

TE Vwgh Erkenntnis 2013/1/30 2009/13/0025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.2013

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §24 Abs1 litd;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §28;

1. BAO § 24 heute

2. BAO § 24 gültig ab 01.01.1962

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 der Mag. K in W, vertreten durch Dr. Fritz Wennig, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Schaufflergasse 6, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 30. Dezember 2008, GZ. RV/3684-W/07 und RV/3685-W/07, betreffend u.a. Umsatz- und Einkommensteuer 2001 bis 2003, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird insoweit, als damit über die Einkommensteuer für die Jahre 2001 bis 2003 abgesprochen wurde, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die Beschwerdeführerin, damals noch nicht österreichische Staatsbürgerin, erwarb mittels Kaufvertrag vom 3. August 2001 mit Wohnungseigentum an vermieteten Geschäftslokalen in einem Gebäude in Wien verbundene Liegenschaftsanteile, wurde als deren Eigentümerin aber erst 2004 - nach Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft - ins Grundbuch eingetragen. Streitpunkt des Beschwerdefalls ist die Frage, ob ihr auch schon in den Jahren 2001 bis 2003 Mieteinkünfte zuzurechnen waren.

Der Arbeitsbogen über die 2006 bei der Beschwerdeführerin durchgeführte Prüfung für den Zeitraum 2001 bis 2005 enthält (auf den Seiten 42 bis 45) die Seiten 1 und 2 (Punkte I. bis V.) sowie 4 und 5 (Punkte XI. bis XV.) des Kaufvertrags vom 3. August 2001, darin in Punkt III. (Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung) die im angefochtenen Bescheid erwähnte Klausel, wonach die Käuferin zur Berichtigung des Kaufpreises "an die Verkäuferin ab Vertragsunterfertigung bis zur rechtskräftigen ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung" monatlich S 20.000,-- zu entrichten habe und der "dann verbleibende Restbetrag" von ihr "spätestens binnen 14 Tagen ab Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung" zu hinterlegen sei, wobei die Vertragsteile "für den Fall des Zustandekommens des Kaufvertrages" einen Rechtsanwalt zum gemeinsamen Treuhänder bestellten. Der Arbeitsbogen über die 2006 bei der Beschwerdeführerin durchgeführte Prüfung für den Zeitraum 2001 bis 2005 enthält (auf den Seiten 42 bis 45) die Seiten 1 und 2 (Punkte römisch eins. bis römisch fünf.) sowie 4 und 5 (Punkte römisch elf. bis römisch fünfzehn.) des Kaufvertrags vom 3. August 2001, darin in Punkt römisch drei. (Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung) die im angefochtenen Bescheid erwähnte Klausel, wonach die Käuferin zur Berichtigung des Kaufpreises "an die Verkäuferin ab Vertragsunterfertigung bis zur rechtskräftigen ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung" monatlich S 20.000,-- zu entrichten habe und der "dann verbleibende Restbetrag" von ihr "spätestens binnen 14 Tagen ab Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung" zu hinterlegen sei, wobei die Vertragsteile "für den Fall des Zustandekommens des Kaufvertrages" einen Rechtsanwalt zum gemeinsamen Treuhänder bestellten.

Die in der Beschwerde erwähnten, der im Arbeitsbogen fehlenden Seite 3 des Vertrages zuzuordnenden Vertragspunkte VI. betreffend "Besitz, Nutzung und Vorteil aber auch Gefahr" und die "bei der Vertragsunterzeichnung" erfolgende "Übergabe des Kaufgegenstandes" sowie VII. (in der Beschwerde nicht wörtlich wiedergegebene, als gesetzwidrig bezeichnete "Wirksamkeitsklausel") sind nicht aktenkundig. Die in der Beschwerde

erwähnten, der im Arbeitsbogen fehlenden Seite 3 des Vertrages zuzuordnenden Vertragspunkte römisch sechs. betreffend "Besitz, Nutzung und Vorteil aber auch Gefahr" und die "bei der Vertragsunterzeichnung" erfolgende "Übergabe des Kaufgegenstandes" sowie römisch sieben. (in der Beschwerde nicht wörtlich wiedergegebene, als gesetzwidrig bezeichnete "Wirksamkeitsklausel") sind nicht aktenkundig.

