

TE Vwgh Beschluss 2025/7/2 Ra 2024/13/0076

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.07.2025

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

32/04 Steuern vom Umsatz

Norm

EStG 1988 §2 Abs3 Z6

EStG 1988 §28

EStG 1988 §30 Abs3 Z2

LiebhabereiV 1993 §2 Abs3

1. EStG 1988 § 2 heute
2. EStG 1988 § 2 gültig ab 29.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2022
3. EStG 1988 § 2 gültig von 01.01.2019 bis 28.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
4. EStG 1988 § 2 gültig von 31.12.2016 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
5. EStG 1988 § 2 gültig von 29.12.2015 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
6. EStG 1988 § 2 gültig von 15.08.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
7. EStG 1988 § 2 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
8. EStG 1988 § 2 gültig von 01.03.2014 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 13/2014
9. EStG 1988 § 2 gültig von 01.04.2012 bis 28.02.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
10. EStG 1988 § 2 gültig von 01.07.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010
11. EStG 1988 § 2 gültig von 18.06.2009 bis 30.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
12. EStG 1988 § 2 gültig von 01.04.2009 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2009
13. EStG 1988 § 2 gültig von 01.01.2007 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
14. EStG 1988 § 2 gültig von 27.06.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
15. EStG 1988 § 2 gültig von 31.12.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
16. EStG 1988 § 2 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
17. EStG 1988 § 2 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
18. EStG 1988 § 2 gültig von 30.12.2000 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
19. EStG 1988 § 2 gültig von 15.07.1999 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
20. EStG 1988 § 2 gültig von 01.05.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
21. EStG 1988 § 2 gültig von 01.12.1993 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
22. EStG 1988 § 2 gültig von 30.12.1989 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
23. EStG 1988 § 2 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

1. EStG 1988 § 28 heute
2. EStG 1988 § 28 gültig ab 19.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2024
3. EStG 1988 § 28 gültig von 20.07.2022 bis 18.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
4. EStG 1988 § 28 gültig von 15.08.2015 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
5. EStG 1988 § 28 gültig von 01.01.2013 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
6. EStG 1988 § 28 gültig von 31.12.2010 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
7. EStG 1988 § 28 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
8. EStG 1988 § 28 gültig von 01.05.1996 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
9. EStG 1988 § 28 gültig von 30.12.1989 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
10. EStG 1988 § 28 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

1. EStG 1988 § 30 heute
2. EStG 1988 § 30 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 30 gültig von 24.12.2025 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 30 gültig von 01.09.2023 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
6. EStG 1988 § 30 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
7. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
8. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2020 bis 30.06.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
9. EStG 1988 § 30 gültig von 15.08.2018 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
10. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
11. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 30 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
13. EStG 1988 § 30 gültig von 30.12.2014 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
14. EStG 1988 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
16. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
17. EStG 1988 § 30 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
19. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2006 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
20. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2001 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. EStG 1988 § 30 gültig von 06.01.2001 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
22. EStG 1988 § 30 gültig von 28.04.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 21/2000
23. EStG 1988 § 30 gültig von 15.07.1999 bis 27.04.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
24. EStG 1988 § 30 gültig von 01.12.1993 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
25. EStG 1988 § 30 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

Beachte

Besprechung in:

Besprechung in: WOBL 3/2026, S. 117-121;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident MMag. Maislinger sowie die Hofrätin Dr.in Lachmayer und den Hofrat Mag. M. Mayr als Richter und Richterin, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Karger, LL.M., über die Revision des Mag. T, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in 1210 Wien, Prager Straße 55/14, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 30. April 2024, RV/7103182/2013, betreffend Einkommensteuer 1997 bis 2011, Umsatzsteuer 1999 bis 2011, sowie Anspruchszinsen 2000 bis 2005 und Anspruchszinsen 2010 bis 2011, den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit Bescheiden der Abgabenbehörde betreffend Einkommensteuer 1997 und 1998 (jeweils vom 22. Oktober 2007), betreffend Einkommen- und Umsatzsteuer 1999 bis 2005, Anspruchszinsen 2000 bis 2005 sowie Umsatzsteuer 12/2006 und 12/2007 (jeweils vom 12. Dezember 2008), Einkommen- und Umsatzsteuer 2006 und 2007 (jeweils vom 30. September 2010), Einkommen- und Umsatzsteuer 2008 und 2009 (jeweils vom 24. August 2011), Einkommen- und Umsatzsteuer 2010 und Anspruchszinsen 2010 (jeweils vom 27. November 2012) sowie Einkommen- und Umsatzsteuer 2011 und Anspruchszinsen 2011 (jeweils vom 5. Februar 2013) wurde der Revisionswerber zu den genannten Steuern - teilweise vorläufig - veranlagt bzw. wurden Anspruchszinsen für die genannten Zeiträume festgesetzt. Mit Bescheiden der Abgabenbehörde betreffend Einkommensteuer 1997 und 1998 (jeweils vom 22. Oktober 2007), betreffend Einkommen- und Umsatzsteuer 1999 bis 2005, Anspruchszinsen 2000 bis 2005 sowie Umsatzsteuer 12 aus 2006, und 12 aus 2007, (jeweils vom 12. Dezember 2008), Einkommen- und Umsatzsteuer 2006 und 2007 (jeweils vom 30. September 2010), Einkommen- und Umsatzsteuer 2008 und 2009 (jeweils vom 24. August 2011), Einkommen- und Umsatzsteuer 2010 und Anspruchszinsen 2010 (jeweils vom 27. November 2012) sowie Einkommen- und Umsatzsteuer 2011 und Anspruchszinsen 2011 (jeweils vom 5. Februar 2013) wurde der Revisionswerber zu den genannten Steuern - teilweise vorläufig - veranlagt bzw. wurden Anspruchszinsen für die genannten Zeiträume festgesetzt.

