

TE Vwgh Erkenntnis 2012/9/25 2008/13/0223

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2012

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
32/04 Steuern vom Umsatz;

Norm

- BAO §21;
BAO §22 Abs1;
EStG 1988 §28;
UStG 1994 §12;
VwGG §42 Abs2 Z3 litb;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;
1. BAO § 21 heute
 2. BAO § 21 gültig ab 01.01.1962
-
1. BAO § 22 heute
 2. BAO § 22 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
 3. BAO § 22 gültig von 01.01.1962 bis 14.08.2018
-
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. UStG 1994 § 12 heute
 2. UStG 1994 § 12 gültig ab 01.01.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2024
 3. UStG 1994 § 12 gültig von 01.04.2022 bis 31.12.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2022
 4. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2020 bis 31.03.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019

5. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
6. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.2016 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
7. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2016 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
8. UStG 1994 § 12 gültig von 15.08.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
9. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2013 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
10. UStG 1994 § 12 gültig von 15.12.2012 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
11. UStG 1994 § 12 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
12. UStG 1994 § 12 gültig von 16.06.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2010
13. UStG 1994 § 12 gültig von 29.12.2007 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
14. UStG 1994 § 12 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
15. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.2004 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
16. UStG 1994 § 12 gültig von 28.04.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 27/2004
17. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.2003 bis 27.04.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 134/2003
18. UStG 1994 § 12 gültig von 21.08.2003 bis 30.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
19. UStG 1994 § 12 gültig von 14.08.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
20. UStG 1994 § 12 gültig von 27.06.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. UStG 1994 § 12 gültig von 01.06.2000 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 29/2000
22. UStG 1994 § 12 gültig von 15.07.1999 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
23. UStG 1994 § 12 gültig von 19.06.1998 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 79/1998
24. UStG 1994 § 12 gültig von 10.01.1998 bis 18.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 9/1998
25. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.1996 bis 09.01.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 756/1996
26. UStG 1994 § 12 gültig von 01.05.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
27. UStG 1994 § 12 gültig von 06.01.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 21/1995
28. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.1995 bis 05.01.1995

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Heinzl und die Hofräte Dr. Fuchs, Dr. Nowakowski, Dr. Mairinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Farcas, über die Beschwerde der E in W, vertreten durch Dr. Michael Kotschnigg, Steuerberater in 1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5/DG, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 20. August 2008, Zl. RV/3458-W/07, miterledigt RV/3457-W/07, betreffend u. a. Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich Umsatzsteuer 2002 bis 2005, Umsatzsteuer 2002 bis 2005 und Einkommensteuer 2005, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird im Umfang der Anfechtung (erster Spruchpunkt) wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

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

Begründung

Strittig ist die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die damit zusammenhängende Geltendmachung von Vorsteuern durch die mit einem Steuerberater verheiratete, nicht berufstätige Beschwerdeführerin.

Das Finanzamt erließ auf Grund der Erklärungen der Beschwerdeführerin im April 2005 (für das Jahr 2004) sowie Jänner 2006 (für die Jahre 2002 und 2003) und März 2006 (für das Jahr 2005) Umsatzsteuerbescheide, in denen die Umsatzsteuer mit EUR -3.718,-- (2002), EUR -300,-- (2003), EUR -194.991,94 (2004) und EUR -13.675,86 (2005) festgesetzt wurde. Der Anerkennung der für das Jahr 2004 geltend gemachten Vorsteuern im Zusammenhang mit der Bauführung auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin, bei der zu der von ihr und ihrem Ehemann bewohnten Wohneinheit zwei neue Wohneinheiten hinzukamen, gingen im März 2005 u.a. Schreiben der Beschwerdeführerin voraus, in denen sie mitteilte, sie werde "ab 2005 vermieten". Das Finanzamt reagierte mit der Aufforderung zur Vorlage der "größeren Rechnungen", der die Beschwerdeführerin entsprach.

