

TE Vwgh Beschluss 2016/11/24 Ra 2014/13/0020

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.2016

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §28;

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski sowie Mag. Novak als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Wimberger, über die Revision der C L & Mitbesitzer in W, vertreten durch Dr. Wolfgang Halm, Wirtschaftsprüfer in 1090 Wien, Berggasse 10, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 18. Juni 2014, Zl. RV/7100746/2012, betreffend Feststellung der Einkünfte nach § 188 BAO für die Jahre 2008 bis 2010, den Beschluss gefasst: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski sowie Mag. Novak als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Wimberger, über die Revision der C L & Mitbesitzer in W, vertreten durch Dr. Wolfgang Halm, Wirtschaftsprüfer in 1090 Wien, Berggasse 10, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 18. Juni 2014, Zl. RV/7100746/2012, betreffend Feststellung der Einkünfte nach Paragraph 188, BAO für die Jahre 2008 bis 2010, den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Eine aus mehreren Personen bestehende Miteigentümergeinschaft (im Folgenden nur: Revisionswerberin) vermietete im Streitzeitraum eine Liegenschaft (Zinshaus) mit insgesamt neunzehn Mietobjekten. Im Zuge einer die Jahre 2008 und 2009 umfassenden Außenprüfung stellte der Prüfer u.a. fest, dass acht Mietobjekte aufgrund einer als "Mietvertrag und Benützungsübereinkommen" titulierten Vereinbarung aus dem Jahr 1991 von den Miteigentümern selbst genutzt bzw. vermietet wurden. Er vertrat die Auffassung, dass die auf diese Mietobjekte entfallenden Einnahmen und Werbungskosten aus der Überschussermittlung der Revisionswerberin auszuscheiden seien. Die betroffenen Mietobjekte machten insgesamt 43,01 % der Gesamtnutzfläche des Hauses aus und seien auch bei der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. b EStG 1988 idF vor den Schenkungsmeldegesezt 2008) eines Miteigentümers auszuscheiden, dem mit Schenkungsvertrag vom 11. Juli 2008 der Hälfteanteil an der Liegenschaft übertragen worden sei. 1 Eine aus mehreren Personen bestehende Miteigentümergeinschaft (im Folgenden nur: Revisionswerberin) vermietete im Streitzeitraum eine Liegenschaft (Zinshaus) mit insgesamt neunzehn Mietobjekten. Im Zuge einer die Jahre 2008 und 2009 umfassenden Außenprüfung stellte der Prüfer u.a. fest, dass acht Mietobjekte aufgrund einer als "Mietvertrag und Benützungsübereinkommen" titulierten Vereinbarung aus dem Jahr 1991 von den Miteigentümern selbst genutzt bzw. vermietet wurden. Er vertrat die Auffassung, dass die auf diese Mietobjekte entfallenden Einnahmen und Werbungskosten aus der Überschussermittlung der Revisionswerberin auszuscheiden seien. Die betroffenen Mietobjekte machten insgesamt 43,01 % der Gesamtnutzfläche des Hauses aus und seien auch bei der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera b, EStG 1988 in der Fassung vor den Schenkungsmeldegesezt 2008) eines Miteigentümers auszuscheiden, dem mit Schenkungsvertrag vom 11. Juli 2008 der Hälfteanteil an der Liegenschaft übertragen worden sei.

2 Das Finanzamt folgte dem Prüfer und erließ entsprechende Bescheide betreffend die Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für die Jahre 2008 und 2009 und - unter Hinweis auf die Feststellungen des Prüfers - auch einen Bescheid betreffend die Feststellung von Einkünften für das Jahr 2010, wogegen mit getrennten Schriftsätzen Berufungen erhoben wurden. 2 Das Finanzamt folgte dem Prüfer und erließ entsprechende Bescheide betreffend die Feststellung von Einkünften gemäß Paragraph 188, BAO für die Jahre 2008 und 2009 und - unter Hinweis auf die Feststellungen des Prüfers - auch einen Bescheid betreffend die Feststellung von Einkünften für das Jahr 2010, wogegen mit getrennten Schriftsätzen Berufungen erhoben wurden.

3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht den Berufungen (nunmehr Beschwerden) u. a. insoweit keine Folge, als sie sich gegen die Außerachtlassung der von den Miteigentümern genutzten bzw. vermieteten Gebäudeteile bei der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten richteten. Begründend führte das

Bundesfinanzgericht aus, dass Vereinbarungen zwischen den Miteigentümern nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Zweifel nicht als Mietverträge, sondern als bloße Benützungsvereinbarungen anzusehen seien (Hinweis auf das Erkenntnis vom 30. Juni 2010, 2005/13/0057, VwSlg 8560/F). Das vorliegende Dokument "Mietvertrag und Benützungsübereinkommen" sei seiner gesamten Ausgestaltung nach eine bloße Benützungsvereinbarung, welche die exklusive Nutzung einzelner Gebäudeteile durch die Miteigentümer regle. Dies ergebe sich schon aus der wechselseitigen Abhängigkeit der ausbedungenen Nutzungsrechte. Bloße Benützungsvereinbarungen und die alleinige Nutzungsmöglichkeit eines Miteigentümers führten dazu, dass die entsprechenden Gebäudeteile nicht der gemeinschaftlichen Einkünfteerzielung dienten. Sie seien daher auch nicht bei der einheitlichen und gesonderten Feststellung zu berücksichtigen. Im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung habe die Ermittlung der AfA-Basis für jeden Miteigentümer nach seinen Verhältnissen zu erfolgen (Hinweis auf das Erkenntnis vom 19. Mai 1993, 89/13/0151). Die fiktiven Anschaffungskosten seien bezogen auf den jeweiligen Miteigentumsanteil zu ermitteln.

