

TE Vwgh Erkenntnis 2003/1/29 97/13/0015

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2003

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §167 Abs2;

EStG 1988 §2 Abs2;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §28;

MRG;

1. BAO § 167 heute

2. BAO § 167 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 § 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. Bernard und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Fuchs, Dr. Büsser und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. iur. Mag. (FH) Schärf, über die Beschwerde des H D in W, vertreten durch Dr. Rainer Pallas, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Laudongasse 25/3/18, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat VA) vom 16. Dezember 1996, Zl. GA 16-95/210/09, betreffend u.a. Umsatz- und Einkommensteuer 1989 bis 1993, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 332 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer erlangte im Erbgang 1979 zunächst Hälfteigentum und 1982 Alleineigentum an einem Ende des 19. Jahrhunderts in Wien XIX errichteten Zinswohnhaus. Der Beschwerdeführer erlangte im Erbgang 1979 zunächst Hälfteigentum und 1982 Alleineigentum an einem Ende des 19. Jahrhunderts in Wien römisch neunzehn errichteten Zinswohnhaus.

Nachdem er neben seinen Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit in den Jahren 1984 bis 1993 Verluste aus der Vermietung des Zinshauses erklärt hatte, forderte ihn das Finanzamt mit Ersuchen vom 16. Juni 1994 auf, u.a. eine Prognoserechnung vorzulegen, aus welcher ersehen werden könne, wann mit Gesamtüberschüssen zu rechnen sei, und weiters nähere Angaben über die Anzahl der vermieteten Wohnungen und deren Wohnfläche sowie den vom Beschwerdeführer selbst benützten Anteil zu machen.

Der Beschwerdeführer gab mit seinem Schreiben vom 14. Juli 1994 bekannt, dass er hinsichtlich der vermieteten Geschäftslokale Top 3 und Top 4 bereits 1994 einen Überschuss der Einnahmen erwarte und die Wohnung Top 6 (65 m², was einem Eigenanteil von 14 % der Gesamtnutzfläche von 467 m² entspreche) selbst benütze. Die Wohnung Top 2 stehe derzeit leer, die Wohnung Top 1 mit 22 m² sei eine "Hausbesorgerwohnung" und die Wohnungen Top 5 und Top 7 mit je 100 m² seien mit mündlichem Mietvertrag "zum Friedenskronenzins" vermietet. Die Wohnung Top 8 mit 65 m² schließlich sei ebenfalls vermietet, wobei der Beschwerdeführer eine Ablichtung des Mietvertrages beilegte. Diesem Mietvertrag ist zu entnehmen, dass das Mietverhältnis am 1. Dezember 1986 begonnen habe und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei. Er könne von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. Der Mietzins betrage 500 S monatlich und sei auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Der Mietvertrag enthält als vereinbarten Kündigungsgrund: "wenn die Mieterin die Wohnung nicht mehr selbst bewohnt bzw. bewohnen kann, sowie wenn die Mieterin verstirbt, und zwar unabhängig davon, ob im Zeitpunkt ihres Auszuges oder ihres Ablebens nach dem Mietrechtsgesetz eintrittsberechtigte Personen in der Wohnung wohnen." Schließlich wird im Mietvertrag festgestellt, dass der gesetzliche Hauptmietzins (Kategoriezins) 793 S betragen würde, jedoch aus Entgegenkommen nur ein Betrag von 500 S pro Monat begehrt werde.

Erhebungen des Finanzamtes ergaben sodann, dass die Wohnungen Top 5 und 7 von den Töchtern des Beschwerdeführers benutzt wurden.

Mit Ersuchen vom 9. August 1994 forderte das Finanzamt den Beschwerdeführer u.a. auf, bekannt zu geben und nachzuweisen, welche Maßnahmen gesetzt worden seien, um für Top 2 einen Mieter zu finden, damit von einer ernsthaften Vermietungstätigkeit ausgegangen werden könne. Zu Top 8 stellte das Finanzamt die Frage, warum der Beschwerdeführer weniger als den gesetzlichen Hauptmietzins vereinnahme.