Im Prüfungsbericht wurde zum nunmehrigen Streitpunkt festgehalten, die Mieter seien mit Schreiben der Verkäuferin vom 10. August 2001 über den Verkauf unterrichtet und angewiesen worden, die Mieten ab sofort an die Beschwerdeführerin zu zahlen. Die Beschwerdeführerin bestreite auch nicht, die Mietzahlungen erhalten zu haben. Sie mache aber geltend, sie habe die Zahlungen "bis zur Entscheidung der ausländischen Grunderwerbskommission" (so die Wiedergabe des Standpunkts im Bericht) an die Verkäuferin weiterleiten müssen. Die darüber vorgelegten Empfangsbestätigungen für die Jahre 2001 bis 2003 seien erst 2004 und 2006 von der Beschwerdeführerin verfasst und von der Verkäuferin unterschrieben worden. Sie seien "Gefälligkeitsbestätigungen, da es im allgemeinen Geschäftsgebrauch unüblich ist Zahlungen ohne Gegenleistungen weiterzugeben." Die "Verfügungsgewalt" der Beschwerdeführerin werde auch dadurch untermauert, dass sie in einer 2005 eingebrachten Klage Mietzinsrückstände ab Dezember 2002 eingeklagt habe.

In ihrer Berufung gegen Bescheide des Finanzamts vom September 2006, betreffend u.a. Umsatz- und Einkommensteuer 2001 bis 2003, in denen das Finanzamt auf den Prüfungsbericht verwies, brachte die Beschwerdeführerin vor, im Kaufvertrag sei "ein Passus" vorgesehen gewesen, wonach der Vertrag "erst nach Genehmigung durch die Ausländergrundverkehrsbehörde Wirksamkeit" erlange. Dieses Verfahren habe mehr als zwei Jahre gedauert, und die Beschwerdeführerin habe "in diesem Zeitpunkt keinerlei Eigentümerrechte ausüben" können. Erst im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung sei auch der Kaufpreis entrichtet worden. Das kurz nach dem Vertragsabschluss an die Mieter gerichtete Schreiben sei auf die damalige Meinung der Verkäuferin zurückzuführen, "dass der Verkauf rechtsgültig abgeschlossen sei". Diese Meinung sei aber rasch revidiert worden, woraufhin die Verkäuferin zu Recht und mit Erfolg die "Rückbezahlung" der Mieten gefordert habe.

Hiezu verwies die Berufung auf ein ihr angeschlossenes Anwaltsschreiben vom 12. März 2003 über eine telefonische Nachfrage der Verkäuferin, warum die Beschwerdeführerin ihrer "monatlichen Zahlungsverpflichtung" nicht nachkomme. Die Beschwerdeführerin werde ersucht, "ehestmöglich die monatlichen Zahlungen zu leisten - sollten Mieter säumig sein, müssten Sie mit (der Verkäuferin) eine gemeinsame Vorgangsweise abklären!"

Die Beschwerdeführerin stützte sich in diesem Zusammenhang auch auf einen der Berufung in Kopie angeschlossenen "Nachtrag zum Kaufvertrag" vom 28. September 2001, worin vereinbart worden sei, "dass für die Zeit bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin die Einnahmen aus den vermieteten kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten von der Käuferin auf Rechnung der Verkäuferin eingezogen werden, diese aber verpflichtet ist die Einnahmen im vollen Umfang, aber abzüglich der Betriebskosten, an die Verkäuferin weiter zu überweisen".

