

TE Vwgh Erkenntnis 2010/3/23 2005/13/0027

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.03.2010

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §7;

EStG 1988 §8 Abs1;

MRG §10;

MRG §27;

1. EStG 1988 § 7 heute
2. EStG 1988 § 7 gültig ab 25.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2020
3. EStG 1988 § 7 gültig von 30.07.1988 bis 24.07.2020
1. EStG 1988 § 8 heute
2. EStG 1988 § 8 gültig ab 25.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2020
3. EStG 1988 § 8 gültig von 01.01.2016 bis 24.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
4. EStG 1988 § 8 gültig von 14.01.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2015
5. EStG 1988 § 8 gültig von 30.12.2000 bis 13.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
6. EStG 1988 § 8 gültig von 01.05.1996 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
7. EStG 1988 § 8 gültig von 30.07.1988 bis 30.04.1996
1. MRG § 10 heute
2. MRG § 10 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. MRG § 10 gültig von 21.02.1997 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
4. MRG § 10 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
5. MRG § 10 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 27 heute
2. MRG § 27 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
3. MRG § 27 gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
4. MRG § 27 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Heinzl und die Hofräte Dr. Fuchs, Dr. Nowakowski, Dr. Pelant und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die

Beschwerde des C P in W, vertreten durch Mag. Franz Kellner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Kärntner Ring 14, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 13. Jänner 2005, Zl. RV/0469- W/04, betreffend Einkommensteuer 2001, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer, ein Rechtsanwalt, mietete dem Vertrag vom selben Tag zufolge ab dem 1. August 1998 (laut Beschwerde: "1999") auf unbestimmte Zeit einen Rohdachboden in nicht bewohnbarem Zustand, wobei die Vermietung laut Vertrag "grundsätzlich zu Wohnzwecken" erfolgte, der Mieter jedoch berechtigt sein sollte, das Objekt bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu jedem beliebigen Zweck zu verwenden. Für die Zeit bis zum 30. Juni 2008 wurde dem Mieter und seinen Rechtsnachfolgern ein "revolvierendes unbeschränktes Weitergaberecht" eingeräumt. Auf Grund einer im Jahr 1999 erwirkten Baubewilligung wurde der Dachboden in der Folge ausgebaut. Der Beschwerdeführer nützt die Räumlichkeiten seinem Vorbringen nach ausschließlich als Rechtsanwaltskanzlei.

Strittig ist im Rahmen des vorliegenden Verfahrens betreffend die Einkommensteuer 2001 die vom Beschwerdeführer vorgenommene Abschreibung der Errichtungskosten auf eine Nutzungsdauer von zehn Jahren. Die belangte Behörde vertritt - wie schon die Behörde erster Instanz - die Ansicht, gemäß § 7 Abs. 1 und unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 1 dritter Teilstrich EStG 1988 habe die Absetzung für Abnutzung nur 2 % jährlich zu betragen, weil die objektive Nutzbarkeit der Mieterinvestitionen im vorliegenden Fall nur durch die Nutzungsdauer des Gebäudes begrenzt sei. Strittig ist im Rahmen des vorliegenden Verfahrens betreffend die Einkommensteuer 2001 die vom Beschwerdeführer vorgenommene Abschreibung der Errichtungskosten auf eine Nutzungsdauer von zehn Jahren. Die belangte Behörde vertritt - wie schon die Behörde erster Instanz - die Ansicht, gemäß Paragraph 7, Absatz eins und unter Berücksichtigung des Paragraph 8, Absatz eins, dritter Teilstrich EStG 1988 habe die Absetzung für Abnutzung nur 2 % jährlich zu betragen, weil die objektive Nutzbarkeit der Mieterinvestitionen im vorliegenden Fall nur durch die Nutzungsdauer des Gebäudes begrenzt sei.

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

Der Beschwerdeführer versucht nicht darzulegen, dass die Annahmen der belangten Behörde betreffend die objektive Nutzbarkeit seiner Investitionen nicht richtig seien. Er geht auch nicht auf Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bemessung der Absetzung für Abnutzung bei Mieterinvestitionen ein und zeigt nicht auf, dass die angefochtene Entscheidung dazu in Widerspruch stünde (vgl. in diesem Zusammenhang etwa die Nachweise bei Fuchs in Hofstätter/Reichel, Die Einkommensteuer, Kommentar, § 7 EStG 1988, Tz 10, Seite 16 (2002), bei Doralt, EStG13, § 7 Tz 65, Seite 35 f (2009), und bei Kanduth-Kristen in Jakom EStG, 2009, § 7 Tz 61). Als rechtswidrig erscheint ihm der angefochtene Bescheid allerdings im Lichte der §§ 10 und 27 Mietrechtsgesetz (MRG) und der dazu ergangenen Judikatur des OGH, wonach der Beschwerdeführer - wie in der Beschwerde unter unterschiedlichen Gesichtspunkten immer wieder hervorgehoben wird - wegen der in § 10 MRG zwingend vorgeschriebenen jährlichen Abschreibung schon nach zwanzig Jahren von einem Nachmieter keinen Ersatz mehr für seine Investitionen verlangen könne, ohne einen Verwaltungsstraftatbestand zu erfüllen. Dieser Umstand müsse bei der einkommensteuerrechtlichen Beurteilung der Nutzungsdauer berücksichtigt werden. Er bedeute, dass der Beschwerdeführer das Bestandobjekt vernünftigerweise nach spätestens zehn bis maximal fünfzehn Jahren weitergeben müsse. Eine Weitergabe nach einer Zeit von zwanzig Jahren oder mehr komme einer unwirtschaftlichen Aufgabe des Bestandrechtes gleich, weil in diesem Fall keine Ablöse der getätigten Investitionen mehr verlangt werden dürfe. Dies ergebe sich aus "Erk. OGH 12.9.1985, 7 Ob 627/85; MietSlg 37.386". Der Beschwerdeführer versucht nicht darzulegen, dass die Annahmen der belangten Behörde betreffend die objektive Nutzbarkeit seiner Investitionen nicht richtig seien. Er geht auch nicht auf Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bemessung der Absetzung für Abnutzung bei Mieterinvestitionen ein und zeigt nicht auf, dass die angefochtene Entscheidung dazu in Widerspruch stünde vergleiche , in diesem Zusammenhang etwa die Nachweise bei Fuchs in Hofstätter/Reichel, Die Einkommensteuer, Kommentar, Paragraph 7, EStG 1988, Tz 10, Seite 16 (2002), bei Doralt, EStG13, Paragraph 7, Tz 65,