Dieses Ersuchen beantwortete der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 9. September 1994, worin er ausführte, dass die Wohnung Top 2 bis 1987 an einen Herrn P. vermietet worden sei, dieser infolge Devastierung der Wohnung gerichtlich gekündigt worden sei und sich die Wohnung in einem derartigen Zustand befinde, dass alle Interessenten sofort ihr Mietinteresse verlören (Mauerwerk falle herab, feucht, kaputte Wasserleitungen usw.). Die beträchtlichen Sanierungskosten wolle der Beschwerdeführer nicht übernehmen, weitere Inserate erschienen dem Beschwerdeführer hinsichtlich des Zustandes der Wohnung nicht sinnvoll. Die Hauptmieterin in Top 8 sei zunächst Untermieterin der früheren Hauptmieterin gewesen, deren eintrittsberechtigte Tochter zu Gunsten der Untermieterin auf das Mietrecht verzichtet habe. Mit Schreiben vom 22. September 1994 ergänzte der Beschwerdeführer, dass die Wohnung Top 2 infolge Nichtzahlung des Mietzinses gekündigt worden sei.

Mit Bescheiden vom 28. und 30. Dezember 1994 setzte das Finanzamt - hinsichtlich der Jahre 1989 bis 1992 nach Wiederaufnahme der betreffenden Verfahren - die Umsatz- und Einkommensteuer für die Streitjahre von den Erklärungen abweichend fest. Das Finanzamt ging lediglich bei der Vermietung der Geschäftsräumlichkeiten (Top 3 und Top 4) von einer Einkunftsquelle aus, nicht hingegen "für die übrigen Wohnungen" (Top 1, 2 und Top 5 bis 8). Zur Wohnung Top 2 führte das Finanzamt an, dass diese Wohnung seit geraumer Zeit (und nicht nur vorübergehend) nicht vermietet sei. Zur Wohnung Top 8 könne das Finanzamt keine ernstliche Gewinnerzielungsabsicht annehmen, weil der vereinbarte Mietzins von 500 S unter jenem Niveau liege, welches das MRG vorgesehen hätte, und weil nach

mietrechtlichen Vorschriften kein Eintrittsrecht der früheren Untermieterin und nunmehrigen Hauptmieterin bestanden habe. Von den erklärten Vorsteuern erkannte das Finanzamt lediglich 14 % an (entsprechend dem Flächenanteil der Geschäftslokale).

Der Beschwerdeführer berief gegen diese Bescheide und erklärte zur Vermietung der Wohnung Top 8, dass die Verminderung des Mietzinses gegenüber dem Kategoriemietzins deshalb erfolgt sei, weil die Mieterin Mindestrentnerin sei. Auch bei Einhebung des etwas höheren Kategoriemietzinses hätte kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden können.

Auf Vorhalt der belangten Behörde legte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 25. November 1996 dar, dass die Wohnung Top 2 völlig unvermietbar sei, weil sie in äußerst schlechtem "baulichen und Ausstattungszustand" sei. Sie sei derzeit nicht bewohnbar, weil sie feucht sei (Lage im Erdgeschoss) und keiner der Interessenten auf eigene Kosten eine entsprechende Trockenlegung riskieren wolle. Sie habe weder Bad noch Heizung und auch kein WC. Selbst als Lagerraum habe sie wegen der Bodenfeuchtigkeit nicht verwendet werden können. Über seinerzeit unternommene Versuche, diese "Wohnung" zu vermieten, bestünden keine Unterlagen mehr. Mit diesem Schreiben legte der Beschwerdeführer eine Ertragsberechnung vor, aus welcher ersichtlich sei, dass es trotz Bezahlung von Friedenskronenzins (Top 5 und 7) bzw. Kategoriezins (Top 8) zu einem Überschuss der Einnahmen komme, wenn die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen nicht verteilt auf zehn Jahre, sondern auf die Restnutzungsdauer des Hauses vorgenommen würden.

