

TE Vwgh Erkenntnis 2007/2/8 2004/15/0079

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.02.2007

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §115 Abs1;

BAO §119;

EStG 1988 §2 Abs2;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §28;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Zorn, Dr. Büsser und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schilhan, über die Beschwerde des Dr. HG in S, vertreten durch ALTA Wirtschaftstreuhandgesellschaft, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. in 1020 Wien, Praterstraße 62-64, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Salzburg, vom 13. April 2004, GZ. RV/401-S/02, betreffend Wiederaufnahme der Verfahren hinsichtlich Umsatz- und Einkommensteuer 1988 bis 1998 sowie Umsatz- und Einkommensteuer 1988 bis 1998, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer erwarb im Jahr 1988 ein Grundstück in Bergheim, nahe der Bundesstraße und der Westautobahn. Er errichtete darauf ein Reihenhaus, welches er von 1988 bis zum Zeitpunkt des Verkaufes mit Vertrag vom 27. Oktober 1998 vermietete. Das Objekt liegt in dritter Reihe gegenüber der Bundesstraße zurückversetzt sowie durch einige Häuserreihen und durch Lärmschutzwände von der Westautobahn getrennt. Nach den eingereichten Erklärungen wurde in den Jahren der Vermietung jeweils ein Werbungskostenüberschuss erzielt, insgesamt S 933.418,72.

Die Veranlagung zur Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 1988 bis 1996 erfolgte zunächst mit vorläufigen Bescheiden. Anlässlich der Veranlagung zur Umsatz- und Einkommensteuer 1997 forderte das Finanzamt mit Vorhalt

vom 13. Oktober 1998 den Beschwerdeführer auf, darzutun, ob es sich bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung des gegenständlichen Objektes um eine Einkunftsquelle handle. Der Beschwerdeführer legte mit dem am 24. März 1999 eingelangten Fax eine Prognoserechnung vor, wonach nach Ablauf von 20 Jahren ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten sei.

Mit Bescheiden vom 19. April 1999 wurde der Beschwerdeführer daraufhin zur Umsatz- und Einkommensteuer 1997 unter Anerkennung der streitgegenständlichen Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle veranlagt. Für die Jahre 1988 bis 1996 ergingen im April und Mai 1999 entsprechende endgültige Bescheide.

Auch zur Umsatz- und Einkommensteuer 1998 wurde der Beschwerdeführer in diesem Sinne veranlagt.

Aus Anlass der Einreichung der Steuererklärungen für 1999 forderte das Finanzamt den Beschwerdeführer mit Vorhalt vom 15. November 2000 auf, aufzuklären, warum das Mietobjekt nicht mehr in den Erklärungen enthalten sei.

Der Beschwerdeführer gab folgende - wörtlich wiedergegebene - Stellungnahme (ohne Datum) ab:

"Stellungnahme zum Ersuchen um Ergänzung der Steuererklärung 1999 vom 15.11.2000 Objekt in Bergheim.

Der Standort dieses Objektes, der zu Anfang wegen des freien Gebirgsblickes am Ende einer kurzen Stichstraße als attraktiv und somit gut vermietbar einzustufen war, hat unter der in den letzten Jahren besonders an diesem Platz verstärkt wahrzunehmenden laufend zunehmenden Lärmbelastung durch die immer stärker befahrene Bundesstraße und auch die Autobahn gelitten, sodass eine angemessene nachhaltige Vermietung nicht mehr zu Stande kam.

Außerdem hat die bekannte Situation eines zunehmenden Angebotes an Mietwohnungen und dadurch ausgelösten Rückganges der Mietenhöhe entsprechend nachteilige Wirkung gezeigt, in Verbindung mit der für Interessenten suspekten Situation bereits längerer Leerstehung aus vorstehenden Gründen.

Alle diese im Voraus so nicht abschätzbaren Unwägbarkeiten in der Sache haben eine Vermietung nicht mehr erfolgversprechend erscheinen lassen, sodass der einzige Ausweg (auch zur Vermeidung von weiterem Substanzverfall infolge Leerstehung) in einem letztlich sehr niedrigpreisigen Verkauf bestand."