Im Juli 2006 überreichte die Beschwerdeführerin die Einkommensteuererklärung für 2005, in der erstmals Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aufschienen, woraufhin das Finanzamt die Beschwerdeführerin zur Vorlage "des/der Mietverträge" aufforderte und in weiterer Folge eine Außenprüfung vornahm. Bei der Schlussbesprechung am 27. April 2007, auf deren Niederschrift der Bericht vom 2. Mai 2007 in Bezug auf die Nichtanerkennung der Vermietungstätigkeit verwies, wurde im Wesentlichen festgehalten, die Beschwerdeführerin habe auf der ihr in den Jahren 1979 und 1999 (jeweils zur Hälfte) von ihrem Ehemann geschenkten Liegenschaft "ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten" errichtet, wobei die "Bautätigkeit 2004/2005" (bei der zwei Wohneinheiten neu errichtet wurden) durch eine Sparbuchschenkung des Ehemanns der Beschwerdeführerin und ein "von ihm gegebenes Darlehen" finanziert worden sei. Die zwei nicht als Ehewohnung dienenden (neuen) Wohneinheiten seien vom Ehemann der Beschwerdeführerin gemietet und den erwachsenen Kindern gegen Ersatz der Betriebskosten unentgeltlich als Prekarium überlassen worden. Diese Gestaltung sei aus in der Niederschrift näher dargestellten Gründen trotz der dafür vorgebrachten Erklärungen steuerlich nicht anzuerkennen. Es lägen daher "einkommensteuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. umsatzsteuerlich keine unternehmerische Tätigkeit vor (Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bgl. Rechts § 21 BAO)". Im Juli 2006 überreichte die Beschwerdeführerin die Einkommensteuererklärung für 2005, in der erstmals Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aufschienen, woraufhin das Finanzamt die Beschwerdeführerin zur Vorlage "des/der Mietverträge" aufforderte und in weiterer Folge eine Außenprüfung vornahm. Bei der Schlussbesprechung am 27. April 2007, auf deren Niederschrift der Bericht vom 2. Mai 2007 in Bezug auf die Nichtanerkennung der Vermietungstätigkeit verwies, wurde im Wesentlichen festgehalten, die Beschwerdeführerin habe auf der ihr in den Jahren 1979 und 1999 (jeweils zur Hälfte) von ihrem Ehemann geschenkten Liegenschaft "ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten" errichtet, wobei die "Bautätigkeit 2004/2005" (bei der zwei Wohneinheiten neu errichtet wurden) durch eine Sparbuchschenkung des Ehemanns der Beschwerdeführerin und ein "von ihm gegebenes Darlehen" finanziert worden sei. Die zwei nicht als Ehewohnung dienenden (neuen) Wohneinheiten seien vom Ehemann der Beschwerdeführerin gemietet und den erwachsenen Kindern gegen Ersatz der Betriebskosten unentgeltlich als Prekarium überlassen worden. Diese Gestaltung sei aus in der Niederschrift näher dargestellten Gründen trotz der dafür vorgebrachten Erklärungen steuerlich nicht anzuerkennen. Es lägen daher "einkommensteuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. umsatzsteuerlich keine unternehmerische Tätigkeit vor (Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bgl. Rechts Paragraph 21, BAO)".

Zur nachfolgenden Wiederaufnahme enthielt die Niederschrift keine Ausführungen. Im Bericht hieß es dazu, hinsichtlich Umsatzsteuer 2002 bis 2005 seien die Feststellungen in Tz 1 (wo auf die Niederschrift verwiesen wird) getroffen worden, die eine Wiederaufnahme des Verfahrens erforderten. Die Wiederaufnahme erfolge "unter Bedachtnahme auf das Ergebnis der durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung und der sich daraus ergebenden Gesamtauswirkung". Bei der Interessenabwägung sei dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit der Vorrang gegenüber dem der Rechtsbeständigkeit einzuräumen gewesen.