4 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. 4 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.

5 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. 5 Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

6 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. 6 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.

7 Zur Zulässigkeit der Revision wird ausgeführt, das Bundesfinanzgericht habe die ordentliche Revision für unzulässig erklärt, weil "für die im Streitfall zu entscheidende wesentliche Rechtsfrage der Behandlung von Benützungsvereinbarungen zwischen Eigentumsgemeinschaft und Miteigentümer" eine ständige Rechtsprechung bestehe, die der Entscheidung zugrunde gelegt worden sei. Dieser Begründung sei Nachstehendes entgegenzuhalten:

"Im gegenständlichen Fall ist dem BFG ein gravierender Denkfehler aus nachstehenden Gründen unterlaufen.

Das BFG folgt nämlich der unrichtigen Rechtsmeinung der belangten Behörde, wonach für die Ermittlung des Ertragswertes und somit des Verkehrswertes unserer Liegenschaft bezüglich jener Gebäudeteile für welche eine spezielle Nutzungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern besteht, überhaupt kein Ertragswert anzusetzen ist, obwohl, wie sich aus der Aktenlage und der tieferstehenden Darstellung des Sachverhaltes ergibt, für die, dem jeweiligen Miteigentümer zur alleinigen Verantwortung überlassenen, Gebäudeteile an die Hausgemeinschaft ein Mietzins entrichtet wird.

Dieser Mietzins wird auch im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung von den Miteigentümern versteuert. Für diesen Fall, in welchem das BFG der verfehlten Rechtsmeinung der belangten Behörde gefolgt ist und diese in unrichtiger Auslegung der bisherigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes für die Ermittlung des

Verkehrswertes der Liegenschaft trotz unseres ausdrücklichen Antrags der Benutzungsvereinbarung unterliegenden Liegenschaftsteile für die Wertermittlung vollkommen außer Acht gelassen hat, besteht eine Rechtsfrage, welche bisher noch nicht vom Verwaltungsgerichtshof beurteilt wurde."

8 Diesem Vorbringen zur Zulässigkeit, wonach die AfA-Bemessungsgrundlage zu Unrecht gekürzt worden sei, weil "für die, dem jeweiligen Miteigentümer zur alleinigen Verantwortung überlassenen, Gebäudeteile an die Hausgemeinschaft ein Mietzins entrichtet wird", ist zu erwidern, dass das Bundesfinanzgericht im angefochtenen Bescheid - wie zuvor der Prüfer - davon ausgegangen ist, dass es sich bei der zwischen den Miteigentümern abgeschlossenen, als "Mietvertrag und Benützungsbereinkommen" titulierten Vereinbarung um eine bloße Gebrauchsregelung handle. Von einem Miteigentümer im Rahmen einer solchen Regelung den anderen Miteigentümern geleistete Zahlungen stellen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - selbst dann, wenn sie als Mietzins bezeichnet und auf ein Gemeinschaftskonto überwiesen werden - ertragsteuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar, weil mit der Gebrauchsregelung unter Miteigentümern das für die Einkunftsart des § 2 Abs. 3 Z 6 EStG 1988 essenzielle Merkmal der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung nicht erfüllt wird. Die im Vorbringen zur Zulässigkeit (§ 28 Abs. 3 VwGG) geltend gemachte Rechtsfrage stellt sich daher - mangels Entrichtung eines Mietzinses - nicht. 8 Diesem Vorbringen zur Zulässigkeit, wonach die AfA-Bemessungsgrundlage zu Unrecht gekürzt worden sei, weil "für die, dem jeweiligen Miteigentümer zur alleinigen Verantwortung überlassenen, Gebäudeteile an die Hausgemeinschaft ein Mietzins entrichtet wird", ist zu erwidern, dass das Bundesfinanzgericht im angefochtenen Bescheid - wie zuvor der Prüfer - davon ausgegangen ist, dass es sich bei der zwischen den Miteigentümern abgeschlossenen, als "Mietvertrag und Benützungsbereinkommen" titulierten Vereinbarung um eine bloße Gebrauchsregelung handle. Von einem Miteigentümer im Rahmen einer solchen Regelung den anderen Miteigentümern geleistete Zahlungen stellen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - selbst dann, wenn sie als Mietzins bezeichnet und auf ein Gemeinschaftskonto überwiesen werden - ertragsteuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar, weil mit der Gebrauchsregelung unter Miteigentümern das für die Einkunftsart des Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 6, EStG 1988 essenzielle Merkmal der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung nicht erfüllt wird. Die im Vorbringen zur Zulässigkeit (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) geltend gemachte Rechtsfrage stellt sich daher - mangels Entrichtung eines Mietzinses - nicht.

9 Da die Revision somit keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft, von deren Lösung das rechtliche Schicksal der Revision abhängt, war sie gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. 9 Da die Revision somit keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft, von deren Lösung das rechtliche Schicksal der Revision abhängt, war sie gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 24. November 2016

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:RA2014130020.L00

Im RIS seit

22.02.2017

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at