

TE Vwgh Erkenntnis 2013/3/20 2009/13/0058

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.03.2013

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1972 §2 Abs3 Z6;

EStG 1972 §28;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §28;

LiebhabereiV §2 Abs4;

LiebhabereiV;

1. EStG 1972 § 2 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
2. EStG 1972 § 2 gültig von 13.12.1972 bis 31.12.1990

1. EStG 1972 § 28 gültig von 23.12.1987 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
2. EStG 1972 § 28 gültig von 01.01.1985 bis 22.12.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 483/1984
3. EStG 1972 § 28 gültig von 27.11.1982 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1982
4. EStG 1972 § 28 gültig von 01.01.1982 bis 26.11.1982 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 520/1981
5. EStG 1972 § 28 gültig von 01.08.1974 bis 31.12.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 409/1974
6. EStG 1972 § 28 gültig von 13.12.1972 bis 31.07.1974

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. Kail und die Hofräte Dr. Fuchs, Dr. Nowakowski, Dr. Mairinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ebner, über die Beschwerde des 1. Dr. D, 2. Ing. R, 3. Dr. B, 4. Dkfm. T, 5. Dr. S, 6. Ing. M,

7. Dr. L, alle vertreten durch Alta Wirtschaftstreuhandgesellschaft Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. in 1020 Wien, Praterstraße 62- 64, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 17. Februar 2009, Zl. RV/3383-W/02, betreffend Nichtfeststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für die Jahre 1985 bis 1991, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Bei den Beschwerdeführern handelt es sich um sieben der ehemaligen Miteigentümer einer Hausgemeinschaft in Wien, an die im Anschluss an eine Berufungsverhandlung im September 2003 nach einem fehlgeschlagenen ersten Versuch - vgl. insoweit den hg. Beschluss vom 1. Oktober 2008, 2003/13/0137 - der angefochtene Bescheid erging. Der Streitpunkt, über den damit entschieden wurde, betrifft den Übergang von der Vermietung des von der Miteigentümergemeinschaft sanierten Gebäudes durch die Miteigentümergemeinschaft zur getrennten Vermietung der nach Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1991 entstandenen Eigentumswohnungen im Gebäude durch die bisherigen Miteigentümer als Wohnungseigentümer. Bei den Beschwerdeführern handelt es sich um sieben der ehemaligen Miteigentümer einer Hausgemeinschaft in Wien, an die im Anschluss an eine Berufungsverhandlung im September 2003 nach einem fehlgeschlagenen ersten Versuch - vergleiche , insoweit den hg. Beschluss vom 1. Oktober 2008, 2003/13/0137 - der angefochtene Bescheid erging. Der Streitpunkt, über den damit entschieden wurde, betrifft den Übergang von der Vermietung des von der Miteigentümergemeinschaft sanierten Gebäudes durch die Miteigentümergemeinschaft zur getrennten Vermietung der nach Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1991 entstandenen Eigentumswohnungen im Gebäude durch die bisherigen Miteigentümer als Wohnungseigentümer.

Die an der Miteigentümergemeinschaft beteiligten Personen hatten sich mit Vertrag vom 20. Dezember 1985 verpflichtet, das den Assanierungsbestimmungen nach dem Stadterneuerungsgesetz unterliegende Gebäude

instandzusetzen, auszubauen und zu verbessern sowie "umgehend" Wohnungseigentum zu begründen und jedem Miteigentümer das Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohneinheit einzuräumen. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum sollten sämtliche Bestandobjekte von der Miteigentümergeinschaft gemeinschaftlich vermietet werden.

Aus der Einhaltung dieser Vorgangsweise - die im Jahr 1991 zum Ende der gemeinschaftlichen Vermietung durch die Miteigentümergeinschaft führte - leitete das Finanzamt im Rahmen der Prüfung des Einkunftsquellencharakters dieser Vermietungstätigkeit unter dem Gesichtspunkt der Liebhaberei ab, Liebhaberei liege vor, weil es der Miteigentümergeinschaft nicht mehr möglich sei, die bisher verlustträchtige Tätigkeit fortzusetzen und einen Gesamtüberschuss zu erzielen.