Das Finanzamt nahm daraufhin mit Bescheiden vom 20. Februar 2001 die Verfahren hinsichtlich Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 1988 bis 1998 wieder auf und erließ neue Sachbescheide, in denen die gegenständliche Vermietungstätigkeit nicht als Einkunftsquelle angesehen und nicht von umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen ausgegangen wurde. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Wiederaufnahme des Verfahrens sei erfolgt, weil Tatsachen neu hervorgekommen seien, die im abgeschlossenen Verfahren nicht geltend gemacht worden seien, und die Kenntnis dieser Umstände allein und in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte. Die Prognoserechnung entspreche nicht den Tatsachen. Mit Kaufvertrag vom 27. Oktober 1998 sei das Objekt verkauft worden.

Der Beschwerdeführer führte in der Berufung unter Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 24. Juni 1999, 97/15/0082, und vom 27. April 2000, 99/15/0012, aus, die Veräußerung einer Einkunftsquelle bzw. die Einstellung der Vermietung stehe der Annahme der Ertragsfähigkeit nicht entgegen. Die Ertragsfähigkeit müsse objektiv möglich sein. Subjektive, insbesondere nicht geplante Aspekte, die zu einer vorzeitigen Beendigung führten, seien unbeachtlich. Diesbezügliche Feststellungen würden auch in den Richtlinien zur Liebhabereibeurteilung getroffen. Die objektiv mögliche Ertragsfähigkeit sei belegt worden und sei durch langjährige Einnahmenerzielung auch tatsächlich gegeben gewesen; zur Minderung bzw. vorzeitigen Aufgabe der Einnahmenerzielung sei zufolge nicht abschätzbarer Unwägbarkeiten in der Sache (aktenkundig) gekommen. Auch letzteres spreche gegen die Annahme von Liebhaberei, wie dies in den Richtlinien zur Liebhabereibeurteilung unter 12.6. ausdrücklich z.B. bei Zurückbleiben der Mieteinnahmen durch nahe gelegene Autobahn festgestellt werde, wonach diesfalls eine Einkunftsquelle anzunehmen sei.

Das Finanzamt wies mit Berufungsvorentscheidungen die Berufungen als unbegründet ab. In der Begründung wurde ausgeführt, werde eine Betätigung, für die ein Gesamtüberschuss zu erwarten gewesen sei, vor Erzielen dieses Gesamtüberschusses beendet, so sei für den abgeschlossenen Zeitraum eine Einkunftsquelle anzunehmen, wenn Unwägbarkeiten für die Beendigung der Betätigung ausschlaggebend gewesen seien. Für den abgeschlossenen Zeitraum sei jedoch von Liebhaberei auszugehen, wenn die Betätigung aus anderen Motiven beendet worden sei. Unerwartete Umstände, auf die Bedacht zu nehmen sei, müssten in der Einkunftsquelle selbst liegen und unvorhersehbar sein (z.B. unvorhersehbar nötige Investitionen, Schwierigkeiten in der Abwicklung eines eingegangenen Bestandsverhältnisses). Die Lärmbelästigung durch die stark befahrene Bundesstraße und durch die

Autobahn könne nicht als unerwarteter Umstand angesehen werden, weil schon beim Kauf bekannt gewesen sei, dass hier eine Autobahn vorbeiführe und auch anzunehmen gewesen sei, dass der Verkehr im Laufe der Jahre nicht weniger werde.