Dazu wurde in der Berufung noch vorgebracht, es sei evident, dass die Verkäuferin "aufgrund der nichterfolgten Bezahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin" auf der Weitergabe der Mieten bestanden habe. Mit einem Vorbringen über die Einhaltung der in Punkt III. des Kaufvertrags vereinbarten Pflicht zur Zahlung monatlicher Kaufpreistraten war dies nicht verbunden. Zur Einhaltung der im Nachtrag vereinbarten Weiterleitungspflicht wurde vorgebracht, bei der Betriebsprüfung sei "einfachheitshalber" nur "eine Sammelbestätigung" vorgelegt worden, es gebe aber eine "Reihe von Zahlungsbelegen", neben Barzahlungen sei "eine Unzahl von Überweisungen an die Verkäuferin durchgeführt" worden, und der Zahlungsfluss sei "damit zweifellos belegt". Dazu wurde in der Berufung noch vorgebracht, es sei evident, dass die Verkäuferin "aufgrund der nichterfolgten Bezahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin" auf der Weitergabe der Mieten bestanden habe. Mit einem Vorbringen über die Einhaltung der in Punkt römisch drei. des Kaufvertrags vereinbarten Pflicht zur Zahlung monatlicher Kaufpreistraten war dies nicht verbunden. Zur Einhaltung der im Nachtrag vereinbarten Weiterleitungspflicht wurde vorgebracht, bei der Betriebsprüfung sei "einfachheitshalber" nur "eine Sammelbestätigung" vorgelegt worden, es gebe aber eine "Reihe von Zahlungsbelegen", neben Barzahlungen sei "eine Unzahl von Überweisungen an die Verkäuferin durchgeführt" worden, und der Zahlungsfluss sei "damit zweifellos belegt".

Die insgesamt kurze Niederschrift über den Verlauf der mündlichen Berufungsverhandlung am 9. Jänner 2009 erwähnt die Vorlage eines ihr auch angeschlossenen "Bankkontoauszugs" mit u. a. Überweisungen an die Verkäuferin im

Zeitraum September 2001 bis April 2003. Der Vertreter der Beschwerdeführerin brachte vor, sie habe die Mieten "wie eine Hausverwaltung" in Empfang genommen und weitergeleitet.

Mit dem angefochtenen, durch Korrekturen an der Urschrift auf 30. Dezember 2008 zurückdatierten Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung im nunmehrigen Streitpunkt nicht Folge. Sie führte zu den Voraussetzungen wirtschaftlichen Eigentums an einem Wirtschaftsgut unter Hinweis auf Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes aus, der wirtschaftliche Eigentümer müsse "auf Grund eines Rechtsanspruches auf den Besitz" des Wirtschaftsgutes in der Lage sein, damit wie ein Eigentümer zu schalten und walten, und dies treffe nach Übergabe einer Liegenschaft "auf Grund eines die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums begründenden Rechtsgeschäftes" im allgemeinen auch schon zu, wenn die Einverleibung im Grundbuch noch nicht durchgeführt worden sei. Die Einkünfte seien nach Lehre und Rechtsprechung demjenigen zuzurechnen, dem die Einkunftsquelle zuzurechnen sei.

Über den Inhalt des Kaufvertrages stellte die belangte Behörde nur fest, die Beschwerdeführerin habe sich für die Zeit "bis zur rechtskräftigen Genehmigung der Ausländergrundverkehrsbehörde" zu monatlichen Zahlungen verpflichtet, wobei die belangte Behörde die Höhe dieser Raten mit EUR 20.000,-- statt S 20.000,-- feststellte und eine das Jahr 2002 betreffende "Rückzahlung lt. Beleg" in der Höhe von EUR (nicht S) 20.000,-- in einer Abrechnung der Beschwerdeführerin für das Jahr 2002 (Seite 60 des Arbeitsbogens) als "eine derartige Zahlung" bezeichnete, die von der Beschwerdeführerin geltend gemacht worden sei.

