jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/3/27 2005/13/0102

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.03.2008

Index

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

Norm

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;
EStG 1988 §2 Abs3;
EStG 1988 §28;
LiebhabereiV 1993;
LiebhabereiV;
UStG 1972 §2 Abs1;
UStG 1994 §2 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hargassner und die Hofräte Dr. Fuchs, Dr. Pelant, Dr. Mairinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Unger, über die Beschwerde der E K in W, vertreten durch MMag. Johannes Pfeifer, Rechtsanwalt in 8940 Liezen, Rathausplatz 3, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 30. Mai 2005, Zl. RV/1176- W/04, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für 1990 bis 1997 und für 2001, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit er die Jahre 1990, 1992 bis 1997 und 2001 betrifft, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben; im Übrigen wird die Beschwerde (sohin soweit sie das Jahr 1991 betrifft) abgewiesen.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von 1.171,20 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin war Eigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Betriebsgebäude in der Steiermark. In einem mit 28. Dezember 1983 datierten "Fragebogen anlässlich der Eröffnung einer Vermietung + Verpachtung" gab die Beschwerdeführerin an, die Liegenschaft im September 1981 gekauft und die Vermietung und Verpachtung mit 1. Jänner 1983 begonnen zu haben. Der voraussichtliche Jahresumsatz werde 111.000 S netto und der "voraussichtliche Gewinn 0 S infolge Reparaturen + Instandhaltungsk." betragen.

Für die Jahre 1988 bis einschließlich 1990 und 1992 bis einschließlich 2003 erklärte die Beschwerdeführerin Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung der in Rede stehenden Liegenschaft. Für 1991 erklärte sie Einnahmen von rund 83.000 S und einen Einnahmenüberschuss von rund 32.000 S.

Weiters machte die Beschwerdeführerin für die betreffenden Jahre Vorsteuern im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Liegenschaft geltend, welche für die Jahre 1989, 1990 und 1993 bis 2001 die auf die - für die Jahre ab 1993 mit 0 S - erklärten Umsätze entfallende Umsatzsteuer überstiegen.

Mit Bescheiden vom 7. April 2004 setzte das Finanzamt die Umsatz- und Einkommensteuer für die Streitjahre 1990, 1992 bis 1997 und 2001 endgültig fest und erkannte weder die geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse noch die geltend gemachten Vorsteuern an. Für 1991 setzte das Finanzamt die Einkommensteuer fest, ohne den erwähnten Einnahmenüberschuss zur Einkommensberechnung heranzuziehen, und sprach aus, dass die Umsatzsteuer nicht festgesetzt werde. Da die in Rede stehende Liegenschaft nach einem entsprechenden Beobachtungszeitraum nicht geeignet sei, einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen - seit 1993 seien keine Einnahmen erzielt worden -, seien die Einkünfte gemäß der Liebhabereiverordnung außer Ansatz gelassen worden. Ebenso sei die Umsatzsteuer gemäß § 6 der Liebhabereiverordnung außer Ansatz gelassen worden. Auf eine persönliche Vorsprache vom 3. Mai 2000, wobei vereinbart worden sei, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages bis Ende 2002 die Einkünfte außer Ansatz gelassen würden, werde verwiesen.

Dagegen berief die Beschwerdeführerin und brachte vor, sie sei in intensiven Verhandlungen zur Vermietung der in Rede stehenden Liegenschaft und hoffe verlässlich auf einen positiven Abschluss dieser Verhandlungen. Da sich der zukünftige Mieter jedoch bis August 2004 im Ausland aufhalte und erst anschließend die Verhandlungen zu Ende gebracht und Verträge abgeschlossen werden könnten, werde sie den dann abzuschließenden Mietvertrag nachreichen. Auf Grund des Abschlusses dieses Mietvertrages könne mit laufenden Mieterträgen gerechnet und nicht von Liebhaberei gesprochen werden, weshalb auch die negativen Einkünfte aus den vergangenen Jahren anzuerkennen seien.

Das Finanzamt forderte die Beschwerdeführerin mit Vorhalt vom 10. Mai 2004 auf, bekannt zu geben, welche Maßnahmen seit 1990 zur Erzielung von Mieteinnahmen gesetzt worden seien (z.B. Inserate, Vermittlungsaufträge usw.). Zu den laut Berufung laufenden Verhandlungen möge allfälliger Schriftverkehr vorgelegt werden. Weiters sei der Verhandlungspartner mit Namen und Anschrift bekannt zu geben und anzuführen, wie hoch das in Verhandlung stehende Nettomietentgelt ohne Betriebskosten sei. Schließlich möge die Beschwerdeführerin beantworten, worin die Ursache für die seit weit mehr als einem Jahrzehnt erfolglose Mietersuche gelegen sei.

