

TE Vwgh Erkenntnis 2011/9/15 2011/15/0117

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.09.2011

Index

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

Norm

LiebhabeIV 1993 §1 Abs1;
LiebhabeIV 1993 §2 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Zorn, Dr. Büsser, MMag. Maislinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde des D W, vertreten durch die KREFT Steuerberatungs GmbH in 4020 Linz, Ghegastraße 30, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Linz, vom 5. Mai 2011, Zl. RV/0168-L/10, betreffend Einkommensteuer 2003 bis 2007, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus der Beschwerde und dem in Kopie vorgelegten angefochtenen Bescheid ergibt sich folgender Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer vermietete von Februar 2003 bis zum Jahr 2009 ein Gebäude mit drei betrieblich genutzten Einheiten (Geschäftsräumlichkeiten von 141m² und Kellerlokal von 83m²).

Für die Jahre 2003 bis 2006 erließ das Finanzamt gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufige Einkommensteuerbescheide. Den Einkommensteuerveranlagungen wurden die Verluste aus Vermietung und Verpachtung in nachstehend angeführter Höhe zu Grunde gelegt: Für die Jahre 2003 bis 2006 erließ das Finanzamt gemäß Paragraph 200, Absatz eins, BAO vorläufige Einkommensteuerbescheide. Den Einkommensteuerveranlagungen wurden die Verluste aus Vermietung und Verpachtung in nachstehend angeführter Höhe zu Grunde gelegt:

2003: - 44.327,92 EUR

2004: - 19.668,10 EUR

2005: - 35.620,29 EUR

2006: - 8.113,11 EUR.

In der Einkommensteuererklärung für 2007 wurde ein Verlust aus Vermietung und Verpachtung von 1.282,52 EUR ausgewiesen.

Mit Vorhalt vom 26. Juni 2009 ersuchte das Finanzamt den Beschwerdeführer um Erläuterung, ab wann mit Einnahmenüberschüssen zu rechnen sei. Weiters wurde um Vorlage einer Prognoserechnung ab Vermietungsbeginn ersucht.

Mit Ausfertigungsdatum 13. November 2009 erließ das Finanzamt endgültige Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2003 bis 2006 und einen Einkommensteuerbescheid für 2007. Dabei wurde die Vermietung nicht als Einkunftsquelle, sondern als Liebhaberei beurteilt. Begründend wurde ausgeführt, dass von Vermietungsbeginn (im Jahr 2003) an stets nur negative Einkünfte erklärt worden seien. In einem Telefonat am 22. September 2009 sei dem Finanzamt mitgeteilt worden, dass der Beschwerdeführer das Mietobjekt nunmehr bereits verkauft habe. Es liege somit ein abgeschlossener Betätigungszeitraum vor, in welchem ein Gesamtverlust erwirtschaftet worden sei. Selbst wenn man eine 2005 getätigte Betriebskostennachzahlung von knapp 42.000 EUR unberücksichtigt ließe, würde ein negatives Gesamtergebnis vorliegen.

Der Beschwerdeführer erhob Berufung und wandte sich gegen die Einstufung der Betätigung als Liebhaberei. Es seien Betriebskosten vorgeschrieben worden, die gar nicht dem Betrieb der "Wohnungen" zuzurechnen gewesen seien; nur durch grobe Fehler des Rechtsanwaltes sei der Prozess verloren worden, sodass die hohen Nachzahlungen getätigt worden seien. Seit 2007 sei begonnen worden, Überschüsse zu erwirtschaften, die planmäßig in den nächsten Jahren hätten ansteigen sollen. Der Grund für den Verkauf der Räumlichkeiten sei in nicht vorhersehbaren Unwägbarkeiten gelegen. Die Lebensgefährtin des Beschwerdeführers, die auch die Mutter seines zweiten Kindes sei, sei mehrmals aufgrund schwerer Depressionen ins Krankenhaus eingeliefert und mehrere Monate behandelt worden. Da die Depressionen nach wie vor nicht geheilt seien, habe sich der Beschwerdeführer entschlossen, seine beruflichen Tätigkeiten auf die Einkünfte als HTL-Lehrer zu beschränken, um wesentlich mehr Zeit für die Pflege und Sorge seiner Lebensgefährtin zu haben. Daher habe er versucht, das Gebäude zu veräußern, was ihm erst im Jahr 2009 gelungen sei.

Die belangte Behörde ersuchte den Beschwerdeführer um Vorlage einer Prognoserechnung. Diesem Ersuchen kam der Beschwerdeführer nicht nach.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab.

Es sei erstmals für das Jahr 2008 ein Einnahmenüberschuss (10.349,77 EUR) erklärt worden. Mangels Übermittlung geeigneter Unterlagen sei es der belangten Behörde aber nicht möglich, die Richtigkeit dieses Ergebnisses zu überprüfen.

Der Beschwerdeführer sei mehrmals aufgefordert worden, eine so genannte Prognoserechnung für die Vermietungstätigkeit zu übermitteln. Er sei auch aufgefordert worden, sämtliche Verträge nachzureichen sowie die Werbungskosten genau zu beschreiben. Der Beschwerdeführer habe aber keine Unterlagen vorgelegt.