2

Mit den besagten Steuerbescheiden versagte das Finanzamt dem Revisionswerber - soweit für die gegenständliche Revision relevant - unter anderem die Anerkennung mehrerer von ihm bewirtschafteter Immobilien als Einkunftsquelle im Sinn des EStG 1988 gestützt auf § 1 Abs. 1 der Liebhabereiverordnung (LVO) bzw. - hinsichtlich der Bewirtschaftung eines Schlosses überdies - gestützt auf § 1 Abs. 2 LVO - auch die Anerkennung als unternehmerische Tätigkeit nach dem UStG 1994. Dabei legte die Abgabenbehörde ihren Bescheiden insbesondere die Ergebnisse mehrerer, den Revisionszeitraum betreffende Außenprüfungen zugrunde. Mit den besagten Steuerbescheiden versagte das Finanzamt dem Revisionswerber - soweit für die gegenständliche Revision relevant - unter anderem die Anerkennung mehrerer von ihm bewirtschafteter Immobilien als Einkunftsquelle im Sinn des EStG 1988 gestützt auf Paragraph eins, Absatz eins, der Liebhabereiverordnung (LVO) bzw. - hinsichtlich der Bewirtschaftung eines Schlosses überdies - gestützt auf Paragraph eins, Absatz 2, LVO - auch die Anerkennung als unternehmerische Tätigkeit nach dem UStG 1994. Dabei legte die Abgabenbehörde ihren Bescheiden insbesondere die Ergebnisse mehrerer, den Revisionszeitraum betreffende Außenprüfungen zugrunde.

3

Mit dem angefochtenen Erkenntnis änderte das Bundesfinanzgericht die Einkommensteuerbescheide 1997 und 1998 insofern ab, als es - wie bereits die Abgabenbehörde in den diesbezüglichen Berufungsvorentscheidungen - die Bewirtschaftung einer näher genannten Liegenschaft als Einkunftsquelle anerkannte, die Beschwerde (Berufung) im Übrigen jedoch abwies. Zudem änderte das Verwaltungsgericht den Einkommensteuerbescheid 2005 zum Nachteil des Revisionswerbers ab und setzte die Einkommensteuer für dieses Jahr endgültig fest. Der Beschwerde (Berufung) gegen die Einkommen- und Umsatzsteuerbescheide 2008 gab es teilweise Folge und änderte diese ab. Im Übrigen wies es die Beschwerden (Berufungen) gegen die oben genannten Bescheide ab. Unter einem sprach das Bundesfinanzgericht aus, dass eine Revision gegen sein Erkenntnis gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis änderte das Bundesfinanzgericht die Einkommensteuerbescheide 1997 und 1998 insofern ab, als es - wie bereits die Abgabenbehörde in den diesbezüglichen Berufungsvorentscheidungen - die Bewirtschaftung einer näher genannten Liegenschaft als Einkunftsquelle anerkannte, die Beschwerde (Berufung) im Übrigen jedoch abwies. Zudem änderte das Verwaltungsgericht den Einkommensteuerbescheid 2005 zum Nachteil des Revisionswerbers ab und setzte die Einkommensteuer für dieses Jahr endgültig fest. Der Beschwerde (Berufung) gegen die Einkommen- und Umsatzsteuerbescheide 2008 gab es teilweise Folge und änderte diese ab. Im Übrigen wies es die Beschwerden (Berufungen) gegen die oben genannten Bescheide ab. Unter einem sprach das Bundesfinanzgericht aus, dass eine Revision gegen sein Erkenntnis gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

4

Nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichts sei der Revisionswerber unter anderem als Immobilientreuhänder tätig und habe im Revisionszeitraum unter anderem Einkünfte aus Gewerbebetrieb (gewerblicher Grundstückshandel) und der Vermietung und Verpachtung diverser Liegenschaften erzielt.