Die Beschwerdeführerin teilte dem Finanzamt mit Schriftsatz vom 8. Juni 2004 mit, laut Auskunft ihres Immobilienmaklers liege die Ursache der Nichtverwertung in der schlechten wirtschaftlichen Lage des Objektes in der Region. Hinzu komme der Umstand, dass größere Firmen unter Nutzung von Förderungsmitteln selbst bauten und damit als mögliche Mieter entfielen. Sie habe laufend, versucht und versuche laufend einen neuen Mieter zu finden, und habe dafür nachstehend genannte Möglichkeiten genutzt, wobei sie darauf verweise, dass auf Grund der langen Dauer nur mehr beispielhaft Unterlagen vorgelegt werden könnten:

"Persönlich Vorsprache bei diversen Firmen (Antwortschreiben teilweise in der Beilage).

Inserate in KRONEN Zeitung, PRINT, FUNDGRUBE, BAZAR, Salzburger Nachrichten, MUT der Wirtschaftskammer Steiermark (Frau P, Tel. Nr. ...)

Beauftragung von Immobilienmaklern (beispielsweise Firma R)."

An sich sollte das Objekt - so die Beschwerdeführerin weiter -

nach Auskünften verschiedener Makler einen Mieterlös von

2.450 EUR monatlich ausschließlich Mehrwertsteuer erbringen können, was aber derzeit nicht erwirtschaftbar sei. An ihrem Interesse, das Objekt weiter einer wirtschaftlichen ertragreichen Nutzung zuzuführen, könne jedenfalls kein Zweifel bestehen. Die jeweiligen Verhandlungspartner seien den Beilagen zu entnehmen.

Als Beilage schloss die Beschwerdeführerin ein Schreiben einer Versicherung vom 13. Mai 2004 an, wonach die Beschwerdeführerin bei der Versicherung ein Werksgebäude versichert habe. Da das Gebäude aber leer stehe und keine betriebliche Nutzung seit Abschluss der Versicherung mit 13. Juni 1990 erfolgt sei, sei versicherungstechnisch für

das Objekt eine Eigenheimversicherung tarifiert worden. Die Natur des Objektes sei prinzipiell nur für eine betriebliche Nutzung geeignet. Sobald eine Vermietung erfolgreich sei, werde der Tarif auf eine betriebliche Versicherung abgeändert werden.

Weiters lag dem Schriftsatz eine Bestätigung der S Realitätenvermittlungs GmbH bei, dass zum Auftrag Nr. ... vom 8. Juni 1993 "Vermietung von Produktions- und Lagerhalle" in G von (Beschwerdeführerin) Inserate in sechs namentlich angeführten Zeitungen mehrmals geschaltet worden seien. Eine Ablichtung aus der Ausgabe der Kleinen Zeitung vom 17. Juni 1994 mit einem offenbar die in Rede stehende Liegenschaft betreffenden Inserat sowie eine Bestätigung eines Immobilienmaklers über einen Auftrag an die Salzburger Nachrichten für ein Wortinserat am 21. Mai 1994 waren angeschlossen.

Weiters legte die Beschwerdeführerin dem Schriftsatz ein Schreiben des Immobilienmaklers R. vom 7. Juni 2004 bei, wonach er bestätige, im Zeitraum vom 1. Mai 1992 bis 2. Juni 1998 mehrere interessante Mieter hinsichtlich einer "Verpachtung" der in Rede stehenden "Produktions- und Lagerhalle" angeschrieben und persönlich akquiriert zu haben. Leider seien diese Anfragen wegen der dezentralen Lage und der daraus entstehenden Mehrkosten bezüglich der Umsiedlungskosten, Logistik und Transportkosten bis dato ohne Erfolg geblieben. Die vorgeschlagene Miete in Höhe von

1.450 EUR exklusive Betriebskosten und exklusive Umsatzsteuer sei zwar eine untere Grenze, leider hätte R trotzdem bis dato keinen Klienten gefunden.