Mit dem angefochtenen Bescheid änderte die belangte Behörde die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes für die Streitjahre ab. Sie berücksichtigte die im Verwaltungsverfahren vom Beschwerdeführer geltend gemachte Einbeziehung der Wohnung Top 1 als Abstellraum und ein den Geschäftslokalen zuzuordnendes WC mit zusammen 5,5 % der Gesamtnutzfläche. Dass die Wohnung Top 2 seit 1987 nicht zur Einkunftserzielung genutzt werde, sei unbestritten, ebenso dass für die Wohnung Top 8 der festgesetzte Hauptmietzins nicht im höchst zulässigen Ausmaß eingehoben werde. Als Grund für die verringerte Miete sei vertraglich ausschließlich das Entgegenkommen des Vermieters angeführt und der Beschwerdeführer habe in der Berufung erklärt, dies sei im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse der Mieterin (als Mindestrentnerin) erfolgt. Es würden jegliche Nachweise für die Einhebung von Mieten unter Ausschöpfung sämtlicher sich aus mietrechtlichen Vorschriften ergebender Möglichkeiten fehlen. Auf Grund der unterschiedlichen Bewirtschaftung erkannte die belangte Behörde nur die Vermietung der Geschäftslokale als Einkunftsquelle an, nicht jedoch jene der übrigen Wohnungen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Im Rahmen der Beurteilung von Bestandobjekten auf ihre Eigenschaft als Einkunftsquelle im Rahmen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist grundsätzlich jedes Mietobjekt gesondert danach zu untersuchen, ob es eine Einkunftsquelle bildet. Dies gilt insbesondere für verschiedene, wenn auch in einem Haus gelegene, Wohnungen. Auch einzelne Wohnungen in einem Mietwohnhaus sind getrennten Beurteilungen zu unterziehen, wenn die Objekte an verschiedene Personen vermietet sind oder auf Grund anderer Merkmale unterschiedliche und voneinander unabhängige wirtschaftlich abgrenzbare Nutzungsvereinbarungen vorliegen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, 94/15/0126, mwN). Davon ausgehend ist es der belangten Behörde nicht vorzuwerfen, dass sie die Vermietung der Geschäftslokale einerseits und die "Nutzung" der Wohnung Top 2 und die Vermietung der Wohnung Top 8 (hinsichtlich dieser beiden Wohnungen erachtet sich der Beschwerdeführer im Recht auf Anerkennung als Einkunftsquelle verletzt) andererseits getrennt betrachtet hat. Im Rahmen der Beurteilung von Bestandobjekten auf ihre Eigenschaft als Einkunftsquelle im Rahmen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist grundsätzlich jedes Mietobjekt gesondert danach zu untersuchen, ob es eine Einkunftsquelle bildet. Dies gilt insbesondere für verschiedene, wenn auch in einem Haus gelegene, Wohnungen. Auch einzelne Wohnungen in einem Mietwohnhaus sind getrennten Beurteilungen zu unterziehen, wenn die Objekte an verschiedene Personen vermietet sind oder auf Grund anderer Merkmale unterschiedliche und voneinander unabhängige wirtschaftlich abgrenzbare Nutzungsvereinbarungen vorliegen vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, 94/15/0126, mwN). Davon ausgehend ist es der belangten Behörde nicht vorzuwerfen, dass sie die Vermietung der Geschäftslokale einerseits und die "Nutzung" der Wohnung Top 2 und die Vermietung der Wohnung Top 8 (hinsichtlich dieser beiden Wohnungen erachtet sich der Beschwerdeführer im Recht auf Anerkennung als Einkunftsquelle verletzt) andererseits getrennt betrachtet hat.

Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, auf Dauer Einnahmenüberschüsse zu erzielen, ist eine Tatfrage, welche die belangte Behörde in freier Beweiswürdigung zu lösen hatte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2002, 98/13/0172). Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, auf Dauer Einnahmenüberschüsse zu erzielen, ist eine Tatfrage, welche die belangte Behörde in freier Beweiswürdigung zu lösen hatte vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2002, 98/13/0172).