Der Beschwerdeführer führte in seinem Vorlageantrag aus, wenn die Unwägbarkeit in der Sache von Anfang an in ihrer Wirkung bekannt gewesen wäre, hätten schon damals Einnahmen nicht erzielt werden können. Tatsächlich sei jedoch jahrelang das Gegenteil der Fall gewesen. Die Aussage, die Zunahme des Verkehrs sei zu erwarten gewesen, bewirke nicht die zwingende Konsequenz von störender Lärmbelästigung, weil Maßnahmen bzw. Lärmschutzwände, Flüsterasphalt, lärmarme Lkws, Geschwindigkeitsbegrenzungen u.a. auch bei wachsendem Verkehrsaufkommen die Lärmbelästigung senken könnten.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufungen als unbegründet ab. Nach einer Darstellung des erstinstanzlichen Verwaltungsgeschehens führte die belangte Behörde aus, sie habe mit Vorhalt vom 19. September 2003 den Beschwerdeführer eingeladen, die Beweggründe für den ursprünglichen Ankauf, für die Vermietung sowie letztlich den Verkauf und damit der Beendigung der Vermietung im Einzelnen darzustellen; unter anderem wäre auszuführen, für welchen Zeitraum die Vermietungstätigkeit zum Zeitpunkt des Ankaufes vorgesehen gewesen wäre; für den Fall, dass die Vermietungstätigkeit nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen sei, seien entsprechende Nachweise zu erbringen. Weiters sei um Darstellung ersucht worden, inwieweit das Objekt längere Zeit leer gestanden sei und aus welchen Gründen; sofern Versuche der Vermietung unternommen worden sein sollten, aber ohne Erfolg geblieben sein sollten, wäre dies an Hand geeigneter Unterlagen darzustellen; die erzielbare Höhe der Mieten für die Liegenschaft möge ebenfalls konkretisiert werden. Die bisher erzielten Mieten und die ab 1998 erzielbaren ortsüblichen Mieten wären darzulegen und ein behauptetes starkes Absinken der marktüblichen Mieten durch entsprechende Unterlagen zu beweisen. Weiters sei der Beschwerdeführer aufgefordert worden, die Behauptung des unterpreisigen Verkaufes des gegenständlichen Objektes ebenfalls durch konkrete Angaben über den ortsüblichen Quadratmeterpreis des Grundes und tatsächlich erzielten Preis, Größe des Grundstückes und des Gebäudes, Zustand des Gebäudes etc. zu untermauern.

In der Vorbehaltsbeantwortung vom 9. März 2004 führte der Beschwerdeführer - soweit für das Verfahren von Bedeutung - aus, das Vorliegen einer Einkunftsquelle sei durch eine entsprechende Vorscheurechnung belegt worden. Diese sei nach objektiven Kriterien und den jahrelangen Entsprechungen wirtschaftlich belegt gewesen und durch entsprechend fortgesetzte Veranlagung auch anerkannt worden. Nach der Judikatur sei weder die später erfolgte Veräußerung der Liegenschaft der Eignung als Einkunftsquelle abträglich, noch diese Veräußerung als Begründung für die Wiederaufnahme des Verfahrens rechtlich tauglich.

Aus der seinerzeit vorgelegten Prognose sei ein Gesamtüberschuss zu erwarten gewesen, sodass sich die Tätigkeit jedenfalls als Einkunftsquelle dargestellt habe, dies vor dem Hintergrund eines knappen Wohnungsangebotes und damit steter Nachfrage am Salzburger Wohnungsmarkt. Eine zeitliche Begrenzung sei von vornherein nicht gegeben gewesen. Aus den dargestellten Änderungen der speziellen, objektbezogenen Rahmenbedingungen, die jedenfalls subjektiv die Vermietungstätigkeit beeinträchtigt hätten, seien die ursprünglichen Annahmen tatsächlich nicht mehr zu realisieren gewesen. Dies belege der im Akt vorliegende Brief des allgemein beeideten Immobilien-Sachverständigen M.M. Dabei seien für diese Situation diese objektiven Tatsachen ausschlaggebend gewesen: So sei u.a. die Lärmschutzwand der Autobahn damals abmontiert gewesen. Insbesondere die Zusammenballung mehrerer nachteiliger Vorkommnisse habe in Summe die konkrete Unwägbarkeit ergeben, die in dieser Schwere und Konzentration keinesfalls vorhersehbar oder kalkulierbar gewesen sei und somit nicht dem üblichen wirtschaftlichen Risiko entspreche. Nicht die theoretische Beurteilung der möglichen Vorhersehbarkeit einzelner Faktoren im Nachhinein sei sachadäquat, sondern die konkrete tatsächliche Situation zum damaligen Zeitpunkt sei gegen eine erfolgreiche Fortsetzung der Vermietung im Sinne der Prognose gestanden. Neue Hoffnung habe die Anmietungsabsicht von Mag. D. gebracht, die aber letztlich nicht realisierbar gewesen sei. Der darin eingeräumte Kaufpreis als mögliche Option sei sicherlich dem Sachwert entsprechend, hätte aber beim tatsächlichen späteren Verkauf nur zu etwa zwei Drittel realisiert werden können. Dieser Notverkauf sei dann auch die einzige Möglichkeit gegen die wertvernichtende Leerstehung gewesen.