Schließlich legte die Beschwerdeführerin mit dem Schriftsatz Schreiben der Billa Warenhandel AG vom 30. April 1993, der dmdrogerie markt Gesellschaft mbH vom 2. November 1995, des Unternehmens Anton Schlecker vom 14. Oktober 1998 und der Liebherr-Werk Bischofshofen GmbH vom 21. März 2003 vor, in welchen die genannten Unternehmen jeweils für ein Anbot der Beschwerdeführerin auf Vermietung der in Rede stehenden Liegenschaft dankten, jedoch mitteilten, dass sie aus näher angeführten Gründen (zB "im Raum bereits vertreten", "Objekt ungeeignet") kein Interesse hätten.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Die Beschwerdeführerin habe Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus dem in Rede stehenden Betriebsgebäude erzielt und seit 1988 "Verluste" (ausgenommen für das Jahr 1991) erklärt, weil der Mieter den Mietvertrag gekündigt habe und seitdem kein neuer Mieter gefunden worden sei. Im Jahr 1992 sei die Beschwerdeführerin im Zuge der Veranlagung - da den Werbungskosten keine Einnahmen gegenüberstünden - bereits um eine Stellungnahme gebeten worden, ob in den Folgejahren mit positiven Einkünften gerechnet werden könne. Dieses Schreiben sei dahingehend beantwortet worden, dass der Mieter der Liegenschaft im Jahr 1988 in Konkurs gegangen sei und die Beschwerdeführerin eine Räumungsklage eingereicht habe. Der Prozess habe im Juli 1991 geendet. Seit diesem Zeitpunkt bemühe sich die Beschwerdeführerin um einen neuen Mieter. Bis zum Zeitpunkt des Schreibens vom 25. Februar 1992 habe die Beschwerdeführerin keinen neuen Mieter gefunden, der bereit sei, die "äquivalente Miete" zu bezahlen. Im Lauf des Jahres 1992 werde sich jedoch ein Mieter finden und danach würden sich entsprechende Überschüsse ergeben. Für das Jahr 1991 würde sich ein Überschuss ergeben, weil die Beschwerdeführerin eine nachträgliche Miete von 100.000 S erhalten habe (Anmerkung: Die von der belangten Behörde erwähnte Aufforderung um Stellungnahme und das Antwortschreiben sind in den vorgelegten Verwaltungsakten nicht enthalten).

Die Beschwerdeführerin habe, so die belangte Behörde weiter, in den Jahren 1988 bis 2003 näher dargestellte Beträge an Einnahmen und an "Gewinn/Verlust" erklärt. Abgesehen von Versicherungsvergütungen in den Jahren 1999 und 2000 seien seit 1993 keine Einnahmen erklärt worden. Mit Ausnahme des Jahres 1991 seien nur Werbungskostenüberschüsse in näher dargestellter Höhe erklärt worden.

Nach "der Aktenlage (Persönliches Gespräch der Bw. am 3. Mai 2000)" habe sich die Beschwerdeführerin im Jahr 2000 bereit erklärt, intensiv nach einem Mieter für das Betriebsgebäude zu suchen. In diesem Gespräch sei vereinbart worden, dass für den Fall der Nichtanerkennung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Bescheide für die Jahre 1998 bis 2000 vorläufig ohne Ansetzen der erklärten "Verluste" aus der Vermietung erlassen würden. Nach Abschluss eines Mietvertrages werde die Beschwerdeführerin umgehend das Finanzamt verständigen. (Anmerkung: Über das von der belangten Behörde "nach der Aktenlage" geführte persönliche Gespräch beim Finanzamt ist den vorgelegten Verwaltungsakten weder ein Aktenvermerk noch eine Niederschrift zu entnehmen.)

Am 4. April 2004 (nach der Aktenlage richtig: 7. April 2004) seien die Bescheide hinsichtlich der Umsatz- und

Einkommensteuer für die Jahre 1990 bis 1997 und 2001 für endgültig erklärt worden (richtig: wurden nach anders lautenden vorläufig erlassenen Bescheiden die Umsatz- und die Einkommensteuer endgültig festgesetzt und für 1990 bis 1993 ausgesprochen, dass die Umsatzsteuer nicht festgesetzt werde).

