an die beiden Adressen abgefertigt worden. Die mittels Rückschein erfolgten Ladungen seien mit den Postvermerken "ortsabwesend vom 25.4.05 bis 3.6.05" hinsichtlich der Anschrift der Lebensgefährtin und mit "Ortsabwesenheit bis 31/12/05" hinsichtlich des gegenständlichen Objektes zurückgestellt worden. Der Beschwerdeführer sei mit den Ladungen aufgefordert worden, Rechnungen betreffend die von ihm in den Jahren 1989 bis 1996 geltend gemachten Vorsteuern sowie Unterlagen, aus denen seine Bemühungen zur Gewinn bringenden Vermietung der Liegenschaft ersichtlich seien (Zeitungsannoncen, Inseratenkampagnen), zur Verhandlung als Beweismittel mitzubringen.

Mit Schriftsatz vom 15. Mai 2005 habe der Beschwerdeführer unter Hinweis auf seine Wirbelsäulenverletzung um Vertagung der Berufungsverhandlung ersucht, zumal die Vorladung ihm erst am 14. Mai 2005 zugegangen sei. Bezüglich der Vorlage der aufgetragenen Beweismittel habe er mitgeteilt, "dass Sachverhaltsthemen und Beweisurkunden, welche Inhalt laufender Gerichtsverfahren sind, nicht zeitgleich Gegenstand einer 'Berufungsverhandlung' vor einem Finanzsenat sein können. Die Entscheidungen unabhängiger Gerichte würden dadurch vorweggenommen. Als Verfahrenspartei beantrage ich daher antragsgemäß stattzugeben und bis zum rechtsgültigen Abschluss sämtlicher, in der gegenständlichen Sache laufende Gerichtsverfahren jegliche 'Berufungsverhandlungen' oder sonstige 'Finanzsenats-verhandlungen' so lange auszusetzen, bis sämtliche Gerichtsverfahren abgeschlossen wurden."

Zu den angeforderten Unterlagen habe der Beschwerdeführer ausgeführt, dass diese Belege treuhänderisch von seinem langjährigen Steuerberater verwahrt würden und ein rund 30 kg schweres Buchhaltungskonvolut darstellten. Die Buchhaltung sei wiederholt von Beamten des zuständigen Finanzamtes überprüft und noch nie beanstandet worden. Es sei ihm als Heeresinvaliden völlig unmöglich, rund 30 kg Buchhaltung zur Berufungsverhandlung mitzubringen. Dies sei auch nicht erforderlich, weil diese wiederholt geprüft und für ordnungsgemäß befunden worden sei. Weiters habe er ausgeführt, dass die verfahrensgegenständliche Althausassanierung auf "Vertragsgrundlage des NÖ Wohnbauförderungsgesetzes erfolgt sei".

Am 24. Mai 2005 habe sich der Beschwerdeführer telefonisch erkundigt, ob seiner Vertagungsbitte nachgekommen werde, weil er keine Rückmeldung erhalten habe. Es sei ihm mitgeteilt worden, dass die Verhandlung am 24. Mai 2005 nicht stattfinden werde, ihm sei aber gleichzeitig als neuer Termin der 29. Juni 2005, 9.30 Uhr genannt worden.

Die neuerliche Ladung für den 29. Juni 2005 sei wiederum mittels RSb sowohl an die Anschrift des gegenständlichen Objektes als auch an die Adresse der Lebensgefährtin erfolgt. Ebenso seien wiederum inhaltsgleich Ladungen ohne Zustellnachweis (mit Fensterkuvert) an die beiden Anschriften abgefertigt worden. Die mittels Rückschein erfolgte Ladung an der Adresse des gegenständlichen Objektes sei mit dem Postvermerk "Ortsabwesenheit bis 31. Dezember 2005", die Sendung an die Anschrift der Lebensgefährtin mit dem Vermerk "nicht behoben" rückgemittelt worden.

Mit Schriftsatz vom 27. Juni 2005 habe der Beschwerdeführer unter Hinweis auf seine Wirbelsäulenverletzung sowie die anhängigen Gerichtsverfahren um Vertagung der Berufungsverhandlung ersucht.