Zur Wiederaufnahme der Verfahren führte die belangte Behörde Folgendes aus:

Die gegenständliche Vermietungstätigkeit sei auf Grund der am 24. März 1999 gefaxten Prognoserechnung als

Einkunftsquelle anerkannt worden. Diese Prognoserechnung habe keinen Hinweis auf den Kaufvertrag vom 27. Oktober 1998 enthalten. Auch zum Zeitpunkt der Endgültigerklärung der Bescheide für die Jahre 1988 bis 1997 im Frühjahr 1999 sowie im Zeitpunkt der Erlassung der Bescheide für das Jahr 1988 sei die Tatsache des am 27. Oktober 1998 erfolgten Verkaufes des Mietobjektes nicht bekannt gewesen. Der Liegenschaftsverkauf stelle somit eine Tatsache dar, die nach Erlassung der genannten Bescheide neu hervorgekommen sei, d.h. schon vor der Bescheiderlassung existent, aber bei der Bescheiderlassung keine Berücksichtigung haben können. Würde eine Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses übertragen, so müsse dies der Annahme der Ertragsfähigkeit einer Vermietungstätigkeit nicht entgegenstehen. Die Abgabenbehörde habe jedoch den Steuerpflichtigen einzuladen, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen sei, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten ergeben habe. Andernfalls spreche ein Gesamtverlust innerhalb eines abgeschlossenen Beobachtungszeitraumes für Liebhaberei. Der Verkauf der Liegenschaft vor Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses könne somit grundsätzlich zu einem anderen Ergebnis als in den genannten Bescheiden zum Ausdruck gebracht, führen und habe im vorliegenden Verfahren auch tatsächlich zu einem anderen Ergebnis geführt.

Nach Darlegung des § 2 Abs. 2 EStG 1988 und zu den Liebhabereiverordnungen 1990 und 1993 führte die belangte Behörde aus, sowohl für Zeiträume vor Inkrafttreten der Liebhabereiverordnungen als auch während des Geltungsbereiches derselben sei eine Liegenschaftsvermietung dann als Liebhaberei zu qualifizieren, wenn die Vermietung nach der konkret ausgeübten Art der Tätigkeit objektiv nicht geeignet sei, innerhalb eines Zeitraumes von ca. 20 Jahren einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erbringen. Dieser Zeitraum komme nur dann zur Anwendung, wenn der Plan des Steuerpflichtigen dahin gehe, die Vermietung zumindest bis zum Erreichen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Beinhaltet hingegen der Plan des Steuerpflichtigen das Vermieten auf einen begrenzten Zeitraum, so müsse das positive Ergebnis innerhalb dieses Zeitraumes erzielbar sein. Es müsse der Annahme der Ertragsfähigkeit einer Vermietungstätigkeit nicht entgegenstehen, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses übertragen werde. Das gelte entsprechend für den Fall der Einstellung einer Vermietung. Die Behörde könne allerdings in der Regel keine Kenntnis davon haben, ob der Steuerpflichtige geplant habe, die Vermietung unbegrenzt bzw. bis zum Erzielen eines gesamtpositiven Ergebnisses, fortzusetzen, oder ob er die Vermietung für einen zeitlich begrenzten Zeitraum geplant habe. Dabei werde es, wenn der Steuerpflichtige die Vermietung tatsächlich vorzeitig einstelle, an ihm gelegen sein, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen sei, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, insbesondere durch den Eingriff konkreter Unwägbarkeiten ergeben habe (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 23. November 2000, 95/15/0177, 0178).

