jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/4/27 5Ob99/00w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ing. Günther K*****, vertreten durch Dr. Heinz Edelmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 15 Abs 2 MRG und § 32 Abs 2 WFG 1968) infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Dezember 1999, GZ 41 R 649/99s-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Meidling vom 20. September 1999, GZ 6 Msch 1/99h-9, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ing. Günther K*****, vertreten durch Dr. Heinz Edelmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz 2, MRG und Paragraph 32, Absatz 2, WFG 1968) infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Dezember 1999, GZ 41 R 649/99s-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Meidling vom 20. September 1999, GZ 6 Msch 1/99h-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss zulässig sei, weil zur Frage der Überwälzbarkeit der vom Vermieter auf vereinnahmte Baukostenzuschüsse geleisteten Umsatzsteuer auf den Mieter noch keine gefestigte Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege, doch wirft der konkrete Fall - auch unter Berücksichtigung der im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente - keine iSd § 528 Abs 1 ZPO erhebliche Rechtsfrage auf. Dies aus folgenden Gründen:Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss zulässig sei, weil zur Frage der Überwälzbarkeit der vom Vermieter auf vereinnahmte Baukostenzuschüsse geleisteten Umsatzsteuer auf den Mieter noch keine gefestigte Judikatur des Obersten

Gerichtshofes vorliege, doch wirft der konkrete Fall - auch unter Berücksichtigung der im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente - keine iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erhebliche Rechtsfrage auf. Dies aus folgenden Gründen:

Der Rechtsmittelwerber - seit Dezember 1980 Hauptmieter einer von der Antragsgegnerin unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung nach dem WFG 1968 errichteten Wohnung - beschwert sich dagegen, dass ihm vom 1. 12. 1980 bis 30. 9. 1998 die anteilige Umsatzsteuer eines "abwohnbaren" Baukostenbeitrags vorgeschrieben wurde. Diesen Baukostenbeitrag (S 35.420,--) hatte er schon vor Bezug der Wohnung zu leisten; er ist im Mietvertrag als Mietzinsvorauszahlung deklariert und vermindert den laufenden Mietzins (Grundzins).

Die Vorschreibungen (die von beiden Vorinstanzen gebilligt wurde, weshalb sie auch das Begehren des Antragstellers abwiesen, die Unzulässigkeit der vom 1. 12. 1980 bis 30. 9. 1998 gehandhabten Überwälzung der Umsatzsteuer festzustellen) erachtet der Rechtsmittelwerber als "ganz offensichtlich gesetzwidrig", weil Baukostenbeiträge überhaupt erst seit dem Inkrafttreten des UStG 1994 am 1. 1. 1995 (als Anzahlungen iSd § 19 Abs 2 Z 1 lit a UStG 1994) der Umsatzsteuer unterlägen und zufolge der Übergangsvorschrift des § 28 Abs 4 UStG 1994 die Besteuerung von Anzahlungen, die auf einem vor dem 1. 1. 1995 abgeschlossenen Vertrag beruhen, ausscheide. Die ursprünglich in § 28 Abs 4 Z 2 UStG 1994 enthaltene Sonderregelung für Grund- und Baukostenbeiträge bei aus öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben sei durch die UStG-Novelle 1996 rückwirkend beseitigt worden (Seite 2 des verfahrenseinleitenden Antrags). Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs wird diese Argumentation (in Erwiderung auf Rechtsausführungen der Vorinstanzen) dahingehend präzisiert, dass Baukostenbeiträge, mögen sie auch als Teil des dem Vermieter zufließenden Entgelts aufzufassen sein, den typischen Fall einer Anzahlung darstellen oder als umsatzsteuerbefreite Darlehen an den Vermieter zur Finanzierung der Baukosten zu qualifizieren seien; im Übrigen scheide eine Überwälzung der Umsatzsteuer auf den Antragsteller schon deshalb aus, weil ihm die Antragsgegnerin nie eine die Umsatzsteuer ausweisende Rechnung für die geleisteten Grund- und Baukostenbeiträge gelegt habe (Seite 5 des Revisionsrekurses).Die Vorschreibungen (die von beiden Vorinstanzen gebilligt wurde, weshalb sie auch das Begehren des Antragstellers abwiesen, die Unzulässigkeit der vom 1. 12. 1980 bis 30. 9. 1998 gehandhabten Überwälzung der Umsatzsteuer festzustellen) erachtet der Rechtsmittelwerber als "ganz offensichtlich gesetzwidrig", weil Baukostenbeiträge überhaupt erst seit dem Inkrafttreten des UStG 1994 am 1. 1. 1995 (als Anzahlungen iSd Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, Litera a, UStG 1994) der Umsatzsteuer unterlägen und zufolge der Übergangsvorschrift des Paragraph 28, Absatz 4, UStG 1994 die Besteuerung von Anzahlungen, die auf einem vor dem 1. 1. 1995 abgeschlossenen Vertrag beruhen, ausscheide. Die ursprünglich in Paragraph 28, Absatz 4, Ziffer 2, UStG 1994 enthaltene Sonderregelung für Grund- und Baukostenbeiträge bei aus öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben sei durch die UStG-Novelle 1996 rückwirkend beseitigt worden (Seite 2 des verfahrenseinleitenden Antrags). Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs wird diese Argumentation (in Erwiderung auf Rechtsausführungen der Vorinstanzen) dahingehend präzisiert, dass Baukostenbeiträge, mögen sie auch als Teil des dem Vermieter zufließenden Entgelts aufzufassen sein, den typischen Fall einer Anzahlung darstellen oder als umsatzsteuerbefreite Darlehen an den Vermieter zur Finanzierung der Baukosten zu qualifizieren seien; im Übrigen scheide eine Überwälzung der Umsatzsteuer auf den Antragsteller schon deshalb aus, weil ihm die Antragsgegnerin nie eine die Umsatzsteuer ausweisende Rechnung für die geleisteten Grund- und Baukostenbeiträge gelegt habe (Seite 5 des Revisionsrekurses).