5

Zu den revisionsgegenständlichen Liegenschaften führte das Bundesfinanzgericht zunächst aus, das näher genannte Objekt in 1180 Wien habe in den Jahren 1997 und 1998 eine Einkunftsquelle dargestellt.

6

Das Schloss M habe der Revisionswerber im Jahr 1996 erworben. Er sei alleiniger Eigentümer desselben und einiger anrainender Grundstücke gewesen. Es habe darauf eine Reallast in Form einer monatlichen Rente in näher genannter Höhe bestanden. Das Schloss habe sich in einem desolaten und stark renovierungsbedürftigen Zustand befunden. Der Revisionswerber habe im Jahr 1997 mit der Renovierung des denkmalgeschützten Anwesens begonnen und diverse Bauaufträge erteilt. Dem Revisionswerber sei es nicht gelungen, sein Bewirtschaftungskonzept, das die Nutzung des Objekts für Veranstaltungen, Wohnungen, Reitbetrieb und Stall, Gastronomie, Beherbergung und Kultur vorgesehen habe, zu verwirklichen.

7

Die - näher dargestellten - tatsächlich abgeschlossenen Vermietungen hätten nicht annähernd ausgereicht, um die laufenden Aufwendungen zu decken.

8

Der Revisionswerber habe schon im Jahr 2005 mit dem Verkauf des Schlosses (in Tranchen) spekuliert und mehrfach das Nutzungskonzept geändert. Ab Mai 2009 habe er das Schloss um einen näher genannten Zins für unbestimmte Zeit vermietet, was der Überbrückung der Zeit zum bereits geplanten Verkauf habe dienen sollen. Auch dieser Mieter habe sich schon bald als zahlungsunfähig erwiesen. Im Jahr 2020 habe der Revisionswerber das Schloss schließlich verkauft.

9

Das Objekt in 1020 Wien (in der Folge: Objekt A 1020 Wien) habe der Revisionswerber im Jahr 1994 angeschafft und bis zum Jahr 2000 generalsaniert. Im Zeitraum 1994 bis 2004 sei ein Werbungskostenüberschuss von rund 347.000 € zu verzeichnen gewesen. 2005 sei die Liegenschaft veräußert worden. Der Revisionswerber habe zu Beginn der Anschaffung über keine Plan- oder Prognoserechnung verfügt und eine solche erst im Jahr 2009 vorgelegt.

10

Der Verkauf des Objekts A 1020 Wien habe der Finanzierung des Objekts in 1190 Wien gedient. Es habe sich für den Revisionswerber eine lukrative Gelegenheit zur Weiterveräußerung ergeben. Eine nach objektiven Umständen nachvollziehbare Gewinnerzielungsabsicht habe nicht festgestellt werden können.

11

Das Objekt 1190 Wien habe der Revisionswerber im Jahr 2005 gekauft und im Jahr 2009 an eine von ihm und zwei weiteren Personen im Jahr 2001 gegründete GmbH, deren Geschäftsführer der Revisionswerber seit 2011 gewesen sei, veräußert. Das Objekt 1190 Wien habe zu 28 Prozent der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Revisionswerbers gedient. Der Grund für den Verkauf sei in der Beschaffung von Barmitteln zur Begleichung von Abgabennachforderungen gelegen, um der bereits bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft zuvorzukommen. Bereits im Jahr 2005 sei ein Werbungskostenüberschuss von mehr als 57.000 € aufgelaufen. Eine nach objektiven Umständen nachvollziehbare Gewinnerzielungsabsicht habe auch für dieses Objekt nicht festgestellt werden können.

12

Das Objekt 1190 Wien sei im Jahr 2005 um 890.450 € angeschafft und im Jahr 2009 um 1,120.000 € wieder verkauft worden. In den Jahren 2005 bis 2008 seien näher genannte Aufwendungen iHv 102.479,01 € angefallen.

13

Für ein weiteres Objekt in 1020 Wien (in der Folge: Objekt B 1020 Wien) habe der Revisionswerber Sanierungskosten aus Rechnungen näher genannter Gesellschaften geltend gemacht. Bei diesen habe es sich um Scheinfirmen gehandelt. Die in deren Rechnungen ausgewiesenen Leistungen seien nicht in der angegebenen Form erbracht worden. Der Revisionswerber habe dazu aber keine Wahrnehmungen gehabt. Die Rechnungen seien zu seinen Händen an die für das Objekt B 1020 Wien zuständige Hausverwaltung gegangen.

14

Beweiswürdigend bezog sich das Bundesfinanzgericht insbesondere auf die Ergebnisse der beim Revisionswerber durchgeführten abgabenrechtlichen Außenprüfungen und zahlreiche näher angeführte Dokumente.