Die belangte Behörde legte ihrer Entscheidung auch ausdrücklich den mit der Berufung vorgelegten Nachtrag vom 28. September 2001 zum Kaufvertrag zugrunde und stellte fest, aus der Aktenlage in Verbindung mit dem Vorbringen sei "eindeutig der übereinstimmende Wille der Bw. und der Verkäuferin der Liegenschaft ersichtlich", dass ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages 8/2001 bis zur Eintragung die Mieteinnahmen der bezug habenden Liegenschaft auf "Rechnung der Verkäuferin" eingezogen werden sollen. In unmittelbarem Anschluss an diesen Satz heißt es im angefochtenen Bescheid, nach den tatsächlichen Gegebenheiten sei "somit davon auszugehen, dass die Bw. die uneingeschränkte Dispositions befugnis hinsichtlich der Liegenschaft eingeräumt erhielt und berechtigt und verpflichtet war, diese Liegenschaft auf eigenes Risiko zu bewirtschaften". Die belangte Behörde verwies dazu auch auf die Verständigung der Mieter und auf ein aktenkundiges anwaltliches Einschreiten namens der Beschwerdeführerin gegenüber einer Mieterin schon im April 2002. Aus Mahn- und Klagschreiben im Auftrag der Beschwerdeführerin ergebe sich, dass sie "somit das Risiko hinsichtlich der Einbringlichkeit der Mieteinnahmen getragen" habe. Die belangte Behörde legte ihrer Entscheidung auch ausdrücklich den mit der Berufung vorgelegten Nachtrag vom 28. September 2001 zum Kaufvertrag zugrunde und stellte fest, aus der Aktenlage in Verbindung mit dem Vorbringen sei "eindeutig der übereinstimmende Wille der Bw. und der Verkäuferin der Liegenschaft ersichtlich", dass ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages 8 aus 2001, bis zur Eintragung die Mieteinnahmen der bezug habenden Liegenschaft auf "Rechnung der Verkäuferin" eingezogen werden sollen. In unmittelbarem Anschluss an diesen Satz heißt es im angefochtenen Bescheid, nach den tatsächlichen Gegebenheiten sei "somit davon auszugehen, dass die Bw. die uneingeschränkte Dispositions befugnis hinsichtlich der Liegenschaft eingeräumt erhielt und berechtigt und verpflichtet war, diese Liegenschaft auf eigenes Risiko zu bewirtschaften". Die belangte Behörde verwies dazu auch auf die Verständigung der Mieter und auf ein aktenkundiges anwaltliches Einschreiten namens der Beschwerdeführerin gegenüber einer Mieterin schon im April 2002. Aus Mahn- und Klagschreiben im Auftrag der Beschwerdeführerin ergebe sich, dass sie "somit das Risiko hinsichtlich der Einbringlichkeit der Mieteinnahmen getragen" habe.

Das Anwaltsschreiben vom 12. März 2003, auf das sich die Beschwerdeführerin in der Berufung gestützt hatte, bezog die belangte Behörde auf die im Kaufvertrag vereinbarten monatlichen Kaufpreistraten "von EUR 20.000,--", wobei sie auch den Satz über allenfalls säumige Mieter und das Erfordernis, einen solchen Sachverhalt mit der Verkäuferin abzuklären, in diese Deutung einbezog.

Eine Weiterleitung von Mieteinkünften an die Verkäuferin sah die belangte Behörde nicht als erwiesen an, wozu sie ohne Würdigung des in der Berufungsverhandlung auch vorgelegten "Bankkontoauszugs" auf die späten Ausstellungsdaten der dem Prüfer vorgelegten handschriftlichen Bestätigungen und eine betragliche Unstimmigkeit zwischen diesen hinwies. Die handschriftlichen Bestätigungen seien "daher auch als grundsätzlich nicht glaubhaft zu beurteilen".

Die belangte Behörde stellte schließlich noch fest, der Kaufvertrag, dessen Genehmigungsbedürftigkeit sie dabei unerwähnt ließ, sei ein "zivilrechtliches Rechtsgeschäft", das der Beschwerdeführerin "grundsätzlich einen Titel zum

Besitz der ganzen Liegenschaft" einräume. "Auf Grund dieser Sachverhaltsgrundlage und der Vereinbarungen im Zuge des Kaufvertrages als auch Nachtrages zum Kaufvertrag" komme es im Sinne der von der belangten Behörde zitierten Judikatur nicht darauf an, dass das Eigentumsrecht der Beschwerdeführerin im strittigen Zeitraum noch nicht bürgerlich eingetragen gewesen sei. Da die Beschwerdeführerin wirtschaftliche Eigentümerin gewesen sei, seien ihr die Einkünfte aus der Einkunftsquelle zuzurechnen.