Die Berufung gegen die entsprechenden Erledigungen des Finanzamts vom 29. Februar 1996, in denen die Einkünfte der Miteigentümergeinschaft für die Streitjahre 1985 bis 1991 jeweils mit S 0,0 festgestellt wurden, wies die Finanzlandesdirektion als damals zuständige Berufsbehörde mit Bescheid vom 25. Mai 2001 als unzulässig zurück, weil die Erledigungen an die bereits beendete Gemeinschaft gerichtet gewesen und damit ins Leere gegangen seien. Gegen entsprechend geänderte neue Bescheide vom 13. Dezember 2001, in denen die Einkünfte wieder mit S 0,0 festgestellt wurden, erhoben die ehemaligen Mitglieder der Miteigentümergeinschaft im Jänner 2002 die mit dem angefochtenen Bescheid erledigte Berufung. Sie bestritten das Vorliegen eines abgeschlossenen Beobachtungszeitraums infolge Änderung der Bewirtschaftungsart, verwiesen auf vorgelegte Prognoserechnungen und machten in der Berufungsverhandlung ausdrücklich geltend, die Begründung des Wohnungseigentums und der damit verbundene Übergang vom Mietenpool mit Zuweisung von Mieteinnahmen entsprechend dem jeweiligen ideellen Anteil zur Erzielung von Mieteinkünften aus der jeweils zugeordneten Wohnung sei von Anfang an geplant gewesen. In einem solchen Fall sei keine Änderung der Bewirtschaftung anzunehmen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Sie stützte dies - nach Ausführungen darüber, dass der Streitzeitraum zum Teil im Anwendungsbereich der Liebhabereiverordnung BGBl. Nr. 322/1990, zum Teil noch davor liege - vor allem darauf, dass durch die Begründung von Wohnungseigentum eine "Änderung der Unternehmeridentität" eingetreten sei und sich auch das "Unternehmerrisiko" grundlegend geändert habe. Letzteres stützte die belangte Behörde auch auf das Auslaufen vertraglicher Vereinbarungen vom 20. Dezember 1985 zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem der Miteigentümer, in denen dieser es übernahm, Mieter namhaft zu machen, und für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Fertigstellung der Instandsetzungsarbeiten gegen Honorar eine Mietgarantie abgab. In diesem Zusammenhang wies die belangte Behörde zur Stützung ihres Standpunktes auch darauf hin, eine Vermietung "durch die Gemeinschaft" sei nach dem Vertrag zwischen den Miteigentümern vom selben Tag "nur bis zur Intabulierung, nicht aber darüber hinaus geplant" gewesen. Dementsprechend habe die Gemeinschaft - im Gegensatz zu den Wohnungseigentümern in der Folge - meist auch nur kurz befristete Mietverträge abgeschlossen. Das "Unternehmerrisiko" habe sich auch insofern "grundlegend geändert", als das Risiko von Leerstehungen nach der Begründung des Wohnungseigentums nicht mehr auf die Gesamtheit der Eigentümer aufgeteilt werde, sondern den jeweiligen Wohnungseigentümer zur Gänze treffe. Ähnliches gelte, soweit es nicht um Gemeinschaftsanlagen gehe, auch für die Kosten anfallender Reparaturen. Die vorgelegten Prognoserechnungen bezüglich der einzelnen Miteigentümer ließen erkennen, dass diese ab der Intabulierung, wie auch in der Berufungsverhandlung vorgebracht, "nicht mehr prozentuell" an den Mieteinnahmen beteiligt gewesen seien. Somit sei auch aus den vorgelegten Prognoserechnungen "das unterschiedliche Unternehmerrisiko ersichtlich, sodass nach Auffassung des erkennenden Senates von einer Änderung der Unternehmeridentität auszugehen war." Wenn die Berufungswerber vorgebracht hätten, auch Wohnungseigentümer seien Miteigentümer und das Bundesministerium für Finanzen habe eine Anfrage der Miteigentümer im Jahr 1989 dahingehend beantwortet, dass die Begründung von Wohnungseigentum unter bestimmten (nicht strittigen) Voraussetzungen "zu keinen ertragsteuerlichen Auswirkungen" führe, womit die Anfragebeantwortung nach Meinung der belangten Behörde freilich "auf die Liebhabereiproblematik überhaupt nicht" eingehe, so sei ihnen entgegenzuhalten, "dass es, wie oben ausgeführt, zu einer Änderung der Unternehmeridentität kommt und somit zu einem abgeschlossenen Beobachtungszeitraum für die Einkunftsquellenbeurteilung der ehemaligen HG." Die Berufung sei schon deshalb abzuweisen, weshalb sich eine Auseinandersetzung mit dem weiteren Vorbringen und den vorgelegten Prognosen erübrige. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Sie stützte dies - nach Ausführungen darüber, dass der Streitzeitraum zum Teil im