Nach Wiedergabe des weiteren Verwaltungsgeschehens führte die belangte Behörde aus, strittig sei, ob die Beschwerdeführerin in den Streitjahren im Hinblick auf die beabsichtigte Vermietung des Betriebsgebäudes als Unternehmerin anzusehen sei und "folglich" die Vorsteuern und die Werbungskosten steuerlich zu berücksichtigen seien. Vor einer allfälligen Prüfung der erklärten Einkünfte nach den Gesichtspunkten der Liebhabereibeurteilung sei zunächst die Frage zu beantworten, ob die Beschwerdeführerin "die zu prüfenden Ergebnisse (hier nur der Verlust aus Vermietung und Verpachtung)" überhaupt auf Grund einer Betätigung in einer der gesetzlich aufgezählten Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 EStG 1988 erwirtschaftet habe und ob die Tätigkeit überhaupt unternehmerisch im Sinne des UStG sei. Würden aus einem Objekt (im Beschwerdefall eine Produktions- und Lagerhalle) keine Mieteinnahmen erzielt, sei die Anerkennung von Werbungskosten nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Aufwendungen für ein zur Einkunftserzielung bestimmtes Objekt könnten dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen gerade vorübergehend keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstünden. Wenn aber ein Objekt überhaupt nicht als Einkunftsquelle angesehen werden könne, seien abziehbare Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung nicht anzunehmen. Solche Aufwendungen seien steuerlich unbeachtliche Kosten einer Vermögensanlage. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müssten in Fällen, in denen aus einem Gebäude (noch) keine Mieteinnahmen erzielt würden, nach den Behauptungen des Abgabepflichtigen jedoch später einmal erzielt werden sollen, Werbungskosten dann anzunehmen sein, wenn die ernsthafte Absicht zur Erzielung solcher Einkünfte als klar erwiesen anzunehmen sei. Die Absicht der Vermietung eines Gebäudes müsse in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag finden oder aus sonstigen, über die Erklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststehen. Im Beschwerdefall lägen bindende Vereinbarungen nicht vor und "aus den anderen Umstand" gehe ebenfalls nicht hervor, dass mit Einnahmen aus dieser Liegenschaft in absehbarer Zeit zu rechnen sei. Gefragt nach dem Namen des Verhandlungspartners, der sich bis Ende August 2004 im Ausland aufhalte, habe die Beschwerdeführerin geantwortet, dass dieser den Beilagen ihres Antwortschriftsatzes zu entnehmen sei. Dabei handle es sich lediglich um Absagen verschiedener Unternehmen, denen das Gebäude angeboten worden sei, welche aber ihr Desinteresse bekundet hätten. Bei zwei Schreiben der Beschwerdeführerin an einen potenziellen Mieter handle es sich einerseits um ein unverbindliches Anbieten des Objektes und andererseits um formlose Schreiben. Antworten des Angeschriebenen lägen nicht vor.

Unter Ertragsfähigkeit einer Betätigung als Tatbestandsvoraussetzung ihrer Einkunftsquelleneigenschaft sei die Eignung der Tätigkeit zu verstehen, einen der positiven Steuererhebung aus der betroffenen Einkunftsart zugänglichen wirtschaftlichen Gesamterfolg innerhalb eines absehbaren Zeitraumes abzuwerfen. Unter Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 3 EStG 1988 dürften nur solche Tätigkeiten verstanden werden, die sich in der betriebenen Weise objektiv zur Erzielung eines der Besteuerung zugänglichen Gesamterfolges in vertretbarer Zeit eigneten und denen das Bestreben zur Erzielung eines solchen Erfolges zu Grunde liege. Dem subjektiven Ertragsstreben desjenigen, der sich betätige, komme dabei dann Bedeutung zu, wenn die Prüfung der objektiven Komponente der Ertragsfähigkeit der Betätigung kein eindeutiges Bild ergebe. Da im Beschwerdefall der ehemalige Mieter bereits im Jahr 1991 das Objekt geräumt habe, die Beschwerdeführerin seitdem (seit mittlerweile 14 Jahren) keine Nachmieter gefunden und folglich keine Einnahmen erzielt habe, könne die Tätigkeit der Vermietung in dieser betriebenen Weise objektiv nicht zu einen Gesamterfolg führen, weil den ständig anfallenden Ausgaben keine Einnahmen gegenüberstünden. Da die Prüfung der objektiven Komponente der Ertragsfähigkeit der Betätigung ein klares Bild ergebe, trete das subjektive Ertragstreben der Beschwerdeführerin, welches ihr nicht abgesprochen werde, in den Hintergrund und sei ohne Bedeutung.