Tatsächlich hätten die Verluste im Zeitraum 2003 bis 2007 in Summe über 100.000 EUR betragen. Der erklärte Einnahmenüberschuss 2008 sei mangels geeigneter Unterlagen für die belangte Behörde nicht überprüfbar.

Das Finanzamt habe in den bekämpften Bescheiden bereits darauf verwiesen, dass auch bei einer Außerachtlassung der Betriebskostennachzahlung des Jahres 2005 ein Gesamtverlust bestehen bliebe. Das Finanzamt sei im Hinblick auf den Verkauf im Jahr 2009 von einem abgeschlossenen Betätigungszeitraum ausgegangen, welcher zu einem Verlust geführt habe.

Gemäß § 2 Abs. 3 LVO sei bei Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden das Vorliegen der Absicht zur Einnahmenüberschusserzielung im Sinn des § 1 Abs. 1 der Verordnung nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant ist, zu einem absehbaren Zeitraum zu beurteilen. Gemäß Paragraph 2, Absatz 3, LVO sei bei Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden das Vorliegen der Absicht zur Einnahmenüberschusserzielung im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, der Verordnung nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant ist, zu einem absehbaren Zeitraum zu beurteilen.

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten mit Kellerlokal sei eine Betätigung nach § 1 Abs. 1 der LVODie Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten mit Kellerlokal sei eine Betätigung nach Paragraph eins, Absatz eins, der LVO.

Nach den vorliegenden Daten könne nicht angenommen werden, dass die Betätigung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtgewinn erwirtschaftet hätte. Dabei sei vor allem auch die Lage des Objektes zu berücksichtigen. Die großen Schwankungen in den Einnahmen ließen auch in Zukunft Einnahmenausfälle bzw. Leerstände nicht ausschließen.

Der Beschwerdeführer habe auf Betriebskostennachzahlungen verwiesen; eine genaue Überprüfung dieser Darstellung sei der belangten Behörde aber mangels Vorlage geeigneter Unterlagen nicht möglich gewesen. Die belangte Behörde halte die Lage des Objektes, welche auch in Zukunft eine schwierige Mietersuche "aufweisen" werde, für wesentlich.

Der Beschwerdeführer habe die Beendigung der Vermietung vor Erzielung eines Gesamtüberschusses mit Unwägbarkeiten begründet. Es sei zu großen Nachzahlungen durch grobe Fehler des Rechtsanwaltes gekommen. Wie bereits angeführt könne die belangte Behörde dieses Vorbringen nicht überprüfen, weil der Beschwerdeführer keine entsprechenden Unterlagen beigebracht habe. Der Beschwerdeführer stütze sich aber darauf, dass es wegen schwerer Depressionen seiner Lebensgefährtin nicht mehr möglich gewesen sei, die Vermietung weiter zu betreiben. Um mehr Zeit für die Pflege und Sorge für seine Lebensgefährtin zu haben, habe er versucht, die Mietobjekte zu veräußern, was ihm im Jahr 2009 gelungen sei.

Eine Prognoserechnung habe der Beschwerdeführer trotz mehrfacher Aufforderung nicht vorgelegt. Es könne daher nicht überprüft werden, ob es tatsächlich möglich gewesen wäre, einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Die vorliegenden Daten ließen aber die Erreichbarkeit eines Gesamtüberschusses als sehr zweifelhaft erscheinen. Zudem lasse sich nicht nachprüfen, dass die dargestellte Unwägbarkeit (Krankheit der Lebensgefährtin) tatsächlich ursächlich für die Einstellung der Betätigung gewesen wäre. Es sei zu bezweifeln, dass die Krankheit der Lebensgefährtin ausschlaggebend gewesen sei. Bei laufenden Mietverhältnissen halte sich der zeitliche Aufwand nämlich in Grenzen.

Nach den vorliegenden Daten sei aber ohnedies nicht hinreichend zu erkennen, dass innerhalb eines absehbaren Zeitraumes ein Gesamtüberschuss hätte erwirtschaftet werden können. Daher sei die Frage, ob allenfalls Unwägbarkeiten vorgelegen seien, die zur Einstellung der Betätigung geführt hätten, ohne Belang. Weil bei einer allfälligen Prognoserechnung auch künftige Instandhaltungen, Reparaturkosten und Mietausfälle zu berücksichtigen gewesen wären, könne nicht als erwiesen angenommen werden, dass die Betätigung einen Gesamtüberschuss hätte erwirtschaften können. Unter Abwägung der gesamten Umstände und der bisher vorliegenden Daten könne die belangte Behörde mit ausreichender Gewissheit feststellen, dass die gegenständliche Vermietungstätigkeit nicht geeignet gewesen sei, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss zu erwirtschaften.