Rechtliche Beurteilung

Mit dem Hinweis, dass der erkennende Senat daran festhält, mangels einer Leitfunktion des Obersten Gerichtshofes in Steuersachen gemäß § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) nur zur Korrektur grober Beurteilungsfehler der Vorinstanzen aus Gründen der Rechtseinheit und Rechtssicherheit berufen zu sein (WoBl 1998, 189/126 [krit Arnold]), ist dem Folgendes zu erwidern:Mit dem Hinweis, dass der erkennende Senat daran festhält, mangels einer Leitfunktion des Obersten Gerichtshofes in Steuersachen gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) nur zur Korrektur grober Beurteilungsfehler der Vorinstanzen aus Gründen der Rechtseinheit und Rechtssicherheit berufen zu sein (WoBl 1998, 189/126 [krit Arnold]), ist dem Folgendes zu erwidern:

Der Rechtsmittelwerber stützt seine Argumentation auf Bestimmungen des UStG 1994, insbesondere auf die Neuregelung der Umsatzsteuerpflicht für Anzahlungen durch § 19 Abs 2 Z 1 lit a § 28 Abs 2 UStG 1994 ordnet jedoch in Übereinstimmung mit Grundsätzen des intertemporalen Rechts an, dass auf Umsätze und Sachverhalte aus der Zeit vor der Wirksamkeit des Beitritts Österreichs zur Europäischen Union (dem Anlass der Neuregelung) das im Zeitpunkt

des maßgebenden Ereignisses für sie geltende Umsatzsteuerrecht weiterhin anzuwenden ist. Das anzuwendende Recht richtet sich somit nach dem Zeitpunkt der Tatbestandsverwirklichung. Ist der Umsatz vor dem 1. 1. 1995 ausgeführt worden, ist weiterhin das UStG 1972 anzuwenden, auf Umsätze nach dem 31. 12. 1994 das UStG 1994 (Ruppe, Umsatzsteuergesetz 1994, 2. Aufl, Tz 3 und 10 zu § 28).Der Rechtsmittelwerber stützt seine Argumentation auf Bestimmungen des UStG 1994, insbesondere auf die Neuregelung der Umsatzsteuerpflicht für Anzahlungen durch Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, Litera a, Paragraph 28, Absatz 2, UStG 1994 ordnet jedoch in Übereinstimmung mit Grundsätzen des intertemporalen Rechts an, dass auf Umsätze und Sachverhalte aus der Zeit vor der Wirksamkeit des Beitritts Österreichs zur Europäischen Union (dem Anlass der Neuregelung) das im Zeitpunkt des maßgebenden Ereignisses für sie geltende Umsatzsteuerrecht weiterhin anzuwenden ist. Das anzuwendende Recht richtet sich somit nach dem Zeitpunkt der Tatbestandsverwirklichung. Ist der Umsatz vor dem 1. 1. 1995 ausgeführt worden, ist weiterhin das UStG 1972 anzuwenden, auf Umsätze nach dem 31. 12. 1994 das UStG 1994 (Ruppe, Umsatzsteuergesetz 1994, 2. Aufl, Tz 3 und 10 zu Paragraph 28,).