Der Beschwerdeführer habe kurz nach Ablauf der Spekulationsfrist des § 30 EStG 1988 das gegenständliche Mietobjekt verkauft. Während des abgeschlossenen Beobachtungszeitraumes von etwas mehr als zehn Jahren sei ein Gesamtverlust von S 933.418,72 erwirtschaftet worden. Nach der Prognoserechnung vom 24. März 1999 ergebe sich nach Ablauf des Jahres 2008 aus der streitgegenständlichen Vermietungstätigkeit ein Gesamtüberschuss. Die Richtigkeit dieser Prognoserechnung sei auch vom Finanzamt anerkannt worden. Es könne somit die objektive Eignung der gegenständlichen Vermietungstätigkeit zur Erwirtschaftung eines Gesamterfolges innerhalb eines absehbaren Zeitraumes außer Streit gestellt werden.

Der Beschwerdeführer habe seine Gründe für den Verkauf des Mietobjektes vor Erzielung eines Gesamtüberschusses dem Finanzamt in der Stellungnahme auf Grund des Vorhaltes vom 15. November 2000 vorgetragen. Auf einen entsprechenden Vorhalt im Berufungsverfahren habe er mit Schriftsatz vom 9. März 2004 geantwortet.

Hiebei habe der Beschwerdeführer die im erstinstanzlichen Verfahren aufgestellte Behauptung des Rückganges der Mietenhöhe als einen Grund für einen notwendig gewordenen Verkauf des Mietobjektes nicht mehr aufrecht erhalten. Er habe vom knappen Wohnungsangebot und steter Nachfrage gesprochen. Er habe zwar ausgeführt, dass eine zeitliche Begrenzung der Betätigung von vornherein nicht gegeben gewesen sei. Nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers erblicke er die Unwägbarkeit, die einen Verkauf letztlich notwendig gemacht habe, im Wesentlichen darin, dass auf Grund der verstärkt wachzunehmenden, laufend zunehmenden Lärmbelästigung durch die immer stärker befahrene Bundesstraße und auch die Autobahn der Standort des Mietobjektes gelitten habe und dass im Zeitpunkt des Verkaufes die Lärmschutzwand abmontiert gewesen sei. Weiters spreche er von einer

Zusammenballung mehrerer nachteiliger Vorkommnisse, die in Summe die konkrete Unwägbarkeit ergeben hätten. Die Zusammenballung mehrerer nachteiliger Vorkommnisse werde aber vom Beschwerdeführer nicht weiter konkretisiert.

Als Nachweis für die nachträglich eingetretene Beeinträchtigung der Vermietungstätigkeit habe der Beschwerdeführer auf einen Brief des allgemein beeedeten Immobiliensachverständigen M.M. verwiesen. Aus dessen Schreiben vom 17. März 1999 gehe hervor, dass seine Bemühungen, einen geeigneten Nachmieter zu finden, auf Grund der Bauarbeiten auf der Autobahn (Lärmschutzwand sei abmontiert gewesen) und der zusätzlichen Beeinträchtigung der vorbeiführenden Bundesstraße, nicht erfolgreich gewesen seien.