Anwendungsbereich der Liebhabereiverordnung Bundesgesetzblatt Nr. 322 aus 1990,, zum Teil noch davor liege - vor allem darauf, dass durch die Begründung von Wohnungseigentum eine "Änderung der Unternehmeridentität" eingetreten sei und sich auch das "Unternehmerrisiko" grundlegend geändert habe. Letzteres stützte die belangte Behörde auch auf das Auslaufen vertraglicher Vereinbarungen vom 20. Dezember 1985 zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem der Miteigentümer, in denen dieser es übernahm, Mieter namhaft zu machen, und für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Fertigstellung der Instandsetzungsarbeiten gegen Honorar eine Mietgarantie abgab. In diesem Zusammenhang wies die belangte Behörde zur Stützung ihres Standpunktes auch darauf hin, eine Vermietung "durch die Gemeinschaft" sei nach dem Vertrag zwischen den Miteigentümern vom selben Tag "nur bis zur Intabulierung, nicht aber darüber hinaus geplant" gewesen. Dementsprechend habe die Gemeinschaft - im Gegensatz zu den Wohnungseigentümern in der Folge - meist auch nur kurz befristete Mietverträge abgeschlossen. Das "Unternehmerrisiko" habe sich auch insofern "grundlegend geändert", als das Risiko von Leerstehungen nach der Begründung des Wohnungseigentums nicht mehr auf die Gesamtheit der Eigentümer aufgeteilt werde, sondern den jeweiligen Wohnungseigentümer zur Gänze treffe. Ähnliches gelte, soweit es nicht um Gemeinschaftsanlagen gehe, auch für die Kosten anfallender Reparaturen. Die vorgelegten Prognoserechnungen bezüglich der einzelnen Miteigentümer ließen erkennen, dass diese ab der Intabulierung, wie auch in der Berufungsverhandlung vorgebracht, "nicht mehr prozentuell" an den Mieteinnahmen beteiligt gewesen seien. Somit sei auch aus den vorgelegten Prognoserechnungen "das unterschiedliche Unternehmerrisiko ersichtlich, sodass nach Auffassung des erkennenden Senates von einer Änderung der Unternehmeridentität auszugehen war." Wenn die Berufungswerber vorgebracht hätten, auch Wohnungseigentümer seien Miteigentümer und das Bundesministerium für Finanzen habe eine Anfrage der Miteigentümer im Jahr 1989 dahingehend beantwortet, dass die Begründung von Wohnungseigentum unter bestimmten (nicht strittigen) Voraussetzungen "zu keinen ertragsteuerlichen Auswirkungen" führe, womit die Anfragebeantwortung nach Meinung der belangten Behörde freilich "auf die Liebhabereiproblematik überhaupt nicht" eingehe, so sei ihnen entgegenzuhalten, "dass es, wie oben ausgeführt, zu einer Änderung der Unternehmeridentität kommt und somit zu einem abgeschlossenen Beobachtungszeitraum für die Einkunftsquellenbeurteilung der ehemaligen HG." Die Berufung sei schon deshalb abzuweisen, weshalb sich eine Auseinandersetzung mit dem weiteren Vorbringen und den vorgelegten Prognosen erübrige.