Seite 35 f (2009), und bei Kanduth-Kristen in Jakom EStG, 2009, Paragraph 7, Tz 61). Als rechtswidrig erscheint ihm der angefochtene Bescheid allerdings im Lichte der Paragraphen 10, und 27 Mietrechtsgesetz (MRG) und der dazu ergangenen Judikatur des OGH, wonach der Beschwerdeführer - wie in der Beschwerde unter unterschiedlichen Gesichtspunkten immer wieder hervorgehoben wird - wegen der in Paragraph 10, MRG zwingend vorgeschriebenen jährlichen Abschreibung schon nach zwanzig Jahren von einem Nachmieter keinen Ersatz mehr für seine Investitionen verlangen könne, ohne einen Verwaltungsstraftatbestand zu erfüllen. Dieser Umstand müsse bei der einkommensteuerrechtlichen Beurteilung der Nutzungsdauer berücksichtigt werden. Er bedeute, dass der Beschwerdeführer das Bestandsobjekt vernünftigerweise nach spätestens zehn bis maximal fünfzehn Jahren weitergeben müsse. Eine Weitergabe nach einer Zeit von zwanzig Jahren oder mehr komme einer unwirtschaftlichen Aufgabe des Bestandsrechtes gleich, weil in diesem Fall keine Ablöse der getätigten Investitionen mehr verlangt werden dürfe. Dies ergebe sich aus "Erk. OGH 12.9.1985, 7 Ob 627/85; MietSlg 37.386".

Der Beschwerdeführer übersieht dabei, dass der OGH von der in dieser Entscheidung (auch das Zitat aus der MietSlg betrifft das Urteil vom 12. September 1985) vertretenen Auffassung, die schon im Schrifttum und in vorangegangenen Entscheidungen nicht geteilt worden war, in den Entscheidungen vom 25. Februar 1988, 7 Ob 734/87, MietSlg 40.406, und vom 13. April 1988, 1 Ob 543/88, MietSlg 40.400, ausdrücklich abgegangen ist und es im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides der bereits gefestigten höchstgerichtlichen Rechtsprechung entsprach, dass die Grenzen des § 10 MRG nur gegenüber dem Vermieter gelten (vgl. dazu etwa die Nachweise schon bei Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 (1997), § 27 MRG Rz 11, und zuletzt bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 (2009), § 27 MRG Rz 14). Der Beschwerdeführer übersieht dabei, dass der OGH von der in dieser Entscheidung (auch das Zitat aus der MietSlg betrifft das Urteil vom 12. September 1985) vertretenen Auffassung, die schon im Schrifttum und in vorangegangenen Entscheidungen nicht geteilt worden war, in den Entscheidungen vom 25. Februar 1988, 7 Ob 734/87, MietSlg 40.406, und vom 13. April 1988, 1 Ob 543/88, MietSlg 40.400, ausdrücklich abgegangen ist und es im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides der bereits gefestigten höchstgerichtlichen Rechtsprechung entsprach, dass die Grenzen des Paragraph 10, MRG nur gegenüber dem Vermieter gelten vergleiche , dazu etwa die Nachweise schon bei Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 (1997), Paragraph 27, MRG Rz 11, und zuletzt bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 (2009), Paragraph 27, MRG Rz 14).

Die den Beschwerdeausführungen zugrunde liegende Annahme des Beschwerdeführers, das ihm eingeräumte hundertjährige Weitergaberecht müsse mit Rücksicht auf § 10 MRG nach spätestens zehn bis fünfzehn Jahren ausgeübt werden und nach Ablauf von zwanzig Jahren sei keine Investitionsablöse mehr erzielbar, steht daher - unabhängig von der in der Gegenschrift aufgeworfenen Frage, ob es sich bei den Räumlichkeiten um eine "Wohnung" handelt - nicht im Einklang mit der Rechtslage, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Die den Beschwerdeausführungen zugrunde liegende Annahme des Beschwerdeführers, das ihm eingeräumte hundertjährige Weitergaberecht müsse mit Rücksicht auf Paragraph 10, MRG nach spätestens zehn bis fünfzehn Jahren ausgeübt werden und nach Ablauf von zwanzig Jahren sei keine Investitionsablöse mehr erzielbar, steht daher - unabhängig von der in der Gegenschrift aufgeworfenen Frage, ob es sich bei den Räumlichkeiten um eine "Wohnung" handelt - nicht im Einklang mit der Rechtslage, weshalb die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Von der beantragten Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden. Von der beantragten Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen werden.

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

Wien, am 23. März 2010

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2005130027.X00

Im RIS seit

19.04.2010

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at