Dazu sei festzuhalten, dass schon im Zeitpunkt des Ankaufes des gegenständlichen Mietobjektes im Jahr 1988 sowohl die Bundesstraße als auch die Autobahn als stark befahrene Straßen vorhanden gewesen seien und schon damals die Zunahme des Straßenverkehrs als allgemein bekannte Tatsache anzusehen gewesen sei. Die allgemein zunehmende Lärmbelästigung durch Straßenverkehr könne somit keineswegs als eine im Nachhinein aufgetretene Unwägbarkeit beurteilt werden. Hiezu komme, dass das Mietobjekt nicht unmittelbar an diesen Verkehrswegen, sondern jeweils durch einige Häuserreihen davon getrennt gelegen sei. Die Autobahn sei in der Zeit von 1995 bis 1998 sechsspurig ausgebaut und im Zuge dieses Ausbaues seien auch Lärmschutzwände angebracht worden. Eine markante und andauernde Zunahme des Verkehrslärms im Zeitpunkt des Verkaufes, welche als Eintritt einer Unwägbarkeit anzunehmen wäre, sei somit nicht erkennbar. Die Bauarbeiten selbst stellten sicherlich eine vorübergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität dar, was möglicherweise eine Vermietbarkeit während dieser Zeit schwieriger gemacht habe und damit das Schreiben des Immobiliensachverständigen verständlich mache. Zum Zeitpunkt des Verkaufes seien diese Arbeiten jedoch weitgehend abgeschlossen gewesen. Die Beeinträchtigung durch Bauarbeiten sei darüber hinaus eine zeitlich beschränkte. Der Beschwerdeführer selbst habe, wie die am 24. März 1999, sohin nach Abschluss der Bauarbeiten und nach dem Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufes, gefaxte Prognoserechnung zeige, die Möglichkeit zur Erzielung kontinuierlicher Mieteinnahmen für den Prognosezeitraum 1998 bis 2008 bei dem gegenständlichen Mietobjekt gesehen. In dieser Prognoserechnung finde sich keinerlei Hinweis darauf, dass die prognostizierten Ergebnisse durch den Eintritt irgend eines besonderen Ereignisses tatsächlich vereitelt worden seien und der Beschwerdeführer zu einem Verkauf gezwungen worden sei. Erst auf Nachfrage des Finanzamtes im November 2000 habe der Beschwerdeführer den tatsächlichen Verkauf des Mietobjektes bekannt gegeben. Er habe versucht, den Verkauf mit der zunehmenden Lärmbelästigung zu begründen. Die Tatsache, dass die nach dem tatsächlichen Verkauf des Mietobjektes eingereichte Prognoserechnung keinen Hinweis darauf enthalte, dass zwar grundsätzlich eine ertragsfähige Einkunftsquelle wie prognostiziert vorliegen würde, aber durch den Eintritt eines unvorhersehbaren Ereignisses tatsächlich die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse unmöglich gemacht und daher das Objekt verkauft worden sei, lasse den Schluss zu, dass sich der Beschwerdeführer nicht wegen des Eintrittes einer Unwägbarkeit zum Verkauf veranlasst gesehen habe. Nur am Rande sei dazu zu erwähnen, dass beim Eintritt derartiger Unwägbarkeiten auch der Verkauf einer Liegenschaft nur schwer oder überhaupt nicht möglich gewesen wäre.

Der Beschwerdeführer behaupte zwar einen Notverkauf, habe aber trotz konkreter Nachfrage der belangten Behörde keine genauen Angaben dazu vorgetragen. Bei Betrachtung des gesamten Sachverhaltes sei die belangte Behörde zum Ergebnis gelangt, dass der Beschwerdeführer den Beweis dafür nicht erbracht habe, dass die Vermietung nicht von vornherein bloß auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde erwogen:

Den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist die in den Erkenntnissen vom 24. Juni 1999, 97/15/0082, vom 23. März 2000, 97/15/0009, vom 27. April 2000, 99/15/0012, und vom 23. November 2000, 95/15/0177, 0178, dargelegte Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtshofes bekannt. Es genügt daher, auf diese Erkenntnisse gemäß § 43 Abs. 2 VwGG zu verweisen. Hervorzuheben ist lediglich, dass der Annahme der Ertragsfähigkeit einer Vermietungsbetätigung nicht entgegensteht, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses übertragen wird. Die Behörde kann allerdings in der Regel keine Kenntnis davon haben, ob der Steuerpflichtige konkret geplant hat, die Vermietung unbegrenzt bzw. zumindest bis zum Erzielen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen, oder ob er die Vermietung für einen zeitlich begrenzten Zeitraum geplant hat. Daher wird es, wenn der Steuerpflichtige die Vermietung tatsächlich vorzeitig beendet, an ihm gelegen sein, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht latent von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant

gewesen ist, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten ergeben hat. Aufgabe der Abgabenbehörde ist es sohin, Feststellungen darüber zu treffen, ob es als erwiesen angesehen werden kann, dass der konkrete Plan des Beschwerdeführers auf die Vermietung für einen unbegrenzten Zeitraum ausgerichtet gewesen ist.

Die belangte Behörde hat unter Berücksichtigung des Vorbringens des Beschwerdeführers im Verwaltungsverfahren die Feststellung getroffen, dass der Beschwerdeführer den Beweis dafür nicht erbracht habe, dass die Vermietung nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen sei.