Die Vertagungsanträge - nach zeitgerechter Zustellung der Ladungen - seien von dem Bestreben des Beschwerdeführers geprägt gewesen, eine Vertagung auf unbestimmte Zeit zu erwirken. Die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Gründe, eine aus dem Jahr 1967 stammende Wirbelsäulenverletzung und eine Vielzahl anhängiger Gerichtsverfahren, stellten keine Hindernisse für die Durchführung der Berufungsverhandlung dar. Der Beschwerdeführer sei nicht gehindert gewesen, sich steuerlich vertreten zu lassen, andererseits habe er seine angeblich gesundheitlichen Gründe nicht durch Vorlage ärztlicher Atteste glaubhaft gemacht. Dass die angeführten Gerichtsverfahren für das Verfahren vor der belangten Behörde entscheidungsrelevant seien, sei nicht nachvollziehbar.

Diverse Strafanzeigen des Beschwerdeführers seien von seinem Bemühen geprägt gewesen, aufzuzeigen, die finanzierende Bank wäre nicht nur vertragsbrüchig geworden, sondern hätte sich auch ein strafrechtlich relevantes Fehlverhalten, nämlich die Veruntreuung von Darlehensvaluta zu Schulden kommen lassen. Die Staatsanwaltschaft habe die Verfahren jedoch gemäß § 90 StPO eingestellt.

Die vom Beschwerdeführer gegen die finanzierende Bank erhobene Schadenersatzklage sei abgewiesen worden. Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang angeführte "Wiederaufnahmsklage" sei bis dato nicht erfolgt.

Die dem Beschwerdeführer Kredit gewährende Bank habe ihn geklagt. Eine Einsichtnahme in diesen Prozessakt habe die belangte Behörde nicht für erforderlich erachtet.

In Streit stehe die Berücksichtigung von Vorsteuern in den Streitjahren aus einer Tätigkeit, zu deren Ausübung es bis jetzt nicht gekommen sei. Es sei zu beurteilen, ob der Beschwerdeführer nach Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1987 und deren Bestandfreimachung im Jahr 1988 so zielstrebig auf eine Neuaufnahme der Vermietungstätigkeit hingearbeitet habe, dass während der Umbau- und Sanierungsphase in den Streitjahren von einer bloß vorübergehenden Einnahmenlosigkeit auszugehen sei. Bei der über mehrere Jahre hinausgehenden Vorbereitungsphase sei besonderes Gewicht darauf zu legen, ob auf Grund der bereits gesetzten Handlungen die eindeutige Absicht der künftigen Wiederaufnahme der Vermietungstätigkeit erwiesen sei. Die ernsthafte Vermietungsabsicht des Beschwerdeführers könne als nicht erwiesen angesehen werden. Diese in freier Beweiswürdigung getroffene Schlussfolgerung gründe sich auf folgende Erwägungen:

Zunächst sei festzuhalten, dass eine der insgesamt vier Wohnungen von Beginn an für den Eigenbedarf des Beschwerdeführers vorgesehen gewesen sei. Der Beschwerdeführer sei an dieser Adresse gemeldet, weitere Wohnsitzmeldungen seien nicht vorhanden.

Bindende Vereinbarungen, in denen die konkrete Vermietungsabsicht des Beschwerdeführers eindeutig ihren Niederschlag gefunden habe, lägen nicht vor. Die vom Beschwerdeführer vorgelegten Mietverträge seien nach Auffassung der belangten Behörde nicht ernsthaft, sondern nur zum Schein abgeschlossen worden. Bei den von seiner Lebensgefährtin geleisteten Zahlungen handle es sich um kein Mietentgelt. Diese könnten ebenso wenig die Unternehmereigenschaft des Beschwerdeführers begründen wie die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Verkäufe von Baumaterialien.