Mit acht Bescheiden vom 7. Mai 2007 nahm das Finanzamt die Verfahren betreffend Umsatzsteuer 2002 bis 2005 wieder auf und setzte die Umsatzsteuer jeweils neu mit EUR 0,-- fest. Mit einem weiteren Bescheid vom selben Tag setzte es die Einkommensteuer 2005 mit EUR -689,43 fest, womit es nur dem Antrag auf Erstattung von Kapitalertragsteuer für Zinsen des Jahres 2005 entsprach, den in der Einkommensteuererklärung geltend gemachten

Verlust aus Vermietung und Verpachtung in der Höhe von EUR 14.285,03 aber nicht berücksichtigte.

Gegen diese neun Bescheide erhob die Beschwerdeführerin Berufung. Der Außenprüfer nahm dazu mit Schreiben vom 3. Juli 2007 Stellung, wobei er an einer Stelle ausführte, die neu hervorgetretenen, eine Wiederaufnahme rechtfertigenden Sachverhaltselemente seien "alleine in der Tatsache gegeben, dass die Vermietung an einen nahen Angehörigen erfolgte".

Nach einem Erörterungsgespräch am 19. Mai 2008 und weiteren Urkundenvorlagen und schriftlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin vom 5. Juni und 7. August 2008 wies die belangte Behörde die Berufung hinsichtlich der neun beschwerdegegenständlichen Bescheide mit dem ersten Spruchpunkt des angefochtenen Bescheides als unbegründet ab.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Akten und Erstattung einer von der Beschwerdeführerin mit weiteren Schriftsätzen beantworteten Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen hat:

Die behauptete Vermietung an den Ehemann der Beschwerdeführerin erfolgte - soweit ohne klare Feststellungen darüber im angefochtenen Bescheid erkennbar - auch nach den Annahmen der belangten Behörde auf der Grundlage von der Beschwerdeführerin unterfertigter Angebote zum Abschluss jeweils eines Mietvertrags, die im Arbeitsbogen enthalten und mit 26. August 2005 (die vom Ehemann der Beschwerdeführerin im September 2005 der 1971 geborenen Tochter zur Verfügung gestellte Wohnung) und 28. April 2006 (die vom Ehemann der Beschwerdeführerin im Mai 2006 dem 1969 geborenen Sohn zur Verfügung gestellte Wohnung) datiert sind und jeweils am Schluss die Klausel enthalten, ihre Annahme sei "nur durch Überweisung der in VII. genannten Kautions" bis zu einem bestimmten Tag möglich. Die strittigen Mietverträge zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann sollen daher zur Gänze erst nach dem ursprünglichen Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2004 und in Bezug auf die dem Sohn zur Verfügung gestellte Wohnung auch erst nach den ursprünglichen Umsatzsteuerbescheiden für die Jahre 2002 bis 2005 zustande gekommen sein. Die belangte Behörde hat sich damit bei der Bestätigung der von der Beschwerdeführerin bekämpften Wiederaufnahmen aber nicht auseinandergesetzt, was allein schon zur Aufhebung des die Umsatzsteuer 2004 betreffenden Teils der angefochtenen Entscheidung führen muss. Die behauptete Vermietung an den Ehemann der Beschwerdeführerin erfolgte - soweit ohne klare Feststellungen darüber im angefochtenen Bescheid erkennbar - auch nach den Annahmen der belangten Behörde auf der Grundlage von der Beschwerdeführerin unterfertigter Angebote zum Abschluss jeweils eines Mietvertrags, die im Arbeitsbogen enthalten und mit 26. August 2005 (die vom Ehemann der Beschwerdeführerin im September 2005 der 1971 geborenen Tochter zur Verfügung gestellte Wohnung) und 28. April 2006 (die vom Ehemann der Beschwerdeführerin im Mai 2006 dem 1969 geborenen Sohn zur Verfügung gestellte Wohnung) datiert sind und jeweils am Schluss die Klausel enthalten, ihre Annahme sei "nur durch Überweisung der in römisch sieben. genannten Kautions" bis zu einem bestimmten Tag möglich. Die strittigen Mietverträge zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann sollen daher zur Gänze erst nach dem ursprünglichen Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2004 und in Bezug auf die dem Sohn zur Verfügung gestellte Wohnung auch erst nach den ursprünglichen Umsatzsteuerbescheiden für die Jahre 2002 bis 2005 zustande gekommen sein. Die belangte Behörde hat sich damit bei der Bestätigung der von der Beschwerdeführerin bekämpften Wiederaufnahmen aber nicht auseinandergesetzt, was allein schon zur Aufhebung des die Umsatzsteuer 2004 betreffenden Teils der angefochtenen Entscheidung führen muss.