15

In rechtlicher Hinsicht führte das Bundesfinanzgericht nach Darstellung der rechtlichen Grundlagen, insbesondere der §§ 1 und 2 Abs. 3 LVO, zunächst aus, dass die Anerkennung des Objekts 1180 Wien als Einkunftsquelle - wie auch die

Abgabenbehörde bereits in ihrer Berufungsvorentscheidung ausgeführt habe - zwischen den Verfahrensparteien unstrittig sei. In rechtlicher Hinsicht führte das Bundesfinanzgericht nach Darstellung der rechtlichen Grundlagen, insbesondere der Paragraphen eins und 2 Absatz 3, LVO, zunächst aus, dass die Anerkennung des Objekts 1180 Wien als Einkunftsquelle - wie auch die Abgabenbehörde bereits in ihrer Berufungsvorentscheidung ausgeführt habe - zwischen den Verfahrensparteien unstrittig sei.

16

Hinsichtlich des Schlosses M sei, wegen dessen qualifizierter Nahebeziehung zur Lebensführung - es habe von Beginn an eines hohen Restaurationsaufwands bedurft, sich in einer ruhigen, landschaftlich schönen und fremdenverkehrstechnisch interessanten Gegend befunden und könnten dort Freizeit verbracht und Hobbys, wie hier konkret das Reiten, ausgeübt werden - von der Liebhabereivermutung des § 1 Abs. 2 LVO erfasst. Das Bundesfinanzgericht habe übereinstimmend mit dem Finanzamt festgestellt, dass die Bewirtschaftung dieses Schlosses in einem absehbaren Zeitraum zu keinen positiven Einkünften geführt hätte. Zudem sei im Jahr 2009 eine Änderung der Bewirtschaftung eingetreten. Ab diesem Jahr habe beim Revisionswerber keine Vermietungsabsicht mehr bestanden. Daher sei nur der Zeitraum 1996 bis 2008 in die Beurteilung der Liebhaberei einzubeziehen. Hinsichtlich des Schlosses M sei, wegen dessen qualifizierter Nahebeziehung zur Lebensführung - es habe von Beginn an eines hohen Restaurationsaufwands bedurft, sich in einer ruhigen, landschaftlich schönen und fremdenverkehrstechnisch interessanten Gegend befunden und könnten dort Freizeit verbracht und Hobbys, wie hier konkret das Reiten, ausgeübt werden - von der Liebhabereivermutung des Paragraph eins, Absatz 2, LVO erfasst. Das Bundesfinanzgericht habe übereinstimmend mit dem Finanzamt festgestellt, dass die Bewirtschaftung dieses Schlosses in einem absehbaren Zeitraum zu keinen positiven Einkünften geführt hätte. Zudem sei im Jahr 2009 eine Änderung der Bewirtschaftung eingetreten. Ab diesem Jahr habe beim Revisionswerber keine Vermietungsabsicht mehr bestanden. Daher sei nur der Zeitraum 1996 bis 2008 in die Beurteilung der Liebhaberei einzubeziehen.

17

Entgegen dem Vorbringen des Revisionswerbers sei das Ausbleiben einer erhofften Zusammenarbeit mit der Gemeinde nicht als Unwägbarkeit anzusehen. Es sei nämlich diesbezüglich zu keinem überraschenden Rückzug eines Investors gekommen, sondern habe es ohnedies keine „allzu konkreten Hinweise auf eine entsprechend hohe Beteiligung der Gemeinde“ gegeben. Dies gehöre zu den gewöhnlichen Geschäftsrisiken.

18

Dem Revisionswerber seien die regionalen Besonderheiten des Schlosses bekannt gewesen. Dass es mit dem EU-Beitritt eines Nachbarlandes allenfalls zu einer angespannten Arbeitsmarktsituation oder Abwanderung gekommen sei, stelle - wie auch eine Verschlechterung der Wirtschaftslage durch die Finanzkrise im Jahr 2009 - keine Unwägbarkeit dar.

19

Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern könnten, wenn sie nicht erkennbar seien, Unwägbarkeiten darstellen. Für den Revisionswerber sei jedoch zu erkennen gewesen, dass die Art der Bewirtschaftung des Schlosses M durch den Mieter ein solches Risiko impliziert habe. Im Übrigen seien für den Zeitraum zur Beurteilung der Liebhaberei keine fiktiven Mieten anzusetzen, wenn die Mietersuche wegen regionaler Besonderheiten - die der Revisionswerber selbst ins Treffen geführt habe - fehlschlage.

20

Das Schloss M stelle entsprechend § 1 Abs. 2 LVO keine Einkunftsquelle dar und sei umsatzsteuerrechtlich der nichtunternehmerischen Sphäre zuzuordnen. Das Schloss M stelle entsprechend Paragraph eins, Absatz 2, LVO keine Einkunftsquelle dar und sei umsatzsteuerrechtlich der nichtunternehmerischen Sphäre zuzuordnen.