Den zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Lebensgefährtin abgeschlossenen Mietvereinbarungen sei auch unter dem Blickwinkel der Fremdüblichkeit die Anerkennung zu versagen. Im Mietvertrag vom 1. Februar 1991 sei vereinbart worden, dass die Mieterin über den Mietzins von S 4.000,-- - die Entrichtung des Mietzinses habe erst nach Erteilung der ergänzenden Benützungsbewilligung nach Aufforderung durch die Hausinhabung zu erfolgen - eine Vorauszahlung von S 1,200.000,-- für durchzuführende Adaptierungsarbeiten zu leisten habe, wobei die Entrichtung nach Aufforderung des Vermieters in Teilbeträgen in den Jahren 1990 und 1991 zu erfolgen habe. Im streitgegenständlichen Zeitraum seien S 540.000,-- im Jahr 1990 und S 160.000,-- im Jahr 1992 - und nicht wie vereinbart S 1,200.000,-- - an "Mietvorauszahlungen" geleistet worden. Die vertragliche Vereinbarung sei daher einerseits der Höhe nach nicht eingehalten worden und andererseits seien bereits vor der am 1. Februar 1991 getroffenen vertraglichen Vereinbarung Zahlungen geleistet worden. Der Beschwerdeführer habe bereits für das Jahr 1989 Mieteinnahmen von S 100.000,-- erklärt. Weiters sei von der Lebensgefährtin entgegen dieser Vereinbarung - es liege bis jetzt noch keine Benützungsbewilligung vor - ab 1994 "Miete" bezahlt worden. Die Nichteinhaltung der vertraglichen Abmachung sei ein weiteres Indiz dafür, dass entweder überhaupt kein Vertragswille bestanden habe oder dass der Vertragswille auf einen anderen Vertragsinhalt gerichtet gewesen sei. Dem behaupteten Mietvertrag sei daher die steuerliche Anerkennung zu versagen gewesen. Die vorliegende Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung sei in der Lebensgemeinschaft begründet und halte einem Fremdvergleich nicht stand. Nicht im Einklang mit den von ihm abgegebenen Steuererklärungen stehe auch das Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 22. Februar 1999, wonach die Mieteinnahmen von 1989 bis Juni 1998 S 2 Mio. betragen hätten.

Auch dem Mietverhältnis mit dem Vater der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers müsse die steuerliche Relevanz verweigert werden. Im Betriebsprüfungsbericht habe der Prüfer die vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellte Feststellung getroffen, dass der Vater seiner Lebensgefährtin niemals in diesem Objekt wohnhaft gewesen sei. Aus der dieser Feststellung zu Grunde liegenden Niederschrift mit der Witwe des Vaters der Lebensgefährtin gehe hervor, dass der Vater der Lebensgefährtin auf Drängen des Beschwerdeführers und aus Gefälligkeit gegenüber seiner Tochter

seinen Wohnsitz an diesem Objekt gemeldet habe. Tatsächlich habe er dort nie gewohnt. Dies wäre auf Grund des baulichen Zustandes des Objektes auch nicht möglich gewesen. Er habe niemals Mietzahlungen geleistet. Die vom Beschwerdeführer vorgelegte unverbindliche Vereinbarung mit dem Vater seiner Lebensgefährtin sei daher als eine reine Gefälligkeitsbestätigung zu werten.

Als unglaubwürdig stelle sich daher das Vorbringen des Beschwerdeführers in der zur Stellungnahme des Prüfers eingebrachten Gegenäußerung dar, wonach der Vater seiner Lebensgefährtin mit seiner Tochter im gemeinsamen Haushalt gewohnt habe und diese nach seinem Tod in die Hauptmietrechte eingetreten sei. Unter diesem Blickwinkel könne auch der mit seiner Lebensgefährtin abgeschlossene Hauptmietvertrag vom 15. September 1997 als nicht geeignet angesehen werden, eine ernsthafte Vermietungsabsicht des Beschwerdeführers glaubhaft zu vermitteln. Vielmehr ergebe sich aus den Erhebungen der Betriebsprüfung, dass der Vater der Lebensgefährtin niemals die Absicht gehabt habe, eine Wohnung in diesem Objekt anzumieten.

Der Vollständigkeit halber sei auch noch die Meldung der Ursula H. an diesem Objekt zu erwähnen. Diese habe niederschriftlich angegeben, dass sie nie in diesem Haus eine Wohnung bezogen habe. Sie habe lediglich eine unverbindliche Vereinbarung auf ein zukünftiges Mietrecht getroffen.

Die von der Gemeinde bestätigten Wohnsitzmeldungen und die im Schriftverkehr des Beschwerdeführers an das Amt der Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung und Althaussanierung, in Aussicht gestellten Mietverhältnisse, seien offensichtlich zur Begründung der Subventions- oder Darlehenszuzählung angeführt worden.