"Zur Abrundung" traf die belangte Behörde aber noch "eine kurze Aussage hinsichtlich der Änderung der Bewirtschaftung". Der Beobachtungszeitraum setze nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes eine im Wesentlichen gleichbleibende Tätigkeit voraus. Ändere sich die Art des wirtschaftlichen Engagements grundlegend und seien deshalb für die Zukunft positive wirtschaftliche Ergebnisse zu erwarten, so könnten die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit der Folge für die Vergangenheit rückprojiziert werden, dass eine bisher notwendigerweise ertraglose Tätigkeit bereits für die Vergangenheit als Einkunftsquelle beurteilt werde. Eine gravierende Veränderung des wirtschaftlichen Engagements, wie dies im vorliegenden Fall die Intabulierung des Wohnungseigentums mit nachfolgender Einzelvermietung sei, gelte als grundlegende Änderung der Bewirtschaftung, die zu einer "neuen Betätigung" führe. Dies deshalb, weil sie "durchaus beachtliche Konsequenzen für die Form der Wirtschaftsführung" habe, wozu die belangte Behörde auf die Änderung des Vertragspartners auf Vermieterseite bei den Vermietungen, auf das Auslaufen der Verträge über die Vermittlung von Mietern und die Mietgarantie und auf den Wegfall von Begrenzungen für die Vermietdauer hinwies. Insgesamt sei "darin durchaus auch eine Änderung in der Wirtschaftsführung zu erblicken". Eine derartige Änderung habe nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Folge, dass die Liebhabereifrage vor und nach der maßgeblichen Änderung eigens neu zu beurteilen sei.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat, wie von der belangten Behörde am Beginn ihrer Erwägungen erwähnt, wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass eine Liegenschaftsvermietung sowohl für Zeiträume vor Inkrafttreten der Liebhabereiverordnung BGBl. Nr. 322/1990 als auch für Zeiträume, auf die diese Verordnung anzuwenden ist - somit also für den gesamten hier verfahrensgegenständlichen Streitzeitraum - als Liebhaberei zu qualifizieren ist, wenn nach der konkret ausgeübten Art der Vermietung nicht innerhalb eines Zeitraumes von ca. 20 Jahren ein "Gesamtgewinn" bzw. Gesamteinnahmenüberschuss erzielbar ist (vgl. aus neuerer Zeit etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2010, 2006/15/0343). Der Verwaltungsgerichtshof hat, wie von der belangten Behörde am Beginn ihrer Erwägungen erwähnt, wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass eine Liegenschaftsvermietung sowohl für Zeiträume vor Inkrafttreten der

Liebhabereiverordnung Bundesgesetzblatt Nr. 322 aus 1990, als auch für Zeiträume, auf die diese Verordnung anzuwenden ist - somit also für den gesamten hier verfahrensgegenständlichen Streitzeitraum - als Liebhaberei zu qualifizieren ist, wenn nach der konkret ausgeübten Art der Vermietung nicht innerhalb eines Zeitraumes von ca. 20 Jahren ein "Gesamtgewinn" bzw. Gesamteinnahmenüberschuss erzielbar ist vergleiche , aus neuerer Zeit etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2010, 2006/15/0343).

Dieser Zeitraum von ca. 20 Jahren kommt nur zur Anwendung, wenn der Plan des Steuerpflichtigen dahin geht, die Vermietung zumindest bis zum Erreichen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Enthält der Plan hingegen das Vermieten auf einen begrenzten Zeitraum, so muss das positive Ergebnis innerhalb dieses Zeitraums erzielbar sein (vgl. auch dazu das schon zitierte Erkenntnis).Dieser Zeitraum von ca. 20 Jahren kommt nur zur Anwendung, wenn der Plan des Steuerpflichtigen dahin geht, die Vermietung zumindest bis zum Erreichen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Enthält der Plan hingegen das Vermieten auf einen begrenzten Zeitraum, so muss das positive Ergebnis innerhalb dieses Zeitraums erzielbar sein vergleiche , auch dazu das schon zitierte Erkenntnis).