Hinzu kommt jedoch, dass die Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren wiederholt und ausführlich vorgebracht hat, wie es zu der beanstandeten Gestaltung gekommen sei. Der Zweck der Bauführung lag demnach darin, der Beschwerdeführerin zu ihrer wirtschaftlichen Absicherung die Erzielung von Mieteinkünften zu ermöglichen, wobei "nie beabsichtigt" gewesen sei, die neu zu schaffenden Wohnungen den beiden erwachsenen Kindern zur Verfügung zu stellen, statt sie an Fremde zu vermieten. In der Folge sei es aber einerseits durch die Insolvenz des ursprünglich beauftragten Generalunternehmers zu erheblichen Verzögerungen gekommen, und andererseits seien in dieser Zeit sowohl bei der Tochter - die im Planungsstadium noch im Ausland verheiratet gewesen, in der Folge aber geschieden worden sei - als auch beim zunächst in London lebenden Sohn - der 2003 geheiratet und davor kein Interesse gezeigt habe, auf der Liegenschaft zu wohnen - unvorhergesehene Entwicklungen eingetreten. Der prekäreren Überlassung der beiden Wohnungen an die erwachsenen Kinder durch den Ehemann der Beschwerdeführerin stehe aber im Sinne des von Anfang an verfolgten Zwecks eine fremdübliche Vermietung an ihn seitens der Beschwerdeführerin gegenüber.

Auch mit der Glaubwürdigkeit dieses Vorbringens über den Zweck der Bauführung und den Eintritt unvorhergesehener Entwicklungen hat sich die belangte Behörde nicht nachvollziehbar auseinandergesetzt. Sie hat nicht festgestellt, dass zunächst eine Nutzung aller drei Wohneinheiten als Ehemannswohnung oder ein Leerstehen von Wohnungen für den Fall späteren familiären Bedarfs geplant gewesen sei, oder was sonst - außer der dem Finanzamt angezeigten Vermietungsabsicht - als Grund für die Bauführung in Betracht komme. An einer Stelle (Seite 43 des Bescheides) kommt das - gemeint vielleicht: nur behauptete - "Abgehen von der Fremdvermietung zur Vermietung an nahe Angehörige" vor, ohne dass daraus Konsequenzen gezogen werden. Ein Eingehen auf das dazu erstattete Vorbringen wäre jedenfalls für die Umsatzsteuer 2002 bis 2004, darüber hinaus aber auch für die Würdigung des Mietanbots vom August 2005 und seiner Annahme erforderlich gewesen.