Auch der Wohnsitzmeldung des Mijo K. könne keine relevante Bedeutung zugemessen werden, weil daraus keine Mietzahlungen geflossen seien.

Aus all diesen Vereinbarungen könne jedenfalls nicht auf die erforderliche ernsthafte Vermietungsabsicht geschlossen werden.

Was sonstige über bloße Absichtserklärungen hinausgehende Umstände betreffe, sei vor allem von Bedeutung, dass das gegenständliche Objekt durch viele Jahre hindurch nicht vermietet worden sei und sich darüber hinaus auf Grund der im Akt einliegenden Fotos in keinem vermietbaren Zustand befunden habe. Auch nach den Aussagen vom Nachbarn habe niemand in diesem Objekt gewohnt. Nach dem Inhalt des Schätzungsgutachtens vom 22. Dezember 1997 (Aktualisierung des Hauptgutachtens vom 21. Februar 1991) müsse das Objekt als unbewohnbar betrachtet werden. Dass nicht einmal der Beschwerdeführer selbst trotz aufrechter Meldung an diesem Objekt anzutreffen gewesen sei, ergebe sich auch aus der Tatsache, dass Zustellungen behördlicher Schriftstücke mittels Rückschein mit dem Postvermerk "Ortsabwesenheit bis 31.12.2005" zurückgesendet worden seien.

Der Beschwerdeführer sei der in der Ladung zur mündlichen Berufungsverhandlung erfolgten Aufforderung, Unterlagen wie Zeitungsannoncen, Inseratenkampagnen, über seine Bemühungen zur Gewinn bringenden Vermietung der Liegenschaft beizubringen, nicht nachgekommen.

Dass die bloße Möglichkeit einer Vermietung zu einem unbestimmten Zeitpunkt ins Auge gefasst werde, reiche nach Auffassung der belangten Behörde jedenfalls nicht aus, um die vom Beschwerdeführer geäußerte Vermietungsabsicht als klar erwiesen anzusehen.

Es genüge auch nicht, dass die Vermietung als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefasst und sondiert werde, ob sich ein bestimmtes Objekt günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten lasse. Wenn der (vertretene) Beschwerdeführer im Schreiben vom 31. August 1993 darauf hingewiesen habe, dass die Wohnungen parifizierbar gestaltet seien, so spreche dies jedenfalls nicht für die klar erwiesene Vermietungsabsicht. Auch in der Aktualisierung des Schätzungsgutachtens vom 9. November 1992 werde in diesem Zusammenhang festgehalten, "... Brandschutzausführung zwischen den Wohnungen (zur Ermöglichung der Wohnungseigentumsbegründung) alle Decken in Stahlbeton ...". Der Beschwerdeführer habe in der von ihm mit Schriftsatz vom 24. Mai 2005 vorgelegten Aufstellung der "Co-Finanzierungen" Folgendes wörtlich ausgeführt:

"Wohnungswerber, Direktzahlungen bis November 1992 öS 927.990,-- Gewidmete Co-Finanzierungsleistungen gemäß § 29 (2) WFG 1984 - auf Bankanweisung von Wohnungswerbern geleistet, gegen BA-Zusicherung, dass Anrechnung bei zukünftiger Eigentumsübertragung ('nach Ablauf des 10-jährigen Bindungszeitraumes für die Rechtsform der Nutzung als Mietwohngebäude') erfolgt ('Parifizierung')."

Aus diesen Ausführungen ergebe sich sohin eindeutig, dass der Beschwerdeführer nicht ausschließlich eine

Vermietung des Objektes vor Augen gehabt habe, sondern von ihm auch die Verwertungsmöglichkeit durch Parifizierung und Verkauf von Wohnungseigentum in Erwägung gezogen worden sei. Auch unter diesem Aspekt sei ein Vorsteuerabzug zu versagen.