Das hier maßgebende Ereignis war die Einhebung des Baukostenbeitrags durch die Antragsgegnerin im Jahr 1980 anläßlich der Vermietung (Nutzungsüberlassung) einer Wohnung an den Antragsteller. Nach dem damals anzuwendenden § 4 Abs 1 UStG 1972 (dessen Normgehalt übrigens, wie die Vorinstanzen zutreffend ausführten, in das UStG 1994 übernommen wurde) gehörten Baukostenbeiträge (Baukostenzuschüsse), die der Mieter dem Vermieter zu zahlen hatte, zum umsatzsteuerpflichtigen Leistungsentgelt. Sie wurden als vorausgezahlte Mietzinse bzw Nutzungsentgelte für die Überlassung eines Miet- bzw Nutzungsobjektes behandelt (Kranich/Siegl/Waba, Kommentar zur Mehrwertsteuer , Anm 96b zu § 1 und Anm 217 zu § 4 UStG 1972; Kolacny/Scheiner, Fallbeispiele zur Mehrwertsteuer, 107; zur neuen Rechtslage siehe zB Kortner, Leitfaden des österreichischen Umsatzsteuerrechtes, 297; Kolacny/Mayer, Umsatzsteuergesetz 1994, 2. Aufl, Anm 9 zu § 4). Das war auch der Standpunkt des VwGH (MietSlg 30.934); die vom Rechtsmittelwerber vertretene Rechtsansicht, ein Baukostenbeitrag sei (auch oder gerade aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht) als Darlehen an die Vermieterin zu qualifizieren, lehnte er ausdrücklich ab (ÖStZB 1980, 44).Das hier maßgebende Ereignis war die Einhebung des Baukostenbeitrags durch die Antragsgegnerin im Jahr 1980 anläßlich der Vermietung (Nutzungsüberlassung) einer Wohnung an den Antragsteller. Nach dem damals anzuwendenden Paragraph 4, Absatz eins, UStG 1972 (dessen Normgehalt übrigens, wie die Vorinstanzen zutreffend ausführten, in das UStG 1994 übernommen wurde) gehörten Baukostenbeiträge (Baukostenzuschüsse), die der Mieter dem Vermieter zu zahlen hatte, zum umsatzsteuerpflichtigen Leistungsentgelt. Sie wurden als vorausgezahlte Mietzinse bzw Nutzungsentgelte für die Überlassung eines Miet- bzw Nutzungsobjektes behandelt (Kranich/Siegl/Waba, Kommentar zur Mehrwertsteuer , Anmerkung 96b zu Paragraph eins und Anmerkung 217 zu Paragraph 4, UStG 1972; Kolacny/Scheiner, Fallbeispiele zur Mehrwertsteuer, 107; zur neuen Rechtslage siehe zB Kortner, Leitfaden des österreichischen Umsatzsteuerrechtes, 297; Kolacny/Mayer, Umsatzsteuergesetz 1994, 2. Aufl, Anmerkung 9 zu Paragraph 4,). Das war auch der Standpunkt des VwGH (MietSlg 30.934); die vom Rechtsmittelwerber vertretene Rechtsansicht, ein Baukostenbeitrag sei (auch oder gerade aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht) als Darlehen an die Vermieterin zu qualifizieren, lehnte er ausdrücklich ab (ÖStZB 1980, 44).

Eine Konsequenz dieser Rechtslage war, abwohnbare Baukostenbeiträge (die den laufenden Mietzins minderten und bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen waren) umsatzsteuerrechtlich nicht als Anzahlung, sondern so zu behandeln, als würden immer nur Teilbeträge mit der jeweiligen Verrechnung vereinnahmt (Kranich/Siegl/Waba Mehrwertsteuer-Handbuch [Umsatzsteuergesetz 1972 - Kurzkommentar], 486; vgl Ruppe aaO, Tz 42 zu § 17 UStG 1994; VwGH 2. 3. 1993, 92/14/0182). Nichts anderes ist hier geschehen. Ob sich das Anliegen der Finanzverwaltung, Grund- und Baukostenbeiträge auch nach der neuen Rechtslage nach Maßgabe ihrer Verwohnung (zB 2 % nach § 17 Abs 4 WGG) der Umsatzbesteuerung zu unterziehen (Erlass des BMF vom 29. 11. 1995, AÖF 1995/299), verwirklichen lässt oder ob nur die durch § 19 Abs 2 Z 1 lit a UStG 1994 eröffnete Möglichkeit der Besteuerung von Anzahlungen in Frage kommt (so offenbar Kolacny/Mayer aaO, Anm 13a zu § 19 und 3 zu § 28 UStG 1994), ist hier nicht zu prüfen. Es hat bei der Anwendung alten Rechts zu bleiben, da gemäß § 28 Abs 4 UStG 1994 der letzte Satz des § 19 Abs 2 Z 1 lit a UStG 1994 nicht anzuwenden ist, wenn die Zahlung des Entgelts auf einem Vertrag beruht, der - wie hier - vor dem 1. 1. 1995 abgeschlossen worden ist. Dass damit rückwirkend die nach dem UStG 1972 gehandhabte Besteuerung abwohnbarer Baukostenbeiträge (mit der im gegenständlichen Fall eintretenden Konsequenz einer nachträglich unzulässig gewordenen Überwälzung der Umsatzsteuer nach § 15 Abs 2 MRG) beseitigt werden sollte, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.Eine Konsequenz dieser Rechtslage war, abwohnbare Baukostenbeiträge (die den laufenden Mietzins minderten und bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses aliquot

