jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/11/24 1Ob111/98z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Fonds*****, vertreten durch Dr. Alfred Roschek, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach Mag. Helmut P*****, vertreten durch Dr. Ronald Rast und Dr. Christian Werner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Ausstellung einer Rechnung (Streitwert S 166.666,66 sA), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 2. Dezember 1997, GZ 16 R 152/97h-25, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 3. Juni 1997, GZ 11 Cg 204/96t-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das berufungsgerichtliche Urteil wird aufgehoben; die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Die klagende Partei ist Eigentümerin der im Mezzanin eines Hauses gelegenen Geschäftsräumlichkeiten, die sie dem Beklagten mit Vertrag vom 9. 12. 1982 ausschließlich zum Betrieb eines Steuerberatungsbüros in Bestand gab. Der Beklagte war zu diesem Zeitpunkt Steuerberater. Von Oktober 1991 bis Ende Juli 1993 hatte der Beklagte das Bestandobjekt untervermietet. Ab dem Jahre 1994 stand es leer. Am 10. 1. 1996 wurde das Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen aufgelöst, indem sich der Beklagte mit gerichtlichem Vergleich zur Räumung des Bestandobjekts binnen 14 Tagen ab Rechtswirksamkeit des Vergleichs verpflichtete. Die klagende Partei hingegen verpflichtete sich (außergerichtlich) zum Ersatz von Investitionskosten von 1,000.000 S für die am Bestandobjekt vom Beklagten getätigten Aufwendungen. Dieser Betrag wurde auch tatsächlich bezahlt; die Höhe des Betrags entsprach dem Zustand des Objekts und den vom Beklagten vorgenommenen Investitionen. Im Zeitpunkt des Räumungsvergleichs war der Beklagte Unternehmer, aber mit "0 % steuerpflichtig".

Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Ausstellung einer ordnungsgemäßen Rechnung unter Ausweis der Umsatzsteuer gemäß § 11 UStG für den von ihr geleisteten Investitionskostenersatz von 1,000.000 S. Der Beklagte sei

zur Ausstellung einer solchen Rechnung als Unternehmer verpflichtet. Die klagende Partei habe als Vermieterin von ihrem Recht, den grundsätzlich (unecht) steuerbefreiten Umsatz aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken als steuerpflichtig zu behandeln, Gebrauch gemacht, und daher käme der Normalsteuersatz in der Höhe von 20 % zur Anwendung.Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Ausstellung einer ordnungsgemäßen Rechnung unter Ausweis der Umsatzsteuer gemäß Paragraph 11, UStG für den von ihr geleisteten Investitionskostenersatz von 1,000.000 S. Der Beklagte sei zur Ausstellung einer solchen Rechnung als Unternehmer verpflichtet. Die klagende Partei habe als Vermieterin von ihrem Recht, den grundsätzlich (unecht) steuerbefreiten Umsatz aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken als steuerpflichtig zu behandeln, Gebrauch gemacht, und daher käme der Normalsteuersatz in der Höhe von 20 % zur Anwendung.

Der Beklagte wendete ein, Mietrechtsablösen stellten Nebenleistungen zur Vermietung und Verpachtung dar und seien demgemäß umsatzsteuerfrei. Das im Bestandobjekt vorhandene Inventar sei 1991 einkommensteuerrechtlich aus dem Betriebsvermögen seiner Kanzlei entnommen und die entsprechenden Anlagegüter seien mit den Entnahmewerten ab diesem Zeitpunkt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung angesetzt worden. Die Mieteinnahmen ab dem Jahr 1991 (aus dem von ihm begründeten Untermietverhältnis) seien in den Steuererklärungen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG ausgewiesen worden. Die Option gemäß § 6 Abs 2 UStG habe der Beklagte nicht in Anspruch genommen.Der Beklagte wendete ein, Mietrechtsablösen stellten Nebenleistungen zur Vermietung und Verpachtung dar und seien demgemäß umsatzsteuerfrei. Das im Bestandobjekt vorhandene Inventar sei 1991 einkommensteuerrechtlich aus dem Betriebsvermögen seiner Kanzlei entnommen und die entsprechenden Anlagegüter seien mit den Entnahmewerten ab diesem Zeitpunkt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung angesetzt worden. Die Mieteinnahmen ab dem Jahr 1991 (aus dem von ihm begründeten Untermietverhältnis) seien in den Steuererklärungen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß Paragraph 28, EStG ausgewiesen worden. Die Option gemäß Paragraph 6, Absatz 2, UStG habe der Beklagte nicht in Anspruch genommen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und stellte den bereits oben wiedergegebenen - unstrittigen - Sachverhalt fest. Darüber hinaus traf es die Feststellung, daß das vorhandene Inventar 1991 einkommensteuerrechtlich aus dem Betriebsvermögen der Kanzlei entnommen und die entsprechenden Anlagegüter mit den Entnahmewerten ab diesem Zeitpunkt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung angesetzt worden seien, die Mieteinnahmen seien als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in die Steuererklärung aufgenommen worden und der Beklagte habe nicht gemäß § 6 Abs 2 UStG optiert.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und stellte den bereits oben wiedergegebenen - unstrittigen - Sachverhalt fest. Darüber hinaus traf es die Feststellung, daß das vorhandene Inventar 1991 einkommensteuerrechtlich aus dem Betriebsvermögen der Kanzlei entnommen und die entsprechenden Anlagegüter mit den Entnahmewerten ab diesem Zeitpunkt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung angesetzt worden seien, die Mieteinnahmen seien als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in die Steuererklärung aufgenommen worden und der Beklagte habe nicht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, UStG optiert.

