

Vorsteuerabzugsmöglichkeit in Hinblick auf zukünftige Option zur steuerpflichtigen Veräußerung

Der **Verkauf von Liegenschaften** ist grundsätzlich **unecht umsatzsteuerbefreit**. Es besteht allerdings gemäß § 6 Abs. 2 UStG die Möglichkeit, zur **Steuerpflicht** zu **optieren**. Bei Prüfungen durch das Finanzamt kam es in der Praxis regelmäßig zu Diskussionen, ob mit dem Hinweis auf die geplante Behandlung als steuerpflichtiger Umsatz bereits **während der Errichtungsphase Vorsteuern** für erhaltene Leistungen **geltend gemacht werden können**. Seitens der Finanzverwaltung wurde dabei mitunter die Auffassung vertreten, dass erst mit Ausführung des steuerpflichtigen Umsatzes ein Vorsteuerabzug möglich ist. Dies hätte für den Errichter die unangenehme Folge gehabt, dass **erhebliche Finanzierungskosten** für die vorerst nicht abzugsfähige Vorsteuer angefallen wären.

Judikatur lag bisher nur für den Fall der geplanten **Optionsausübung** zur **steuerpflichtigen Vermietung** (vgl. Klienten-Info 09/07 zu VwGH vom 13.9.2006, 2002/13/0063) vor. Die hierfür maßgeblichen Kriterien, nämlich dass anhand objektiver Umstände (z.B. Gespräche mit potentiellen Mietern, Betrauung einer Immobilientreuhandgesellschaft mit der steuerpflichtigen Vermietung des Objekts, Vorlegen entsprechender Planungsrechnungen mit Vorsteuerabzug und anschließend steuerpflichtiger Vermietung usw.) die **steuerpflichtige Vermietung** den **höchsten Grad an Wahrscheinlichkeit** aufweist, hat nun der VwGH in einem jüngst ergangenen Erkenntnis (20.10.2009, 2006/13/0193) auch für die zukünftige Option zur steuerpflichtigen Veräußerung bestätigt. Demnach steht ein **Vorsteuerabzug** bereits **während der Errichtungsphase** zu, wenn anhand objektiv nachweisbarer Umstände die **Ausübung der Option zur Steuerpflicht wahrscheinlich** erscheint. Im konkreten Anlassfall hatte eine Immobilienentwicklungsgesellschaft die Errichtung und Veräußerung von Vorsorge-Wohnungen zum Unternehmensgegenstand. Aus dem Gesamtkonzept war dabei klar ersichtlich, dass nach der Errichtung eine steuerpflichtige Veräußerung erfolgen soll. Im übrigen war diese Vorgehensweise auch bei anderen gleich gelagerten Objekten in der Vergangenheit praktiziert worden.