21

Zum Objekt A 1020 Wien (im angefochtenen Erkenntnis irrtümlich mit 1180 Wien bezeichnet) führte das Bundesfinanzgericht aus, dass aufgrund des vorzeitigen Verkaufs ein geschlossener Beobachtungszeitraum vorliege. Das Objekt A 1020 Wien habe nur als eine Geldanlage gedient und sei die Vermietung von vornherein nur latent auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen, bis sich eine lukrative Veräußerungsmöglichkeit geboten habe, um mit dem so erzielten Kaufpreis weitere Investitionen zu tätigen. Zudem habe innerhalb des geschlossenen Beobachtungszeitraums ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erzielt werden können. Daraus ergebe sich jedoch - zumal es sich um ein unter § 1 Abs. 1 LVO fallendes Objekt handle - für die Umsatzsteuerpflicht keine Auswirkung. Zum Objekt A 1020 Wien (im angefochtenen Erkenntnis irrtümlich mit

1180 Wien bezeichnet) führte das Bundesfinanzgericht aus, dass aufgrund des vorzeitigen Verkaufs ein geschlossener Beobachtungszeitraum vorliege. Das Objekt A 1020 Wien habe nur als eine Geldanlage gedient und sei die Vermietung von vornherein nur latent auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen, bis sich eine lukrative Veräußerungsmöglichkeit geboten habe, um mit dem so erzielten Kaufpreis weitere Investitionen zu tätigen. Zudem habe innerhalb des geschlossenen Beobachtungszeitraums ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erzielt werden können. Daraus ergebe sich jedoch - zumal es sich um ein unter Paragraph eins, Absatz eins, LVO fallendes Objekt handle - für die Umsatzsteuerpflicht keine Auswirkung.

22

Auch die Bewirtschaftung des Objekts 1190 Wien sei als Liebhabereibetätigung im Sinn des § 1 Abs. 1 LVO anzusehen. Der Revisionswerber habe nicht nachgewiesen, dass er die Erreichung eines Gesamtüberschusses vor Beendigung der Vermietung geplant habe. Die Qualifikation als unternehmerische Tätigkeit im Sinn des Umsatzsteuerrechts bleibe unberührt. Auch die Bewirtschaftung des Objekts 1190 Wien sei als Liebhabereibetätigung im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, LVO anzusehen. Der Revisionswerber habe nicht nachgewiesen, dass er die Erreichung eines Gesamtüberschusses vor Beendigung der Vermietung geplant habe. Die Qualifikation als unternehmerische Tätigkeit im Sinn des Umsatzsteuerrechts bleibe unberührt.

23

Der Revisionswerber habe das Objekt 1190 Wien im Jahr 2005 erworben und im Jahr 2009, sohin innerhalb der Spekulationsfrist des § 30 EStG 1988, wieder veräußert. Die Anschaffungskosten hätten 890.450 € betragen. Unter Abzug von anzurechnendem Instandsetzungsaufwand iHv 102.479,01 € ergebe sich ausgehend von einem Verkaufserlös iHv 1.120.000 € ein zu versteuernder Spekulationsgewinn von 127.070,99 €. Selbst wenn der Verkauf - wie vom Revisionswerber behauptet - der Vermeidung eines drohenden Zwangsversteigerungsverfahrens gedient habe, sei darin kein drohender behördlicher Eingriff im Sinn des § 30 Abs. 3 Z 2 EStG 1988, der einen Spekulationsgewinn ausschliesse, zu sehen. Der angefochtene Bescheid sei unter Berücksichtigung des zu besteuernenden Spekulationsgewinns verbösernd abzuändern. Der Revisionswerber habe das Objekt 1190 Wien im Jahr 2005 erworben und im Jahr 2009, sohin innerhalb der Spekulationsfrist des Paragraph 30, EStG 1988, wieder veräußert. Die Anschaffungskosten hätten 890.450 € betragen. Unter Abzug von anzurechnendem Instandsetzungsaufwand iHv 102.479,01 € ergebe sich ausgehend von einem Verkaufserlös iHv 1.120.000 € ein zu versteuernder Spekulationsgewinn von 127.070,99 €. Selbst wenn der Verkauf - wie vom Revisionswerber behauptet - der Vermeidung eines drohenden Zwangsversteigerungsverfahrens gedient habe, sei darin kein drohender behördlicher Eingriff im Sinn des Paragraph 30, Absatz 3, Ziffer 2, EStG 1988, der einen Spekulationsgewinn ausschliesse, zu sehen. Der angefochtene Bescheid sei unter Berücksichtigung des zu besteuernenden Spekulationsgewinns verbösernd abzuändern.

24

Die Anspruchszinsenbescheide seien an die jeweilige Stammapgabe gebunden und könnten nicht mit der Begründung angefochten werden, die maßgebenden Einkommensteuerbescheide seien inhaltlich rechtswidrig. Die Beschwerden seien daher abzuweisen.