Da die in der Beschwerde als Lager bezeichnete Wohnung Top 2 während des gesamten Streitzeitraumes und auch davor unstrittig leer gestanden und nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Verwaltungsverfahren "im derzeitigen Zustand" nicht vermietbar ist, durfte die belangte Behörde unbedenklich schließen, dass die Wohnung objektiv unvermietbar ist. Besteht objektiv betrachtet keine Möglichkeit zur Erzielung von Einnahmenüberschüssen, reicht der behauptete (subjektive) Wille, Überschüsse zu erzielen, für das Vorliegen einer steuerlich zu beachtenden Einkunftsquelle nicht aus (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 7. September 1993, 90/14/0025). Da die in der Beschwerde als Lager bezeichnete Wohnung Top 2 während des gesamten Streitzeitraumes und auch davor unstrittig leer gestanden und nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Verwaltungsverfahren "im derzeitigen Zustand" nicht vermietbar ist, durfte die belangte Behörde unbedenklich schließen, dass die Wohnung objektiv unvermietbar ist. Besteht objektiv betrachtet keine Möglichkeit zur Erzielung von Einnahmenüberschüssen, reicht der behauptete (subjektive) Wille, Überschüsse zu erzielen, für das Vorliegen einer steuerlich zu beachtenden Einkunftsquelle nicht aus vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 7. September 1993, 90/14/0025).

Den behördlichen Feststellungen hinsichtlich der Wohnung Top 8, wonach der Beschwerdeführer einen geringeren als den durch mietzinsrechtliche Beschränkung vorgegebenen Mietzins vereinbart hat - und zwar aus Entgegenkommen angesichts des geringen Einkommens der Mieterin - und dass die Mieterin bei Ableben der früheren Mieterin nicht eintrittsberechtigt gewesen sei, tritt die Beschwerde nicht entgegen. Selbst wenn die Vermietung der Wohnung Top 8 Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterläge, hätte der Ansatz eines marktüblichen Mietzinses an Stelle der gesetzlich beschränkten Mietzinse bei der Prüfung der Ertragsfähigkeit der Vermietung erfordert, dass der Beschwerdeführer erkennbar im Rahmen der ihm durch die mietrechtlichen Regelungen auferlegten Beschränkungen die Möglichkeit der Erzielung von Einnahmen im Wesentlichen ausschöpft (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 23. März 2000, 97/15/0009). Angesichts des gegenüber dem Kategoriemietzins herabgesetzten, mit der Mieterin vereinbarten Mietzinses ist es daher der belangten Behörde nicht vorzuwerfen, wenn sie von den tatsächlichen Mieteinnahmen ausging. Dass davon ausgehend Einnahmenüberschüsse erzielt werden könnten, hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht behauptet. Die in der Beschwerde erwähnte Prognoserechnung als Beilage seines Schreibens vom 25. November 1996 und das Beschwerdevorbringen, "bei Verteilung der Reparaturen auf eine realistische Zeitspanne" wäre ein Überschuss der Einnahmen erzielt worden, vernachlässigen die vorzunehmende Trennung zwischen der Vermietung der Geschäftslokale und der Vermietung der Wohnung Top 8 und enthalten keine gesonderte Vorschau über die aus der Vermietung der Wohnung Top 8 erwarteten Einnahmenüberschüsse. Den behördlichen Feststellungen hinsichtlich der Wohnung Top 8, wonach der Beschwerdeführer einen geringeren als den durch mietzinsrechtliche Beschränkung vorgegebenen Mietzins vereinbart hat - und zwar aus Entgegenkommen angesichts des geringen Einkommens der Mieterin - und dass die Mieterin bei Ableben der früheren Mieterin nicht eintrittsberechtigt gewesen sei, tritt die Beschwerde nicht entgegen. Selbst wenn die Vermietung der Wohnung Top 8 Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterläge, hätte der Ansatz eines marktüblichen Mietzinses an Stelle der gesetzlich beschränkten Mietzinse bei der Prüfung der Ertragsfähigkeit der Vermietung erfordert, dass der Beschwerdeführer erkennbar im Rahmen der ihm durch die mietrechtlichen Regelungen auferlegten Beschränkungen die Möglichkeit der Erzielung von Einnahmen im Wesentlichen ausschöpft vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 23. März 2000, 97/15/0009). Angesichts des gegenüber dem Kategoriemietzins herabgesetzten, mit der Mieterin vereinbarten Mietzinses ist es daher der belangten Behörde nicht vorzuwerfen, wenn sie von den tatsächlichen Mieteinnahmen ausging. Dass davon ausgehend Einnahmenüberschüsse erzielt werden könnten, hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht behauptet. Die in der Beschwerde erwähnte Prognoserechnung als Beilage seines Schreibens vom 25. November 1996 und das Beschwerdevorbringen, "bei Verteilung der Reparaturen auf eine realistische Zeitspanne" wäre ein Überschuss der Einnahmen erzielt worden, vernachlässigen die vorzunehmende Trennung zwischen der Vermietung der Geschäftslokale und der Vermietung der Wohnung Top 8 und enthalten keine gesonderte Vorschau über die aus der Vermietung der Wohnung Top 8 erwarteten Einnahmenüberschüsse.