zurückzuzahlen waren) umsatzsteuerrechtlich nicht als Anzahlung, sondern so zu behandeln, als würden immer nur Teilbeträge mit der jeweiligen Verrechnung vereinnahmt (Kranich/Siegl/Waba Mehrwertsteuer-Handbuch [Umsatzsteuergesetz 1972 - Kurzkommentar], 486; vergleiche Ruppe aaO, Tz 42 zu Paragraph 17, UStG 1994; VwGH 2. 3. 1993, 92/14/0182). Nichts anderes ist hier geschehen. Ob sich das Anliegen der Finanzverwaltung, Grund- und Baukostenbeiträge auch nach der neuen Rechtslage nach Maßgabe ihrer Verwohnung (zB 2 % nach Paragraph 17, Absatz 4, WGG) der Umsatzbesteuerung zu unterziehen (Erlass des BMF vom 29. 11. 1995, AÖF 1995/299), verwirklichen lässt oder ob nur die durch Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, Litera a, UStG 1994 eröffnete Möglichkeit der Besteuerung von Anzahlungen in Frage kommt (so offenbar Kolacny/Mayer aaO, Anmerkung 13a zu Paragraph 19 und 3 zu Paragraph 28, UStG 1994), ist hier nicht zu prüfen. Es hat bei der Anwendung alten Rechts zu bleiben, da gemäß Paragraph 28, Absatz 4, UStG 1994 der letzte Satz des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, Litera a, UStG 1994 nicht anzuwenden ist, wenn die Zahlung des Entgelts auf einem Vertrag beruht, der - wie hier - vor dem 1. 1. 1995 abgeschlossen worden ist. Dass damit rückwirkend die nach dem UStG 1972 gehandhabte Besteuerung abwohnbarer Baukostenbeiträge (mit der im gegenständlichen Fall eintretenden Konsequenz einer nachträglich unzulässig gewordenen Überwälzung der Umsatzsteuer nach Paragraph 15, Absatz 2, MRG) beseitigt werden sollte, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.

Damit erweist sich die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Antragsgegnerin habe die ihr vom vereinnahmten Baukostenbeitrag vorgeschriebene Umsatzsteuer gemäß § 15 Abs 2 MRG zu Recht auf den Antragsteller überwälzt, als keineswegs unvertretbar. Es ist unter diesem Gesichtspunkt auch nicht zu beanstanden, dass sie die Überwälzung nicht von einer die Umsatzsteuer ausweisenden Rechnungslegung über den vom Antragsteller geleisteten Baukostenbeitrag abhängig gemacht haben (der Antragsteller bemerkt selbst, dass er damit keine Verletzung der in § 11 UStG normierten Rechtspflicht zur Ausstellung einer Rechnung geltend machen wollte und hat auch keine dem Vermieter nach dem MRG obliegende Rechnungslegung begehrt).Damit erweist sich die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Antragsgegnerin habe die ihr vom vereinnahmten Baukostenbeitrag vorgeschriebene Umsatzsteuer gemäß Paragraph 15, Absatz 2, MRG zu Recht auf den Antragsteller überwälzt, als keineswegs unvertretbar. Es ist unter diesem Gesichtspunkt auch nicht zu beanstanden, dass sie die Überwälzung nicht von einer die Umsatzsteuer ausweisenden Rechnungslegung über den vom Antragsteller geleisteten Baukostenbeitrag abhängig gemacht haben (der Antragsteller bemerkt selbst, dass er damit keine Verletzung der in Paragraph 11, UStG normierten Rechtspflicht zur Ausstellung einer Rechnung geltend machen wollte und hat auch keine dem Vermieter nach dem MRG obliegende Rechnungslegung begehrt).

Zu bemerken bleibt, dass der Durchführungserlass des BMF zum UStG 1972 mit den Ergänzungen bis zum Erlass AÖF 1995/299 weder vom Rekursgericht noch vom erkennenden Senat als Rechtsquelle benützt wurde. Schon aus diesem Grund war der Anregung, den vom Rechtsmittelwerber als Verordnung angesehenen Erlass vom VfGH auf seine Gesetzmäßigkeit überprüfen zu lassen, nicht näher zu treten.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E57862 05A00990

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00099.00W.0427.000

Dokumentnummer

JJT_20000427_OGH0002_0050OB00099_00W0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at