Zur Umsatzsteuer verwies die belangte Behörde auf einen Ausweis von Umsatzsteuer in den von der Beschwerdeführerin übernommenen Mietverträgen.

Gegen diesen - auch andere Spruchpunkte umfassenden - Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sich die Beschwerdeführerin in ihrem gesetzlich gewährleisteten Recht "auf Nicht-Zurechnung eines Wirtschaftsgutes bzw. von Mieteinnahmen gemäß § 24 Abs. 1 lit. d BAO bzw. Nicht-Vorschreibung von Umsatzsteuer für die Jahre 2001 bis 2003" verletzt erachtet, wozu sie ausführt, die Annahme der belangten Behörde, die Beschwerdeführerin sei während des Streitzeitraums schon wirtschaftliche Eigentümerin der Liegenschaftsanteile gewesen, liege im angefochtenen Bescheid nicht nur einkommensteuerrechtlich, sondern auch umsatzsteuerrechtlich der Zurechnung der Mieteinnahmen an die Beschwerdeführerin zugrunde. In der Begründung der Beschwerde wird unter Bezugnahme auf die nicht aktenkundigen Teile des Kaufvertrages zunächst eingeräumt, dieser habe in seiner ursprünglichen Form tatsächlich darauf abgezielt, die Beschwerdeführerin sogleich zur wirtschaftlichen Eigentümerin werden zu lassen. Dabei seien die Vertragsparteien aber von zwei falschen Voraussetzungen ausgegangen, indem sie einerseits angenommen hätten, die grundbücherliche Durchführung werde in wenigen Monaten erfolgen können, und andererseits verkannt hätten, dass die "Wirksamkeitsklausel des Punktes VII."Gegen diesen - auch andere Spruchpunkte umfassenden - Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sich die Beschwerdeführerin in ihrem gesetzlich gewährleisteten Recht "auf Nicht-Zurechnung eines Wirtschaftsgutes bzw. von Mieteinnahmen gemäß Paragraph 24, Absatz eins, Litera d, BAO bzw. Nicht-Vorschreibung von Umsatzsteuer für die Jahre 2001 bis 2003" verletzt erachtet, wozu sie ausführt, die Annahme der belangten Behörde, die Beschwerdeführerin sei während des Streitzeitraums schon wirtschaftliche Eigentümerin der Liegenschaftsanteile gewesen, liege im angefochtenen Bescheid nicht nur einkommensteuerrechtlich, sondern auch umsatzsteuerrechtlich der Zurechnung der Mieteinnahmen an die Beschwerdeführerin zugrunde. In der Begründung der Beschwerde wird unter Bezugnahme auf die nicht aktenkundigen Teile des Kaufvertrages zunächst eingeräumt, dieser habe in seiner ursprünglichen Form tatsächlich darauf abgezielt, die Beschwerdeführerin sogleich zur wirtschaftlichen Eigentümerin werden zu lassen. Dabei seien die Vertragsparteien aber von zwei falschen Voraussetzungen ausgegangen, indem sie einerseits angenommen hätten, die grundbücherliche Durchführung werde in wenigen Monaten erfolgen können, und andererseits verkannt hätten, dass die "Wirksamkeitsklausel des Punktes römisch sieben."

eindeutig gesetzwidrig gewesen sei. Vor diesem Hintergrund sei es zum Nachtrag vom 28. September 2001 gekommen. Davon ausgehend sei die von der belangten Behörde vertretene Deutung des Schreibens vom 12. März 2003 nicht nachvollziehbar und auch "völlig unverständlich", dass die belangte Behörde für den Streitzeitraum einerseits einen Einzug der Mieteinnahmen auf Rechnung der Verkäuferin und andererseits eine Bewirtschaftung auf eigenes Risiko der Beschwerdeführerin annehme. In Bezug auf das wirtschaftliche Eigentum beziehe sich die belangte Behörde auf Judikatur zu nicht genehmigungspflichtigen Kaufverträgen und übersehe dabei, dass sich aus dem nicht genehmigten Vertrag in einem Fall wie dem vorliegenden kein Recht auf Übertragung des Eigentums ableiten lasse.