Abgesehen davon sprächen auch die "äußeren Umstände" von Anbeginn gegen einen Abschluss der Sanierungsarbeiten und eine baldige Erzielung von Einnahmen, weshalb weiters der Zeitraum bis zur Wiedererzielung von Vermietungseinnahmen nicht mehr als absehbar und angemessen bezeichnet werden könne. Mangels fachmännischer Gesamtplanung und zügiger Durchführung von Beginn an habe sich das Bauvorhaben nicht nur zeitlich verzögert, sondern habe dies letztlich auch zu einer Verteuerung geführt. Der Beschwerdeführer habe die Feststellung des Prüfers in seiner zur Berufung abgegebenen Stellungnahme, wonach vom Beschwerdeführer ein Bauunternehmer erst beauftragt worden sei, als die Bank auf Fertigstellung gedrängt habe, nicht widersprochen. Der vom Beschwerdeführer vorgelegten Niederschrift über die Bauverhandlung sei zu entnehmen, dass Bauverhandlungen am 30. November 1988, 18. Mai 1989 und 20. Februar 1990 ergebnislos abgebrochen worden seien und der Bürgermeister am 21. Februar 1990 verfügt habe, die bisher konsenslos durchgeführten Bauarbeiten sofort einzustellen. Der Beschwerdeführer habe offenkundig zunächst ohne baubehördliche Bewilligung Bauarbeiten durchgeführt und sohin von November 1988 bis Mai 1990 offensichtlich keine geeigneten Maßnahmen gesetzt, um den Baufortschritt entsprechend zielstrebig voranzutreiben. Erst im März 1990 seien Einreichpläne eines Architekten und eine Baubeschreibung der Baubehörde vorgelegt worden. Darüber hinaus habe der Beschwerdeführer bereits im Frühjahr 1989 davon Kenntnis erlangt, dass die Tramdecken "kernfaul" gewesen seien und sich dadurch der erforderliche Sanierungsaufwand erheblich erhöhen werde. Dies ergebe sich aus dem Urteil des Handelsgerichtes, mit dem die Klage des Beschwerdeführers auf Schadenersatz gegen die Bank abgewiesen worden sei. Aus diesem Urteil ergebe sich weiters, dass schon im Jahr 1989 die Kreditmittel aufgebraucht worden seien und ohne Aufbringung von Eigenkapital von der Bank weitere Geldmittel nicht ohne weiteres zur Verfügung gestellt würden.

Der Beschwerdeführer hätte sich bei realistischer Einschätzung der Situation bereits im Jahr 1989 darüber im Klaren sein müssen, dass im Hinblick auf die schlechter als ursprünglich erwartete Bausubstanz und die damit verbundene Erhöhung des Sanierungsvolumens, angesichts seiner angespannten finanziellen Situation und des erhöhten Kreditbedarfes sowie der Weigerung der Bank zur Weiterfinanzierung ohne entsprechende Eigenmittel eine Finalisierung des Sanierungsvorhabens kaum, jedenfalls aber nicht in einem absehbaren Zeitraum würde erfolgen können. Hiezu komme außerdem noch der vom Beschwerdeführer selbst immer wieder ins Treffen geführte schlechte Gesundheitszustand. Dieser habe den Beschwerdeführer allerdings nicht unvorbereitet getroffen. Wenn der Beschwerdeführer ungeachtet dieser Umstände die Sanierung trotzdem weiterhin betrieben habe, könne ein derartiges Verhalten aus der Sicht eines wirtschaftlich denkenden Unternehmers wohl kaum als vertretbar bezeichnet werden.

Hinzu komme noch die Vielzahl von zeit- und kostenintensiven Gerichtsverfahren, auf die sich der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Baufinanzierung im Laufe der Zeit eingelassen habe. Das Agieren des Beschwerdeführers sei nach Auffassung der belangten Behörde bereits ab 1989 nicht von einem nach Wirtschaftlichkeitsprinzipien orientierten Verhalten geprägt und sei daher seiner Privatsphäre zuzurechnen. Dies werde letztlich auch noch dadurch unterstrichen, dass der Fertigstellungsaufwand vom Sachverständigen im Jahr 1997 gleich hoch angesetzt worden sei wie im Jahr 1992. Wenn daher nach fast 10-jähriger Bautätigkeit noch immer rund S 5 Mio. zur Baufertigstellung erforderlich seien, könne von der erforderlichen Zielstrebigkeit wohl nicht die Rede sein. Führe man sich in diesem Zusammenhang den mehrfach dokumentierten Zustand der Liegenschaft vor Augen, so sei auch im Jahr 2000 ein Ende der Bautätigkeit noch nicht absehbar gewesen, vielmehr sei anlässlich der im November 2000 durchgeführten Nachschau etwa festgestellt worden, dass ein rund 10 m2 großes Loch im Dach mit Dachpappe zugedeckt und statt eines Rauchfanges lediglich eine Holzverschalung vorhanden gewesen sei.