Aufgrund dieser Tatsache sei von Liebhaberei im Sinne der LVO auszugehen.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich im Recht verletzt, die (Verluste aus der) Vermietungstätigkeit bei der Berechnung der Einkommensteuer zu berücksichtigen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

§ 2 Abs. 3 LVO 1993, BGBl. II Nr. 33, lautet: Paragraph 2, Absatz 3, LVO 1993, Bundesgesetzblatt, II Nr. 33, lautet:

"(...) für Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden. Das Vorliegen einer Absicht im Sinn des § 1 Abs. 1 ist in diesem Fall nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant ist, zu einem absehbaren Zeitraum zu beurteilen." "(...) für Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden. Das Vorliegen einer Absicht im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, ist in diesem Fall nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant ist, zu einem absehbaren Zeitraum zu beurteilen."

Der Beschwerdeführer bringt in der Beschwerde vor, in den ersten Jahren der Vermietung habe er große Zahlungen an die Hausverwaltung geleistet, einerseits für Sanierungen, welche die "Gesamtheit der Anlagen inklusive den Wohnungen in den Nachbarhäusern betroffen haben", andererseits aber auch für Kosten der den Mietern des Beschwerdeführers gar nicht zugänglichen Liftanlagen. Durch ein Versäumnis und aufgrund eines Rechtsirrtumes des Rechtsanwaltes des Beschwerdeführers sei "die diesbezügliche Verbindlichkeit" des Beschwerdeführers "rechtskräftig" geworden. Ohne diese Mehrzahlungen wären die Verluste der ersten Jahre weniger hoch ausgefallen. Der Beschwerdeführer sei bis 2007 auch Opfer teilweise betrügerisch agierender Mieter geworden, welche die Miete

letztendlich schuldig geblieben seien. In der Folge habe der Beschwerdeführer viel Mühe und Zeit investiert, um "ordentliche" Mieter zu finden. Ab März 2008 sei dann eine volle Vermietung vorgelegt; im Falle einer schon mit Jänner 2008 beginnenden "vollen Vermietung" hätte bereits ein Überschuss erzielt werden können. Durch die ständige Betreuung der Objekte habe der Beschwerdeführer die Zahlungsmoral hoch gehalten. Im Hinblick auf die Erkrankung seiner Lebensgefährtin habe der Beschwerdeführer aber einsehen müssen, dass der zeitliche Aufwand für die Betreuung des Vermietungsobjektes nicht aufrechterhalten werden könne. Er habe sich daher zum Verkauf des Objektes entschlossen.

Bei einer (nicht befristet geplanten und) unter § 1 Abs. 1 LVO fallenden Gebäudevermietung liegt Liebhaberei dann vor, wenn die Betätigung nicht geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtgewinn/Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erzielen (§ 2 Abs. 3 zweiter Satz LVO, vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2000, 97/15/0166). Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid die Sachverhaltsfeststellung getroffen, dass der streitgegenständliche Betätigung eine solche Eignung gerade nicht zugekommen ist. Bei einer (nicht befristet geplanten und) unter Paragraph eins, Absatz eins, LVO fallenden Gebäudevermietung liegt Liebhaberei dann vor, wenn die Betätigung nicht geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtgewinn/Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erzielen (Paragraph 2, Absatz 3, zweiter Satz LVO, vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2000, 97/15/0166). Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid die Sachverhaltsfeststellung getroffen, dass der streitgegenständliche Betätigung eine solche Eignung gerade nicht zugekommen ist.

Dieser Sachverhaltsfeststellung tritt die Beschwerde, die nicht einmal aufzeigt, welcher Zeitraum nach Einschätzung des Beschwerdeführers (auf der Grundlage einer Prognoserechnung) für die Erzielung eines Gesamt-Einnahmenüberschusses erforderlich gewesen wäre, nicht konkret entgegen. Die Beschwerde unterlässt auch eine Auseinandersetzung mit den Ausführungen der belangten Behörde, wonach eine Vermietung auch in künftigen Jahren mit Reparaturen, Instandhaltungen und auch Mietausfällen verbunden gewesen wäre, im Hinblick auf die Lage des Objektes auch in Zukunft Einnahmefälle bzw. Leerstände nicht hätten ausgeschlossen werden können, und all diese Umstände bei einer Prognoserechnung zu berücksichtigen seien.

Erweist sich aber die Sachverhaltsfeststellung der belangten Behörde, dass die gewählte Art der Vermietung nicht geeignet gewesen ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften, als unbedenklich, folgt daraus in rechtlicher Hinsicht, dass diese Betätigung keine Einkunftsquelle darstellt.

Solcherart brauchte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auf den Umstand der Einstellung der Vermietung innerhalb des absehbaren Zeitraumes (vgl. zu solchen Konstellationen etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2010, 2006/15/0343, RdW 2010/541) gar nicht mehr einzugehen. Solcherart brauchte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auf den Umstand der Einstellung der Vermietung innerhalb des absehbaren Zeitraumes vergleiche , zu solchen Konstellationen etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2010, 2006/15/0343, RdW 2010/541) gar nicht mehr einzugehen.

Da somit bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen. Da somit bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß Paragraph 35, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 15. September 2011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2011150117.X00

Im RIS seit

07.10.2011

Zuletzt aktualisiert am

01.02.2012

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at