Der Beschwerdeführer bekämpft diese Feststellung. Zweifel an der Schlüssigkeit der Beweiswürdigung der belangten Behörde, als deren Ergebnis sie diese Feststellung getroffen hat, vermag die Beschwerde aus folgenden Gründen nicht zu erwecken:

Der Beschwerdeführer beharrt darauf, dass der im Zeitpunkt des Ankaufes der Liegenschaft nicht absehbare Ausbau auf eine sechsspurige Autobahn bei gleichzeitiger enormer unerwarteter Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit Lärmsteigerung sowohl auf der Autobahn als auch der Bundesstraße eine Unwägbarkeit darstelle. Die geplanten Mieteinnahmen seien in den ersten Jahren planmäßig tatsächlich erreicht worden und seien erst ab 1998 mit der Fertigstellung des Ausbaues der sechsspurigen Autobahn nicht mehr erreichbar gewesen.

Diesem Vorbringen hat die belangte Behörde zutreffend die Prognoserechnung des Beschwerdeführers vom 24. März 1999, also nach Abschluss der Bauarbeiten, entgegengehalten, worin der Beschwerdeführer von der Erzielung kontinuierlicher Mieteinnahmen für den Prognosezeitraum 1998 bis 2008 ausgegangen ist. Warum der Beschwerdeführer diese Annahme in seiner Beantwortung des Vorhaltes vom 15. November 2000 und in der Beschwerde nicht mehr aufrecht erhält, wird nicht erklärt. Soweit sich der Beschwerdeführer hiezu auf das Schreiben eines beeideten Sachverständigen bezieht, übersieht er, dass dieses Schreiben den Vermietungsauftrag 1996 betrifft. Der Verfasser des Schreibens spricht ausdrücklich von seinen Bemühungen zum damaligen Zeitpunkt - also 1996 -. Für die Verhältnisse des Jahres 1998 kann dieses Schreiben schon deswegen nicht herangezogen werden, weil nach dessen Inhalt zum damaligen Zeitpunkt die Lärmschutzwand abmontiert gewesen war.

Der Beschwerdeführer macht weiters geltend, dass der Verkauf des Objektes jedenfalls wirtschaftlich eine Notmaßnahme gewesen sei, die nicht ergriffen worden wäre, wenn nicht zum fraglichen Zeitpunkt die Vermietsituation dramatisch gestört gewesen wäre. Die belangte Behörde hätte aus den vorliegenden Unterlagen errechnen können, dass der Beschwerdeführer aus der Veräußerung der Liegenschaft einen Verlust erlitten habe.

Die belangte Behörde hat entgegen der Behauptung in der Beschwerde den Beschwerdeführer konkret aufgefordert, darzulegen, worin der "niedrigpreisige Verkauf" bestanden habe. In der Beschwerde wird der Inhalt des Vorhaltes vom 19. September 2003 ebenso wenig bestritten wie die Antwort darauf vom 9. März 2004. Diese Antwort reicht jedoch nicht aus, um von einem Notverkauf sprechen zu können. Der Beschwerdeführer hat lediglich dargetan, dass der im Schreiben vom 14. Juli 1998 eingeräumte Kaufpreis als mögliche Option, sicherlich dem Sachwert entsprechend sei, aber beim tatsächlichen späteren Verkauf nur zu etwa zwei Drittel realisiert hätte werden können. Damit hat er der Aufforderung der belangten Behörde nicht entsprochen, und ihr keine ausreichende Grundlage zur Beurteilung der Umstände des Verkaufes vorgetragen. Es ist aber nicht - wie offenbar die Beschwerde meint - Aufgabe der Behörde, Überlegungen an Stelle des Beschwerdeführers anzustellen oder fiktive Berechnungen vorzunehmen. Wenn die belangte Behörde auf Grund der Ausführungen des Beschwerdeführers von keinem "Notverkauf" ausgegangen ist, kann ihr nicht mit Erfolg entgegengetreten werden.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen der belangten Behörde zur Berechtigung der Wiederaufnahme der Verfahren (Seite 10 bis Seite 12) zutreffend sind. Der Verkauf des gegenständlichen Mietobjektes war aus der Sicht der Verfahren eine neu hervorgekommene Tatsache, die zu einem anders lautenden Ergebnis führt.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 8. Februar 2007

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2004150079.X00

Im RIS seit

13.03.2007

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at