Die belangte Behörde ist im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die Miteigentümergeinschaft von vornherein nicht plante, die Vermietung im Anschluss an die mit entsprechenden Aufwendungen verbundene Sanierung über die von Anfang an geplante Begründung von Wohnungseigentum hinaus fortzuführen. Daraus leitete die belangte Behörde im Sinne der zitierten Judikatur ab, es komme darauf an, ob in der Zeit bis dahin ein Überschuss erzielbar gewesen sei, was unstrittig nicht der Fall war. Die Ausklammerung der - wenn auch anders organisierten - Fortführung der Vermietung durch dieselben Personen und die Verneinung der Relevanz diese Weiterführung einschließender Prognoserechnungen begründete die belangte Behörde einerseits mit dem Argument, es sei "zu einer Änderung in der Unternehmeridentität" gekommen, und andererseits auch damit, dass sich die Bewirtschaftung geändert habe.

Dem zuletzt erwähnten Argument steht die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegen, wonach das Vorliegen einer solchen Änderung anhand des ursprünglichen Planes zu prüfen ist (vgl. etwa Fuchs in Hofstätter/Reichel, EStG Kommentar (48. Lieferung, Mai 2011), § 2, Tz 208;Jakom/Laudacher EStG, 2012, § 2 Rz 244; zuletzt etwa das Erkenntnis vom 28. Februar 2012, 2009/15/0192). Im vorliegenden Fall war der Übergang zur Vermietung von Eigentumswohnungen schon im Vertrag vom 20. Dezember 1985 vorgesehen. Die Verwirklichung dieses Planes - samt den damit verbundenen Änderungen in Details der Risikostruktur - war daher keine Änderung der Bewirtschaftungsart.Dem zuletzt erwähnten Argument steht die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegen, wonach das Vorliegen einer solchen Änderung anhand des ursprünglichen Planes zu prüfen ist vergleiche , etwa Fuchs in Hofstätter/Reichel, EStG Kommentar (48. Lieferung, Mai 2011), Paragraph 2,, Tz 208; Jakom/Laudacher EStG, 2012, Paragraph 2, Rz 244; zuletzt etwa das Erkenntnis vom 28. Februar 2012, 2009/15/0192). Im vorliegenden Fall war der Übergang zur Vermietung von Eigentumswohnungen schon im Vertrag vom 20. Dezember 1985 vorgesehen. Die Verwirklichung dieses Planes - samt den damit verbundenen Änderungen in Details der Risikostruktur - war daher keine Änderung der Bewirtschaftungsart.

Dem verbleibenden Argument der geänderten "Unternehmeridentität" hält die Beschwerde entgegen, dass sich die belangte Behörde hier einer umsatzsteuerlichen Betrachtung bediene und einkommensteuerlich die Einkünfte auch nach der Parifizierung denselben Personen zuzurechnen gewesen seien. Diesen zutreffenden Hinweisen ist hinzuzufügen, dass der Verwaltungsgerichtshof eine einheitliche Prüfung eines von denselben Personen ausgeübten gleichen wirtschaftlichen Engagements unter dem Gesichtspunkt der Liebhaberei auch schon in Fällen als geboten erachtete, in denen in zeitlicher Reihenfolge etwa eine KG und eine GmbH tätig wurden. Es wäre, meinte er dazu, mit dem Begriff der Liebhaberei als einer auf Dauer gesehen ertraglosen Tätigkeit nicht vereinbar, ihm auch Tätigkeiten zuzuordnen, die, wenn auch vorübergehend verlustbringend und in anderer Rechtsform ausgeübt, darauf abzielen, einem wirtschaftlichen Engagement desselben (derselben) Steuerpflichtigen auf Dauer gesehen die Ertragsfähigkeit zu verschaffen (Erkenntnis vom 23. Mai 1990, 89/13/0272-0275, VwSlg 6503/F, m.w.N.). Diesem Wertungsgesichtspunkt wäre, soweit es dessen noch bedürfte, auch im vorliegenden Fall der planmäßig vorübergehenden Vermietung durch die Miteigentümergeinschaft im Zeitraum zwischen dem Abschluss der Sanierungsarbeiten und der angestrebten Begründung von Wohnungseigentum Rechnung zu tragen.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

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

Wien, am 20. März 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2009130058.X00

Im RIS seit

26.04.2013

Zuletzt aktualisiert am

05.10.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at