Aus den Schriftsätzen des Beschwerdeführers ergebe sich, dass es an der erforderlichen Finanzierung zur Fertigstellung fehle. Bis dato gebe es auch keine Benützungsbewilligung oder einen Nachweis dafür, dass die dem Beschwerdeführer von der Baubehörde erteilten Auflagen auch eingehalten worden seien.

Unter Bedachtnahme auf all diese Umstände sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer keine unternehmerische Tätigkeit ausgeübt habe, die zum Vorsteuerabzug berechtige.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen:

Gemäß § 12 Abs. 1 Z. 1 UStG 1972 und 1994 kann ein Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuerbeträge abziehen.

Unternehmer ist nach § 2 Abs. 1 UStG 1972 und 1994, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.

Im Beschwerdefall stellt sich die Frage des Beginns der Unternehmertätigkeit des Beschwerdeführers, und nicht - wie in Teilen der Beschwerde ausgeführt wird - die Frage nach der Liebhaberei bei Vermietung und Verpachtung.

Sowohl unter dem Regime des UStG 1972 als auch unter jenem des UStG 1994 wird die Unternehmereigenschaft dann erworben, wenn eine selbständige Tätigkeit aufgenommen wird, die nachhaltig der Erzielung von Einnahmen dienen soll. Die Erbringung von Leistungen ist noch nicht erforderlich, erforderlich ist hingegen, dass die aufgenommene Tätigkeit ernsthaft auf die Erbringung von entgeltlichen Leistungen angelegt ist und dies nach außen in Erscheinung tritt. Vorbereitungshandlungen sind daher ausreichend (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. September 1998, 96/13/0211, und vom 19. März 2008, 2007/15/0134, sowie Ruppe, UStG3, § 2, Tz 134). Noch bevor aus der Vermietung eines Gebäudes Entgelte in umsatzsteuerlicher Hinsicht erzielt werden, können Vorsteuern steuerlich berücksichtigt werden. Für diese Berücksichtigung reicht aber die bloße Erklärung, ein Gebäude künftig vermieten zu wollen, nicht aus. Vielmehr muss die Absicht der Vermietung eines Gebäudes in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag finden oder aus sonstigen, über die Erklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststehen. Dabei genügt es nicht, wenn die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefasst und hiebei sondiert wird, ob sich dieses günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten lässt. Der auf die Vermietung eines Gebäudes gerichtete Entschluss muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten (vgl. aus der ständigen hg. Rechtsprechung etwa das Erkenntnis vom 29. Juli 1997, 93/14/0132). Die Frage, ob die geschilderten Voraussetzungen vorliegen, ist eine auf der Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachfrage, die der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle nur insoweit unterliegt, als das Ausreichen der Sachverhaltsermittlungen und die Übereinstimmung der behördlichen Überlegungen zur Beweiswürdigung mit den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut zu prüfen ist (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 27. März 1996, 93/15/0210, und vom 25. Juni 1997, 94/15/0227).