25

Dagegen wendet sich der Revisionswerber mit der gegenständlichen Revision.

26

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

27

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht

zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

28

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

29

Zur Zulässigkeit der Revision wird, ohne auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder die jeweils konkrete Abgabe einzugehen, - auf das Wesentliche zusammengefasst - vorgebracht, es lägen eindeutig Bewirtschaftungskonzepte, insbesondere für das genannte Schloss, aber auch für das Objekt A in 1020 Wien und jenes in 1190 Wien vor. Es habe Planungen für eine gewinnbringende Inbestandgabe des Schlosses gegeben, die durch zwei Insolvenzen der dort ansässigen Mieter gescheitert seien. Die beiden anderen genannten Liegenschaften stellten Mietzinshäuser dar, bei denen nach der vom Bundesfinanzgericht zitierten Rechtsprechung eine große Vermietung, die die Liebhaberei ausschließe, anzunehmen sei.

30

Hinsichtlich der Veräußerung des Objekts in 1190 Wien habe das Bundesfinanzgericht zu Unrecht einen Spekulationsgewinn angesetzt, weil wirtschaftliche Maßnahmen, die dazu dienten, ein Zwangsversteigerungsverfahren zu vermeiden, das Vorliegen eines Spekulationsgewinns ausschließen. Dies sei revisionsgegenständlich der Fall.

31

Schließlich seien dem Bundesfinanzgericht Verfahrensfehler anzulasten, weil es dem Revisionswerber seine dem angefochtenen Erkenntnis zugrunde gelegte Ansicht nicht vorgehalten und ihm nicht die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben habe. Er hätte die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Beweis dafür beantragen können, dass Gewinnerzielungsabsicht bestanden habe und die Veräußerung des Objekts in Wien 1190 geboten gewesen sei.

32

Mit diesem Vorbringen zeigt der Revisionswerber keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf.

33

Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes (§ 2 Abs. 3 LVO idF BGBl. II Nr. 358/1997) einen Gesamtüberschuss zu erzielen, ist eine Tatfrage, welche der freien Beweiswürdigung unterliegt (vgl. z.B. VwGH 21.4.2023, Ra 2022/15/0093; vgl. auch VwGH 29.3.2017, Ra 2015/15/0042; 25.11.2015, Ro 2015/13/0012 jeweils mwN). Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes (Paragraph 2, Absatz 3, LVO in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 358 aus 1997,) einen Gesamtüberschuss zu erzielen, ist eine Tatfrage, welche der freien Beweiswürdigung unterliegt vergleiche , z.B. VwGH 21.4.2023, Ra 2022/15/0093; vergleiche , auch VwGH 29.3.2017, Ra 2015/15/0042; 25.11.2015, Ro 2015/13/0012 jeweils mwN).

34

Für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit einer Gebäudevermietung ist eine Prognose anzustellen. Gegenstand der Prognose sind nicht Wunschvorstellungen der Vermieter, sondern wirtschaftliche Ergebnisse, die bei der gegebenen Bewirtschaftungsart realistisch erzielbar sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Beurteilung der konkreten Art der Bewirtschaftung und der Erstellung der Prognose auf tatsächliche Umstände, die sich in einem Beobachtungszeitraum eingestellt haben, Bedacht zu nehmen. Ein am Beginn der Vermietung gelegener Beobachtungszeitraum dient der Gewinnung von Erkenntnissen über die konkret gewählte Bewirtschaftungsart (vgl. VwGH 3.9.2024, Ra 2023/13/0121, mwN). Für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit einer Gebäudevermietung ist eine Prognose anzustellen. Gegenstand der Prognose sind nicht Wunschvorstellungen der Vermieter, sondern wirtschaftliche Ergebnisse, die bei der gegebenen Bewirtschaftungsart realistisch erzielbar sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Beurteilung der konkreten Art der Bewirtschaftung und der Erstellung der Prognose auf tatsächliche Umstände, die sich in einem Beobachtungszeitraum eingestellt haben, Bedacht zu nehmen. Ein am Beginn der Vermietung gelegener Beobachtungszeitraum dient der

Gewinnung von Erkenntnissen über die konkret gewählte Bewirtschaftungsart vergleiche , VwGH 3.9.2024, Ra 2023/13/0121, mwN).