Unvorhersehbare Investitionen, Schwierigkeiten in der Abwicklung eines Bestandverhältnisses, unerwartete Probleme auf der Suche nach einem Nachfolgemieter und vergleichbare Unwägbarkeiten könnten bei einer mit objektiver Ertragsaussicht betriebenen Vermietungsabsicht unvorhergesehene Verluste entstehen lassen. Maßgebend sei aber nicht der tatsächlich erwirtschaftete Gesamterfolg, sondern die objektive Eignung der Tätigkeit zur Erwirtschaftung eines solchen, subsidiär das nach außen in Erscheinung tretende Streben der Tätigen nach einem solchen Erfolg.

Im Beschwerdefall komme es somit darauf an, ob die von der Beschwerdeführerin entfaltete Tätigkeit als geeignet anzusehen sei, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamteinnahmenüberschuss zu erwirtschaften. Da das Objekt seit dem Jahr 1991 viele Jahre hindurch nicht vermietet worden sei, könne von einem bloß vorübergehenden

Zustand der Einnahmenlosigkeit nicht gesprochen werden, wie es sich bei einem Mieterwechsel sehr wohl ergeben könne. In Anbetracht der Länge des Zeitraumes der Nichtvermietung könne davon ausgegangen werden, dass die Tätigkeit nicht mehr ausgeübt werde und folglich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen. Bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung oder der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasse, reichten nicht aus.

Selbst im Falle einer Annahme von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wäre zu prüfen, ob der Umstand, keinen Mieter zu finden, als Unwägbarkeit zu beurteilen wäre. Nach der Liebhabereiverordnung liege trotz Auftretens von Verlusten Liebhaberei nur dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder die Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn (Gesamteinnahmenüberschuss) erwarten ließe (objektive Ertragsfähigkeit). Daher führe ein Handeln, das als Reaktion auf gewöhnliche Risiken gesetzt werde, selbst dann zur Änderung der Bewirtschaftung und damit zur Liebhaberei der gesamten Betätigung, wenn es Wirtschaftlichkeitsprinzipien folge. Nur bei Unwägbarkeiten könne ein Handeln nach Wirtschaftlichkeitsprinzipien Liebhaberei vermeiden. Die Tatsache, keinen Nachmieter zu finden, gehöre nicht zu den Unwägbarkeiten, weil die Schwierigkeiten, einen Mieter zu finden, bei der Vermietung eigentlich zum betätigungstypischen Risiko gehörten. Der Unternehmer sei aufgefordert, darauf nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen orientiert rasch zu reagieren. Danach hätte die Beschwerdeführerin im Streben nach Gewinnerzielung durch eine nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen orientierte rasche Reaktion bei Auftreten von Problemen auf der Suche nach einem Nachfolgemieter "agieren" und das Gebäude in angemessener Zeit veräußern müssen. Jahrelanges Leerstehenlassen des Gebäudes erfülle nicht das Erfordernis einer nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen orientierten raschen Reaktion. In Bezug auf die Umsatzsteuer liege keine unternehmerische Betätigung im Sinn des § 2 UStG vor, wenn eine Betätigung zu Verlusten führe oder Vorsteuern abgezogen würden, obwohl der sich Betätigende keine ernsthafte, nach außen erkennbare Absicht zur Erzielung von Einkünften oder Einnahmen glaubhaft machen könne.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Für das Streitjahr 1991 führte die Ansicht der belangten Behörde zur Festsetzung eines niedrigeren als dem Begehren der Beschwerdeführerin entsprechenden Betrages an Einkommensteuer, weil die belangte Behörde von Einkünften ohne den von der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Liegenschaft erklärten Einnahmenüberschuss ausging. Weiters sprach die belangte Behörde im Instanzenzug aus, dass Umsatzsteuer nicht festgesetzt werde, obwohl die auf die von der Beschwerdeführerin für dieses Jahr erklärten Umsätze entfallende Umsatzsteuer höher wäre als die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Vorsteuer.

Damit wurde die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid, soweit er das Jahr 1991 betrifft, in keinem subjektiven Recht verletzt. Die Beschwerde war daher, soweit sie die Umsatz- und Einkommensteuer für 1991 betrifft, schon deshalb gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Strittig ist im Beschwerdefall, ob die Beschwerdeführerin für die (verbleibenden Streit-) Jahre 1990 und 1992 bis 1997 sowie 2001 in Bezug auf die in Rede stehende Liegenschaft negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinn des § 2 Abs. 3 Z 6 EStG 1988 erzielt hat und ob sie Unternehmerin im Sinn des § 2 Abs. 1 des UStG 1972 (hinsichtlich der Streitjahre 1990 und 1992 bis 1994) und des UStG 1994 (hinsichtlich der Streitjahre 1995 bis 1997 und 2001) war.