Der Beschwerdeführer rügt das Unterbleiben der Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde als Berufungsbehörde. Die Frage, ob der Beschwerdeführer auf Grund seines Vertagungsantrages vom 27. Juni 2005 darauf vertrauen durfte, dass die belangte Behörde dem Gesuch stattgeben werde, weil seinem gleich lautenden Gesuch vom 15. Mai 2005 auch ohne weiters entsprochen worden war, und daher der belangten Behörde ein rechtswidriges Verhalten anzulasten wäre, braucht nicht weiter untersucht zu werden. Selbst bei einer Verletzung des von einem Beschwerdeführer durch rechtzeitige Antragstellung im Sinn des § 284 Abs. 1 BAO erworbenen Rechtes auf Durchführung der mündlichen Berufungsverhandlung handelt es sich nämlich lediglich um einen Verfahrensmangel, der nur dann zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides zu führen hat, wenn die Behörde bei Vermeidung dieses Mangels zu einem anderen Bescheid hätte gelangen können. Dies hat der Beschwerdeführer aber vor dem Verwaltungsgerichtshof soweit darzustellen, dass ein solches Ergebnis vom Verwaltungsgerichtshof nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, 97/13/0201). Mangels Erstattung eines Vorbringens zur Relevanz des Unterbleibens einer mündlichen Berufungsverhandlung wäre diese Verfahrensrüge des Beschwerdeführers damit nicht einmal dann erfolgreich, wenn der gerügte Verfahrensmangel vorgelegen wäre. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, welchen Sachverhalt er bei Teilnahme an der mündlichen Berufungsverhandlung vorgetragen hätte und dass die belangte Behörde auf Grund dessen zu einer anderen Beurteilung hätte gelangen können. Seine wiederholten Hinweise darauf, bei seiner Teilnahme an der Berufungsverhandlung wäre "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine stattgebende Berufungsentscheidung" erfolgt, zeigen die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels nicht auf. Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang die Verletzung des Parteiengehörs einmahnt, ist er darauf hinzuweisen, dass die belangte Behörde in der Berufungsverhandlung keine Beweise aufgenommen oder auf Grund des

Vorbringens der Amtspartei in der Berufungsverhandlung Feststellungen getroffen hat. Abgesehen davon stellt die Beschwerde nicht dar, zu welchen (sonstigen) Beweisergebnissen die belangte Behörde ihm kein Parteiengehör gewährt hat. Eine Verletzung des Parteiengehörs zeigt die Beschwerde daher ebenfalls nicht auf.

Soweit der Beschwerdeführer meint, die von ihm vorgelegten Unterlagen seien von der belangten Behörde nicht abgehandelt worden, ist er auf die Begründung des angefochtenen Bescheides zu verweisen.

Die belangte Behörde hat von einer eingehenden Befassung der vom Beschwerdeführer angegebenen Gerichtsverfahren mangels Relevanz für das Steuerverfahren abgesehen. Darin liegt keine Rechtswidrigkeit, weil die belangte Behörde nicht berufen ist, über Differenzen zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Kredit gewährenden Bank zu entscheiden und ihr auch eine Beurteilung nicht obliegt, ob und wem strafrechtlich zu ahndende Unterschlagungen anzulasten sind. Nach den Ausführungen der Beschwerde handelt es sich zudem um Ereignisse, die sich außerhalb des Streitzeitraumes zugetragen haben. So datiert der Beschwerdeführer den "Vertragsbruch des Mietwohnbau-Finanzierungs-Vertrages" mit Anfang 1997. Inwieweit die bereits negativ entschiedene Schadenersatzklage des Beschwerdeführers gegen den Kreditgeber und die Klage des Kreditgebers gegen den Beschwerdeführer für das gegenständliche Verfahren präjudiziell sein sollen, hat der Beschwerdeführer nicht durch entsprechendes Sachverhaltsvorbringen dargetan.

Die belangte Behörde ist zutreffend davon ausgegangen, dass Vorsteuern bevor der Beschwerdeführer aus einer Vermietung Einnahmen erzielt, nur dann Berücksichtigung finden können, wenn die Absicht der künftigen Vermietung in einer bindenden Vereinbarung ihren Niederschlag gefunden hat oder es aus sonstigen über die Absichtserklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststeht, dass eine Vermietung erfolgen wird.