Soweit der Beschwerdeführer vorträgt, in der Berufungsvorentscheidung (richtig wohl in den mit Berufung

bekämpften Bescheiden) sei bei der Berechnung der Vorsteuer aller Jahre von einer unrichtigen - nämlich der um den Hauseigentümeranteil bereits gekürzten - Grundlage ausgegangen worden, verstößt er gegen das vor dem Verwaltungsgerichtshof zu beachtende Neuerungsverbot (§ 41 Abs. 1 VwGG). Es kann dahingestellt sein, ob die vom Beschwerdeführer in den Abgabenerklärungen genannten Vorsteuersummen die gesamten ihm in Rechnung gestellten Umsatzsteuern ausmachen oder lediglich einen um den auf die von ihm bewohnte Wohnung Top 6 entfallenden Anteil von 14 % an der Gesamtnutzfläche gekürzten Betrag. Weder aus den Umsatzsteuererklärungen noch aus den Beilagen dazu ist dies ersichtlich. Die vom Finanzamt in den vom Beschwerdeführer bekämpften Bescheiden in gleicher Weise wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid getroffene Annahme, die vom Beschwerdeführer erklärten Vorsteuerbeträge seien die ihm in Rechnung gestellten, hat den Beschwerdeführer nicht veranlasst, im Verwaltungsverfahren ein dieser Annahme widersprechendes Sachvorbringen zu erstatten. Soweit der Beschwerdeführer vorträgt, in der Berufungsvorentscheidung (richtig wohl in den mit Berufung bekämpften Bescheiden) sei bei der Berechnung der Vorsteuer aller Jahre von einer unrichtigen - nämlich der um den Hauseigentümeranteil bereits gekürzten - Grundlage ausgegangen worden, verstößt er gegen das vor dem Verwaltungsgerichtshof zu beachtende Neuerungsverbot (Paragraph 41, Absatz eins, VwGG). Es kann dahingestellt sein, ob die vom Beschwerdeführer in den Abgabenerklärungen genannten Vorsteuersummen die gesamten ihm in Rechnung gestellten Umsatzsteuern ausmachen oder lediglich einen um den auf die von ihm bewohnte Wohnung Top 6 entfallenden Anteil von 14 % an der Gesamtnutzfläche gekürzten Betrag. Weder aus den Umsatzsteuererklärungen noch aus den Beilagen dazu ist dies ersichtlich. Die vom Finanzamt in den vom Beschwerdeführer bekämpften Bescheiden in gleicher Weise wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid getroffene Annahme, die vom Beschwerdeführer erklärten Vorsteuerbeträge seien die ihm in Rechnung gestellten, hat den Beschwerdeführer nicht veranlasst, im Verwaltungsverfahren ein dieser Annahme widersprechendes Sachvorbringen zu erstatten.

Die Beschwerde erweist sich sohin insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich sohin insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II. Nr. 501/2001. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt römisch zwei. Nr. 501 aus 2001,.

Wien, am 29. Jänner 2003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:1997130015.X00

Im RIS seit

25.03.2003

Zuletzt aktualisiert am

17.05.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at