Stattdessen hat die belangte Behörde bei der Begründung der Entscheidung über die Wiederaufnahmen der mit Bescheiden von 2005 und 2006 abgeschlossenen Verfahren eine im Februar 2008 erstellte, das Jahr 2007 betreffende Betriebskostenabrechnung ins Spiel gebracht, in der "eine Kostenposition beispielsweise betreffend Auslagen für die Verwaltung im Sinn des § 22 MRG gefehlt hatte", und dazu ausgeführt, "gemäß den zwingenden Vorschriften des Mietrechtsgesetzes" hätte die Beschwerdeführerin ihrem Ehemann für das Jahr 2007 auch diese Kosten vorschreiben können, sodass sich aus dem Fehlen dieser Kostenposition in der Abrechnung für das Jahr 2007 ein "Beweis für die Undurchsichtigkeit, somit Fremdunüblichkeit der behaupteten Verhältnisse" ergebe. Dass beide Mietvertragsanbote in Punkt I. darauf hinweisen, der Vertrag falle aus näher dargelegten Gründen (Datum der Baubewilligung, keine öffentlichen Mittel) jeweils nur in den Teilanwendungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 Z 1 Mietrechtsgesetz, bleibt dabei unerörtert. Stattdessen hat die belangte Behörde bei der Begründung der Entscheidung über die Wiederaufnahmen der mit Bescheiden von 2005 und 2006 abgeschlossenen Verfahren eine im Februar 2008 erstellte, das Jahr 2007 betreffende Betriebskostenabrechnung ins Spiel gebracht, in der "eine Kostenposition beispielsweise betreffend Auslagen für die Verwaltung im Sinn des Paragraph 22, MRG gefehlt hatte", und dazu ausgeführt, "gemäß den zwingenden Vorschriften des Mietrechtsgesetzes" hätte die Beschwerdeführerin ihrem Ehemann für das Jahr 2007 auch diese Kosten vorschreiben können, sodass sich aus dem Fehlen dieser Kostenposition in der Abrechnung für das Jahr 2007 ein "Beweis für die Undurchsichtigkeit, somit Fremdunüblichkeit der behaupteten Verhältnisse" ergebe. Dass beide Mietvertragsanbote in Punkt römisch eins. darauf hinweisen, der Vertrag falle aus näher dargelegten Gründen (Datum der Baubewilligung, keine öffentlichen Mittel) jeweils nur in den Teilanwendungsbereich gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, Mietrechtsgesetz, bleibt dabei unerörtert.

In den Ausführungen der belangten Behörde zur Begründung der Sachbescheide ("Betätigung der Bw. auf der Liegenschaft") dominiert eine Auseinandersetzung mit zum Teil nebensächlichen Aspekten, wobei etwa zur Verzögerung der Bauführung durch die Insolvenz des Generalunternehmers ein "Auswahlverschulden" bei der Auftragserteilung postuliert und dem Umstand Gewicht beigemessen wird, dass die Konkursöffnung erst einige Monate nach der Entziehung des Auftrags erfolgte. In Bezug auf die in zwei Schritten vorgenommene Übereignung der Liegenschaft wird "das durch § 162 StGB geschützte Rechtsgut" erörtert u.dgl.m. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführerin eine "Hausfrauenehe" führt, werden "Fremdbestimmung", "wirtschaftliche Unterlegenheit" und "psychologische Hemmnisse" abgeleitet, die der Anerkennung der Vermietung an den Ehemann der Beschwerdeführerin entgegenstünden, wobei wieder die Betriebskostenabrechnung für 2007 kommentiert und jetzt vollständig wiedergegeben wird. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin über die Üblichkeit des Vertragsabschlusses mit schriftlichem Anbot und konkludenter Annahme durch ein im Anbot genau umschriebenes Verhalten zwecks Ersparnis der Vertragsgebühr, was u.a. im Bankgeschäft weit verbreitet sei und von der Finanzverwaltung akzeptiert werde, weist die belangte Behörde darauf hin, die Beschwerdeführerin sei "in den Streitjahren weder als einfache, noch als leitende Bankangestellte für ein Bankinstitut tätig" gewesen, so wie an anderer Stelle auch ausgeführt wird, Verträge zwischen Ehegatten seien "nicht nach der Bauordnung" zu beurteilen. Der Nachweis der vom Außenprüfer nicht bestrittenen Fremdüblichkeit der vereinbarten Miete durch vorgelegte Urkunden wird mit nicht schlüssigen Argumenten beiseitegeschoben, auch wenn die belangte Behörde zugesteht, dass "der Kaltmietzins der Höhe nach fremdüblich sein könnte". Im Vordergrund steht die Kritik an anderen Punkten der Mietvertragsanbote, nämlich dem Fehlen des Prozentsatzes für den jeweiligen Betriebskostenanteil (wobei den Verträgen aber Pläne angeschlossen sind), der Abrechnung der Betriebskosten im Nachhinein im Hinblick auf ihre relative Geringfügigkeit, der Vereinbarung einer Kautions auch zur Sicherung von Mahn- und Gerichtskosten (eine Klausel zum Nachteil des Mieters) und der Höhe der Kautions im Ausmaß von nur zwei statt drei Monatsmieten. In den Ausführungen der belangten