Unter diese sonstigen Umstände fallen im Beschwerdefall der Erwerb des Objektes, die Bewilligung zum Umbau des Wohnhauses vom 31. Mai 1990, die allfälligen Vereinbarungen mit einer den Umbau (mit-)finanzierenden Bank und die Ansuchen des Beschwerdeführers nach dem landesrechtlichen Wohnungsförderungsgesetz. Dass der Erwerb, die Errichtung oder der Umbau und die dafür erforderliche Baubewilligung für sich allein noch nicht als Vorbereitung für das Bewirken von Umsätzen durch Vermietung und Verpachtung des Objektes angesehen werden können, entspricht der ständigen Rechtsprechung (vgl. etwa die Erkenntnisse vom 15. Jänner 1981, Slg. 5541/F, vom 17. Mai 1988, 85/14/0106, vom 25. Juni 1997, 94/15/0227, und vom 23. Juni 1992, 92/14/0037). Gleiches gilt für die Aufnahme von allfälligen Kreditmitteln für den Umbau (die Errichtung) und die Inanspruchnahme von öffentlichen Förderungsmitteln. Solche Handlungen im Zusammenhang mit der Errichtung oder dem Umbau eines Gebäudes sind für sich allein für den Zeitpunkt des Beginnes der Unternehmereigenschaft nicht ausschlaggebend. Nur solche nach außen gerichtete Handlungen können dafür maßgeblich sein, die jeder unbefangene Dritte als Vorbereitungshandlungen einer unternehmerischen Tätigkeit (im Sinne des UStG) ansieht. Dazu kommt der von der belangten Behörde hervorgehobene Umstand, dass sich das streitgegenständliche Objekt durch viele Jahre hindurch in einem nicht vermietbaren Zustand befunden hat. Der Aufforderung der belangten Behörde, die in der Gegenäußerung des Beschwerdeführers vom 22. Februar 1999 behaupteten diversen Inseratenkampagnen nachzuweisen, ist der Beschwerdeführer nicht nachgekommen.

Es bleibt noch zu prüfen, ob die Absicht der Vermietung des Gebäudes in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden hat. Hiebei ist jedoch zu beachten, dass es nicht genügt, wenn die Vermietungsmöglichkeit bloß ins Auge gefasst und hiebei sondiert wird, ob sich ein Gebäude günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten lässt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Juli 1997, 93/14/0132).

In diesem Zusammenhang hat die belangte Behörde darauf hingewiesen, dass der Beschwerdeführer selbst vorgetragen hat, dass die Wohnungen "parifizierbar" gestaltet seien und sie "zur Ermöglichung der Wohnungseigentumsbegründung" umgebaut worden seien.

Der Beschwerdeführer bestätigt in der Beschwerde diese Feststellung der belangten Behörde, indem er geltend macht, der Rentabilitätserfolg sei durch "parifizierungsfähige Neuherstellung" abgesichert worden (Seite 22). An anderer Stelle (Seite 34) führt er aus, im Auftrag des Finanzierungsvertragspartners seien "parifizierungsfähige" große Wohneinheiten erstellt worden. Der "Finanzierungspartner hatte grundbücherlich unbesicherte Wohnungswerber aufgefordert, - gemäß WFG 1984, § 29 (2) substanzielle (gewidmete) Baukostenzuschüsse auf, allein bankseits verwaltete Konten einzubezahlen, - was zwei Wohnungswerber Zug um Zug gegen die Zusage erfüllten, dass Anrechnung der von ihnen geleisteten Zahlungen bei zukünftiger Eigentumsübertragung erfolgen wird".

Damit ist jedoch im Lichte der obigen Ausführungen das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden, weil der Beschwerdeführer damit selbst eingesteht, dass sein Entschluss, das Gebäude bzw. die Wohnungen zu vermieten, nicht klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung getreten ist (vgl. nochmals das hg. Erkenntnis vom 29. Juli 1997, 93/14/0132).

Dazu kommt, dass die Beschwerde an anderer Stelle (Seite 18) geltend macht, dass erst nach Abschluss der noch erforderlichen Finalisierungsarbeiten (u.a. restlicher Innensanierungs-, Dach- und Fassadenarbeiten) der Abschluss langfristig bindender, schriftlicher Mietverträge über sämtliche vier großen Wohneinheiten sinnvoll sei. Mit diesem Beschwerdevorbringen wird nicht nur klar gestellt, dass noch nicht entschieden ist, ob tatsächlich eine Vermietung vorgenommen wird, sondern auch, dass bindende Mietverträge erst nach Abschluss der Umbauarbeiten, deren Ende - anders als im Fall, der dem hg. Erkenntnis vom 19. September 2007, 2004/13/0096, zu Grunde lag - nicht abzusehen ist, abgeschlossen werden sollen. Die oben dargestellten Voraussetzungen für die Anerkennung von Vorsteuern vor Erzielung von Einnahmen sind daher letztlich sogar auf Grund des Beschwerdevorbringens nicht gegeben.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 4. März 2009

Schlagworte

"zu einem anderen Bescheid"Sachverhalt Beweiswürdigung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2006150175.X00

Im RIS seit

26.03.2009

Zuletzt aktualisiert am

07.02.2018

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at