35

Das Bundesfinanzgericht ist mit näherer Begründung zu den einzelnen revisionsgegenständlichen Objekten davon ausgegangen, dass deren Bewirtschaftung eine nach objektiven Umständen nachvollziehbare Gewinnerzielungsabsicht nicht habe erkennen lassen. Die im Beschwerdeverfahren vor dem Bundesfinanzgericht zum Schloss M vorgelegte Prognose orientiere sich an den damaligen Wunschvorstellungen des Revisionswerbers, sei weder plausibel noch nachvollziehbar noch richte sie sich nach den tatsächlich erzielten Ergebnissen der Vergangenheit. Ebenso sprach das Bundesfinanzgericht der Bewirtschaftung der anderen revisionsgegenständlichen Objekte mit näherer Begründung, insbesondere mit dem Verweis auf nicht nachvollziehbare und unplausible Prognosen die Eignung ab, damit einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Dass dem Bundesfinanzgericht dabei vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifende Fehler unterlaufen wären, zeigt der Revisionswerber mit seinem allgemein gehaltenen und bloß pauschalen Vorbringen, es lägen eindeutige Bewirtschaftungskonzepte vor, nicht auf.

36

Der Revisionswerber bringt außerdem vor, bei einer „großen Vermietung“ sei Liebhaberei bereits dem Grunde nach ausgeschlossen. Dabei übersieht er, dass nach § 6 LVO Liebhaberei (lediglich) im umsatzsteuerlichen Sinn nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen kann. Wenn der Revisionswerber diese ausdrücklich auf die Umsatzsteuer beschränkte Bestimmung auf die Einkommensteuer auszudehnen beabsichtigt, so entbehrt dies einer rechtlichen Grundlage. Darüber hinaus hat das Bundesfinanzgericht - mit Ausnahme jener des Schlosses - die Bewirtschaftung der revisionsgegenständlichen Objekte als unternehmerische Tätigkeit im Sinn des UStG 1994 qualifiziert. Ein die Umsatzsteuer betreffendes konkretisiertes Vorbringen hinsichtlich des Schlosses M lässt die Revision jedoch vermissen. Der Revisionswerber bringt außerdem vor, bei einer „großen Vermietung“ sei Liebhaberei bereits dem Grunde nach ausgeschlossen. Dabei übersieht er, dass nach Paragraph 6, LVO Liebhaberei (lediglich) im umsatzsteuerlichen Sinn nur bei Betätigungen im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, LVO, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen kann. Wenn der Revisionswerber diese ausdrücklich auf die Umsatzsteuer beschränkte Bestimmung auf die Einkommensteuer auszudehnen beabsichtigt, so entbehrt dies einer rechtlichen Grundlage. Darüber hinaus hat das Bundesfinanzgericht - mit Ausnahme jener des Schlosses - die Bewirtschaftung der revisionsgegenständlichen Objekte als unternehmerische Tätigkeit im Sinn des UStG 1994 qualifiziert. Ein die Umsatzsteuer betreffendes konkretisiertes Vorbringen hinsichtlich des Schlosses M lässt die Revision jedoch vermissen.

37

Der Revisionswerber behauptet des Weiteren - ohne Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - wirtschaftliche Maßnahmen, die dazu dienen, ein Zwangsversteigerungsverfahren zu vermeiden, schlossen das Vorliegen eines Spekulationsgewinns aus.

38

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass nach dem im Revisionsfall anzuwendenden § 30 Abs. 3 Z 2 EStG 1998 in der Fassung des BGBl. I Nr. 85/2008 Spekulationsgeschäfte nicht vorliegen, wenn Wirtschaftsgüter infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs veräußert werden. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass nach dem im Revisionsfall anzuwendenden Paragraph 30, Absatz 3, Ziffer 2, EStG 1998 in der Fassung des Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 85 aus 2008, Spekulationsgeschäfte nicht vorliegen, wenn Wirtschaftsgüter infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs veräußert werden.

39

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einem „behördlichen Eingriff“ nicht jede behördliche Einwirkung auf ein Geschehen zu verstehen, sondern nur eine solche, mit der die öffentliche Hand Eigentumsrechte zu ihren Gunsten verschiebt oder ebenfalls zu ihren Gunsten in einer Weise beeinträchtigt, dass - ohne Übertragung des Eigentums - das Eigentumsrecht an einer Sache mit enteignungsähnlicher Wirkung beschränkt wird (vgl. VwGH 16.12.2010, 2007/15/0204, mwN). Ein Exekutionsgericht nimmt durch den Zuschlag keinen „behördlichen Eingriff“ im Sinne des § 30 Abs. 3 Z 2 EStG 1988 vor (vgl. VwGH 25.10.1995, 94/15/0009), weshalb der Revisionswerber mit seinem Vorbringen schon aus diesem Grund keinen ihm gedroht habenden „behördlichen Eingriff“ aufzuzeigen vermag. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einem „behördlichen Eingriff“ nicht jede

behördliche Einwirkung auf ein Geschehen zu verstehen, sondern nur eine solche, mit der die öffentliche Hand Eigentumsrechte zu ihren Gunsten verschiebt oder ebenfalls zu ihren Gunsten in einer Weise beeinträchtigt, dass - ohne Übertragung des Eigentums - das Eigentumsrecht an einer Sache mit enteignungsähnlicher Wirkung beschränkt wird vergleiche , VwGH 16.12.2010, 2007/15/0204, mwN). Ein Exekutionsgericht nimmt durch den Zuschlag keinen „behördlichen Eingriff“ im Sinne des Paragraph 30, Absatz 3, Ziffer 2, EStG 1988 vor vergleiche , VwGH 25.10.1995, 94/15/0009), weshalb der Revisionswerber mit seinem Vorbringen schon aus diesem Grund keinen ihm gedroht habenden „behördlichen Eingriff“ aufzuzeigen vermag.