Behörde zur Begründung der Sachbescheide ("Betätigung der Bw. auf der Liegenschaft") dominiert eine Auseinandersetzung mit zum Teil nebensächlichen Aspekten, wobei etwa zur Verzögerung der Bauführung durch die Insolvenz des Generalunternehmers ein "Auswahlverschulden" bei der Auftragserteilung postuliert und dem Umstand Gewicht beigemessen wird, dass die Konkurseröffnung erst einige Monate nach der Entziehung des Auftrags erfolgte. In Bezug auf die in zwei Schritten vorgenommene Übereignung der Liegenschaft wird "das durch Paragraph 162, StGB geschützte Rechtsgut" erörtert u.dgl.m. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführerin eine "Hausfrauenehe" führt, werden "Fremdbestimmung", "wirtschaftliche Unterlegenheit" und "psychologische Hemmnisse" abgeleitet, die der Anerkennung der Vermietung an den Ehemann der Beschwerdeführerin entgegenstünden, wobei wieder die Betriebskostenabrechnung für 2007 kommentiert und jetzt vollständig wiedergegeben wird. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin über die Üblichkeit des Vertragsabschlusses mit schriftlichem Anbot und konkludenter Annahme durch ein im Anbot genau umschriebenes Verhalten zwecks Ersparnis der Vertragsgebühr, was u.a. im Bankgeschäft weit verbreitet sei und von der Finanzverwaltung akzeptiert werde, weist die belangte Behörde darauf hin, die Beschwerdeführerin sei "in den Streitjahren weder als einfache, noch als leitende Bankangestellte für ein Bankinstitut tätig" gewesen, so wie an anderer Stelle auch ausgeführt wird, Verträge zwischen Ehegatten seien "nicht nach der Bauordnung" zu beurteilen. Der Nachweis der vom Außenprüfer nicht bestrittenen Fremdüblichkeit der vereinbarten Miete durch vorgelegte Urkunden wird mit nicht schlüssigen Argumenten beiseitegeschoben, auch wenn die belangte Behörde zugesteht, dass "der Kaltmietzins der Höhe nach fremdüblich sein könnte". Im Vordergrund steht die Kritik an anderen Punkten der Mietvertragsanbote, nämlich dem Fehlen des Prozentsatzes für den jeweiligen Betriebskostenanteil (wobei den Verträgen aber Pläne angeschlossen sind), der Abrechnung der Betriebskosten im Nachhinein im Hinblick auf ihre relative Geringfügigkeit, der Vereinbarung einer Kautions auch zur Sicherung von Mahn- und Gerichtskosten (eine Klausel zum Nachteil des Mieters) und der Höhe der Kautions im Ausmaß von nur zwei statt drei Monatsmieten.

Das alles ist nicht geeignet, die Nichtanerkennung des strittigen Mietvertrages von 2005 und des schon außerhalb des Streitzeitraums liegenden zweiten Mietvertrages ohne Würdigung des Vorbringens über ihre Vorgeschichte zu tragen, wobei nur der Vollständigkeit halber hinzuzufügen ist, dass die belangte Behörde im Gegensatz zum Finanzamt keinen Missbrauch angenommen hat. Das auf der Vorgeschichte aufbauende Vorbringen im Verwaltungsverfahren, der Vorsteuerabzug wäre auch bei einer Bauführung des Ehemanns der Beschwerdeführerin entstanden und dieser hätte in Bezug auf die Geltendmachung von Werbungskosten erheblich günstigere Möglichkeiten gehabt als die Beschwerdeführerin, wird von der belangten Behörde nicht in Frage gestellt.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera b, und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

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 25. September 2012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2008130223.X00

Im RIS seit

31.10.2012

Zuletzt aktualisiert am

31.10.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at