Die belangte Behörde hielt dem Vorbringen der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren, dass das in Rede stehende Gebäude ursprünglich vermietet worden sei, der Mieter im Jahr 1988 den Mietvertrag gekündigt habe und der von der Beschwerdeführerin darauf mit Räumungsklage angestrengte Prozess im Juli 1991 geendet habe, nichts entgegen. Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid selbst ausdrücklich davon aus, dass der Mieter das Gebäude im Jahr 1991 geräumt habe. Wie die Beschwerdeführerin während des anhängigen Räumungsverfahrens und vor Räumung des Gebäudes durch den Mieter erfolgreich Einkünfte von einem Nachmieter hätte erzielen können, lässt die belangte Behörde offen. Der angefochtene Bescheid erweist sich hinsichtlich des Streitjahres 1990 daher schon deshalb als rechtswidrig.

Die belangte Behörde sprach der im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Gebäude stehenden Betätigung der Beschwerdeführerin eine objektive Eignung als Einkunftsquelle und als unternehmerische Betätigung mit der Begründung ab, die Schwierigkeiten im Finden eines Nachmieters durch "jahrelanges" Leerstehen hätten nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen und rascher Reaktion zu einer Veräußerung "in angemessener Zeit" führen müssen.

Die belangte Behörde trifft allerdings keine Feststellungen, ab welchem konkreten Zeitpunkt die ursprünglich als Einkunftsquelle und unternehmerische Tätigkeit offenbar anerkannte Vermietungstätigkeit mangels einer solchen von der Behörde als erforderlich gesehenen Reaktion nicht mehr ausgeübt worden sei, wann also die Beschwerdeführerin die Erfolglosigkeit der Nachmietersuche hätte erkennen müssen. Dass der von der belangten Behörde für die Versagung der Einkunftsquelleneigenschaft und Eigenschaft als unternehmerische Tätigkeit gesehene Grund im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides allenfalls bestanden hätte, enthob die belangte Behörde nicht von der Verpflichtung zu Feststellungen, in welchem Zeitpunkt und somit ab welchem Streitjahr die von ihr gesehenen Rechtsfolgen eingetreten sind. Die von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren vorgelegten Antwortschreiben verschiedener offenbar angesprochener Unternehmen schließen es jedenfalls nicht aus, dass zumindest im Zeitraum dieser Schreiben - ungeachtet der Erfolglosigkeit der Bemühungen der Beschwerdeführerin - eine auf die Vermietung und Verpachtung der in Rede stehenden Liegenschaft gerichtete und objektiv nicht als ungeeignet erkennbare Tätigkeit ausgeübt worden ist. Die von der belangten Behörde vermisste Bekanntgabe eines Verhandlungspartners, mit welchem die Beschwerdeführerin im Jahr 2004 in Verhandlung gestanden sei, ist für Beurteilung einer Tätigkeit in den Jahren 1990 bis 1997 und 2001 nicht ausschlaggebend.

Da sich die belangte Behörde sohin in allgemeinen Aussagen wie "jahrelanges Leerstehenlassen", Erfordernis "rasch zu reagieren", Verpflichtung, "das Gebäude in angemessener Zeit zu veräußern", erschöpft hat, ohne konkrete Feststellungen und Schlussfolgerungen zu treffen, wann die Beschwerdeführerin ihre ursprünglich als unternehmerisch und zur Einkünfteerzielung objektiv geeignet gesehene Tätigkeit beendet hat, durfte die belangte Behörde für die Streitjahre so nicht davon ausgehen, dass die Beschwerdeführerin keine (negativen) Einkünfte erzielt habe und nicht unternehmerisch tätig geworden wäre. Dies gilt auch für die von der belangten Behörde eventualiter ohne Bezugnahme auf die für das jeweilige Streitjahr geltende Rechtslage (Liebhabereiverordnungen) getroffenen Aussagen in Richtung Liebhaberei.

Der angefochtene Bescheid war daher, soweit er die Umsatz- und Einkommensteuer für 1990 und 1992 bis 1997 sowie für 2001 betrifft, gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 27. März 2008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2005130102.X00

Im RIS seit

29.04.2008

Zuletzt aktualisiert am

06.08.2008

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at