40

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei der Geltendmachung von Verfahrensmängeln als Zulassungsgründe auch schon in der abgesonderten Zulässigkeitsbegründung die Relevanz dieser Verfahrensmängel, weshalb also bei Vermeidung des Verfahrensmangels in der Sache ein anderes, für den Revisionswerber günstigeres Ergebnis hätte erzielt werden können, darzutun ist. Dies setzt voraus, dass - auf das Wesentliche zusammengefasst - jene Tatsachen dargestellt werden, die sich bei Vermeidung des behaupteten Verfahrensfehlers als erwiesen ergeben hätten (vgl. VwGH 7.11.2023, Ra 2023/13/0141, mwN). Die Relevanz der geltend gemachten Verfahrensfehler ist in konkreter Weise darzulegen (vgl. VwGH 11.8.2023, Ra 2021/13/0025, mwN). Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei der Geltendmachung von Verfahrensmängeln als Zulassungsgründe auch schon in der abgesonderten Zulässigkeitsbegründung die Relevanz dieser Verfahrensmängel, weshalb also bei Vermeidung des Verfahrensmangels in der Sache ein anderes, für den Revisionswerber günstigeres Ergebnis hätte erzielt werden können, darzutun ist. Dies setzt voraus, dass - auf das Wesentliche zusammengefasst - jene Tatsachen dargestellt werden, die sich bei Vermeidung des behaupteten Verfahrensfehlers als erwiesen ergeben hätten vergleiche , VwGH 7.11.2023, Ra 2023/13/0141, mwN). Die Relevanz der geltend gemachten Verfahrensfehler ist in konkreter Weise darzulegen vergleiche , VwGH 11.8.2023, Ra 2021/13/0025, mwN).

41

Der in diesem Zusammenhang vom Revisionswerber vorgebrachte Vorwurf, das Bundesfinanzgericht habe gegen das Überraschungsverbot verstoßen, ist schon deswegen verfehlt, weil das angefochtene Erkenntnis auf Feststellungen mehrerer abgabenbehördlicher Prüfungen beruht, denen sich das Bundesfinanzgericht in gleicher Weise wie schon zuvor das Finanzamt in seinen erstinstanzlichen Bescheiden sowie in Berufungsvorentscheidungen angeschlossen hat. Von einem Verstoß gegen das Überraschungsverbot, das heißt der Einbeziehung von Sachverhaltselementen, die der Partei nicht bekannt waren, in die rechtliche Würdigung, kann im Revisionsfall daher keine Rede sein (vgl. VwGH 31.1.2018, Ra 2016/15/0004, mwN). Gründe, die es dem Revisionswerber verunmöglicht hätten, in dem mehr als ein Jahrzehnt andauernden Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht (bzw. vormals dem unabhängigen Finanzsenat) weitere - aus seiner Sicht - erforderliche Beweisanträge zu stellen, zeigt der Revisionswerber ebenso nicht auf. Der in diesem Zusammenhang vom Revisionswerber vorgebrachte Vorwurf, das Bundesfinanzgericht habe gegen das Überraschungsverbot verstoßen, ist schon deswegen verfehlt, weil das angefochtene Erkenntnis auf Feststellungen mehrerer abgabenbehördlicher Prüfungen beruht, denen sich das Bundesfinanzgericht in gleicher Weise wie schon zuvor das Finanzamt in seinen erstinstanzlichen Bescheiden sowie in Berufungsvorentscheidungen angeschlossen hat. Von einem Verstoß gegen das Überraschungsverbot, das heißt der Einbeziehung von Sachverhaltselementen, die der Partei nicht bekannt waren, in die rechtliche Würdigung, kann im Revisionsfall daher keine Rede sein vergleiche , VwGH 31.1.2018, Ra 2016/15/0004, mwN). Gründe, die es dem Revisionswerber verunmöglicht hätten, in dem mehr als ein Jahrzehnt andauernden Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht (bzw. vormals dem unabhängigen Finanzsenat) weitere - aus seiner Sicht - erforderliche Beweisanträge zu stellen, zeigt der Revisionswerber ebenso nicht auf.

42

In der Revision wird keine Rechtsfrage aufgeworfen, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahrens zurückzuweisen. In der Revision wird keine Rechtsfrage aufgeworfen, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahrens zurückzuweisen.

Wien, am 2. Juli 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2024130076.L00

Im RIS seit

31.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at