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

Die belangte Behörde hat der Beschwerdeführerin die strittigen Einkünfte aus der Vermietung von Geschäftslokalen mit der Begründung zugerechnet, die Beschwerdeführerin sei während des Streitzeitraums schon wirtschaftliche Eigentümerin der von ihr gekauften Liegenschaftsanteile gewesen. Dabei hat die belangte Behörde, wie die Beschwerde mit Recht geltend macht, der Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages keine Bedeutung beigemessen und in diesem Punkt daher die Rechtslage verkannt. Mit dem bloßen Fehlen der Einverbleibung ist das Fehlen der Genehmigung in einem Fall wie dem vorliegenden, anders als von der belangten Behörde angenommen, nicht ohne weiteres vergleichbar, wozu gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das hg. Erkenntnis vom 26. März 2003, 97/13/0052, VwSlg 7804/F, zu verweisen ist. Die belangte Behörde hat der Beschwerdeführerin die strittigen Einkünfte aus der Vermietung von Geschäftslokalen mit der Begründung zugerechnet, die Beschwerdeführerin sei während des Streitzeitraums schon wirtschaftliche Eigentümerin der von ihr gekauften

Liegenschaftsanteile gewesen. Dabei hat die belangte Behörde, wie die Beschwerde mit Recht geltend macht, der Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages keine Bedeutung beigemessen und in diesem Punkt daher die Rechtslage verkannt. Mit dem bloßen Fehlen der Einverbleibung ist das Fehlen der Genehmigung in einem Fall wie dem vorliegenden, anders als von der belangten Behörde angenommen, nicht ohne weiteres vergleichbar, wozu gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf das hg. Erkenntnis vom 26. März 2003, 97/13/0052, VwSlg 7804/F, zu verweisen ist.

Die Zurechnung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung muss sich mit dem wirtschaftlichen Eigentum am Bestandgegenstand nicht decken (vgl. in diesem Sinn vor allem das hg. Erkenntnis vom 26. September 2000, 98/13/0070; Fuchs in Hofstätter/Reichel, EStG Kommentar, § 2 Tz 62; Doralt/Toifl, EStG14, § 2 Tz 142). Der angefochtene Bescheid enthält aber keine mängelfrei getroffenen Feststellungen, aus denen sich unabhängig von der Annahme, die Beschwerdeführerin sei trotz fehlender Genehmigung des Kaufvertrages schon wirtschaftliche Eigentümerin der Liegenschaftsanteile gewesen, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Zurechnung der Mieteinkünfte ableiten ließe. Die belangte Behörde hat auf die vollständige Kenntnis des Kaufvertrags verzichtet, eine von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Ausgabe unter aktenwidriger Bezugnahme auf den Vertrag als Zahlung einer danach geschuldeten Kaufpreiskrate gewertet, die in der Berufungsverhandlung unter Beweis gestellten Behauptungen über Überweisungen an die Verkäuferin keiner Würdigung unterzogen und vor allem - im Einklang mit dem Standpunkt der Beschwerdeführerin und auf der Grundlage der von ihr vorgelegten Urkunde - selbst angenommen, durch die getroffenen Vereinbarungen sei die Beschwerdeführerin nicht berechtigt gewesen, die Mieten auf eigene Rechnung zu vereinnahmen. Mit dem Folgesatz über die Bewirtschaftung der Liegenschaft(santeile) auf eigenes Risiko der Beschwerdeführerin ist dies in der vorliegenden Form, wie die Beschwerde mit Recht geltend macht, nicht vereinbar. Die Zurechnung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung muss sich mit dem wirtschaftlichen Eigentum am Bestandgegenstand nicht decken vergleiche , in diesem Sinn vor allem das hg. Erkenntnis vom 26. September 2000, 98/13/0070; Fuchs in Hofstätter/Reichel, EStG Kommentar, Paragraph 2, Tz 62; Doralt/Toifl, EStG14, Paragraph 2, Tz 142). Der angefochtene Bescheid enthält aber keine mängelfrei getroffenen Feststellungen, aus denen sich unabhängig von der Annahme, die Beschwerdeführerin sei trotz fehlender Genehmigung des Kaufvertrages schon wirtschaftliche Eigentümerin der Liegenschaftsanteile gewesen, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Zurechnung der Mieteinkünfte ableiten ließe. Die belangte Behörde hat auf die vollständige Kenntnis des Kaufvertrags verzichtet, eine von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Ausgabe unter aktenwidriger Bezugnahme auf den Vertrag als Zahlung einer danach geschuldeten Kaufpreiskrate gewertet, die in der Berufungsverhandlung unter Beweis gestellten Behauptungen über Überweisungen an die Verkäuferin keiner Würdigung unterzogen und vor allem - im Einklang mit dem Standpunkt der Beschwerdeführerin und auf der Grundlage der von ihr vorgelegten Urkunde - selbst angenommen, durch die getroffenen Vereinbarungen sei die Beschwerdeführerin nicht berechtigt gewesen, die Mieten auf eigene Rechnung zu vereinnahmen. Mit dem Folgesatz über die Bewirtschaftung der Liegenschaft(santeile) auf eigenes Risiko der Beschwerdeführerin ist dies in der vorliegenden Form, wie die Beschwerde mit Recht geltend macht, nicht vereinbar.

In Bezug auf die Einkommensteuer für die Jahre 2001 bis 2003 war der angefochtene Bescheid - in vorrangiger Wahrnehmung seiner inhaltlichen Rechtswidrigkeit - daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. In Bezug auf die Einkommensteuer für die Jahre 2001 bis 2003 war der angefochtene Bescheid - in vorrangiger Wahrnehmung seiner inhaltlichen Rechtswidrigkeit - daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Durch die übrigen Spruchpunkte des angefochtenen Bescheides wurde die Beschwerdeführerin in den in der Beschwerde geltend gemachten Rechten nicht verletzt, weshalb die Beschwerde insoweit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Das gilt auch für die Bestätigung der erstinstanzlichen Bescheide in Bezug auf die Umsatzsteuer 2001 bis 2003, weil die belangte Behörde sich dabei nicht, wie in der Sachverhaltsdarstellung der Beschwerde behauptet wird, auf die Annahme wirtschaftlichen Eigentums der Beschwerdeführerin, sondern auf die Ausübung der Rechte aus den Umsatzsteuer ausweisenden Mietverträgen gegenüber den Mietern gestützt hat. Die Beschwerde, deren Begründung sich ausschließlich mit Fragen des wirtschaftlichen Eigentums auseinandersetzt und keinerlei Ausführungen zur Umsatzsteuer enthält, gibt im Rahmen der inhaltlich miteinander Verknüpften Beschwerdepunkte daher nicht Anlass zur Prüfung des angefochtenen Bescheides unter den ihm zugrunde gelegten Gesichtspunkten einer Steuerschuld "kraft Rechnungslegung". Durch die übrigen Spruchpunkte des angefochtenen Bescheides wurde die Beschwerdeführerin in den in der Beschwerde geltend gemachten Rechten nicht verletzt,

weshalb die Beschwerde insoweit gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen war. Das gilt auch für die Bestätigung der erstinstanzlichen Bescheide in Bezug auf die Umsatzsteuer 2001 bis 2003, weil die belangte Behörde sich dabei nicht, wie in der Sachverhaltsdarstellung der Beschwerde behauptet wird, auf die Annahme wirtschaftlichen Eigentums der Beschwerdeführerin, sondern auf die Ausübung der Rechte aus den Umsatzsteuer ausweisenden Mietverträgen gegenüber den Mietern gestützt hat. Die Beschwerde, deren Begründung sich ausschließlich mit Fragen des wirtschaftlichen Eigentums auseinandersetzt und keinerlei Ausführungen zur Umsatzsteuer enthält, gibt im Rahmen der inhaltlich miteinander Verknüpften Beschwerdepunkte daher nicht Anlass zur Prüfung des angefochtenen Bescheides unter den ihm zugrunde gelegten Gesichtspunkten einer Steuerschuld "kraft Rechnungslegung".

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

Wien, am 30. Jänner 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2009130025.X00

Im RIS seit

15.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

27.01.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at