In rechtlicher Hinsicht ging es davon aus, daß der Beklagte mangels Optierung für das Mietobjekt von der Leistung der Umsatzsteuer befreit gewesen sei. Ein Erlös aus der Aufgabe der Mietrechte stelle eine Nebenleistung zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar, sodaß keine Umsatzsteuerpflicht des Beklagten und damit auch nicht dessen Verpflichtung zur Ausstellung der geforderten Rechnung gegeben sei.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Entscheidungsgegenstand S 50.000 übersteige und daß die ordentliche Revision zulässig sei. Im Ergebnis - wenngleich aufgrund anderer rechtlicher Beurteilung - sei der Erlös aus der Aufgabe des Mietrechts nicht umsatzsteuerpflichtig. Nach § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994 seien die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Berechtigungen steuerfrei. Daraus ergebe sich aber nicht "explizit", ob Abfindungen für Mietrechte oder Investitionen ebenfalls von der Bezahlung der Umsatzsteuer befreit seien. Es sei der Inhalt der 6. Richtlinie des Rates vom 17. 5. 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern (in der Folge kurz 6. EG-Richtlinie) zu berücksichtigen. Diese Richtlinie habe in das UStG 1994, BGBl 1994/663, Eingang gefunden. In Art 13 Teil B lit b der 6. EG-Richtlinie werde die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken von der Umsatzsteuer ausgenommen. Die Frage, ob eine für die Aufgabe eines Mietrechts oder für Investitionen bezahlte Abfindung eine eigenständige Leistung darstelle und daher umsatzsteuerpflichtig sei oder eine untrennbare Einheit mit dem von der Umsatzsteuer befreiten Mietverhältnis darstelle, sei in einer Vorabentscheidung des Europäischen Gerichtshofs mit Urteil vom 15. 12. 1993 (Slg 1993, I-6665)

geklärt worden. Der EuGH habe ausgesprochen, daß der Fall, in dem ein Mieter, der auf seine Rechte aus dem Mietvertrag verzichtet, das Grundstück gegen eine Abfindung an die Person zurückgibt, von der er seine Rechte ableitet, zwingend unter den Begriff der "Vermietung von Grundstücken" falle, der in Art 13 Teil B lit b der 6. EG-Richtlinie zur Beschreibung eines steuerfreien Umsatzes genannt sei. Die zur Umsetzung einer Richtlinie erlassenen innerstaatlichen Vorschriften seien richtlinienkonform auszulegen; bei der Auslegung sei auch die Rechtsprechung des EuGH zu berücksichtigen. Der EuGH habe sich zwar mit dem Fall einer Abfindungszahlung für die Aufgabe von Mietrechten befaßt, es könne diese Entscheidung aber auch für die Auslegungsfrage, ob eine Investitionsablöse umsatzsteuerpflichtig sei, herangezogen werden. Der EuGH habe bei Beantwortung einer weiteren Frage in der genannten Entscheidung zum Ausdruck gebracht, daß die Mitgliedstaaten bestimmte Mietverhältnisse vom Geltungsbereich der Steuerbefreiung ausnehmen könnten, aber nicht auch die Ermächtigung bestehe, die Beendigung eines Vertrags der Umsatzsteuer zu unterwerfen, wenn der Abschluß des Vertrags zwingend steuerfrei sei. Eine solche Aufspaltung ein und desselben Mietvertrags sei nicht möglich. Die gesonderte Besteuerung einer Investitionsablöse, die im Konnex mit einem steuerbefreiten Mietverhältnis stehe, stellte eine ebensolche Aufspaltung ein und desselben Mietverhältnisses dar, sodaß die hier zu beurteilende Investitionsablöse bei richtiger rechtlicher Beurteilung im Lichte der Judikatur des EuGH zur 6. EG-Richtlinie als steuerbefreiter Gegenstand im Sinne des § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994 zu behandeln sei.Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Entscheidungsgegenstand S 50.000 übersteige und daß die ordentliche Revision zulässig sei. Im Ergebnis - wenngleich aufgrund anderer rechtlicher Beurteilung - sei der Erlös aus der Aufgabe des Mietrechts nicht umsatzsteuerpflichtig. Nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 16, UStG 1994 seien die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Berechtigungen steuerfrei. Daraus ergebe sich aber nicht "explizit", ob Abfindungen für Mietrechte oder Investitionen ebenfalls von der Bezahlung der Umsatzsteuer befreit seien. Es sei der Inhalt der 6. Richtlinie des Rates vom 17. 5. 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern (in der Folge kurz 6. EG-Richtlinie) zu berücksichtigen. Diese Richtlinie habe in das UStG 1994, BGBl 1994/663, Eingang gefunden. In Artikel 13, Teil B Litera b, der 6. EG-Richtlinie werde die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken von der Umsatzsteuer ausgenommen. Die Frage, ob eine für die Aufgabe eines Mietrechts oder für Investitionen bezahlte Abfindung eine eigenständige Leistung darstelle und daher umsatzsteuerpflichtig sei oder eine untrennbare Einheit mit dem von der Umsatzsteuer befreiten Mietverhältnis darstelle, sei in einer Vorabentscheidung des Europäischen Gerichtshofs mit Urteil vom 15. 12. 1993 (Slg 1993, I-6665) geklärt worden. Der EuGH habe ausgesprochen, daß der Fall, in dem ein Mieter, der auf seine Rechte aus dem Mietvertrag verzichtet, das Grundstück gegen eine Abfindung an die Person zurückgibt, von der er seine Rechte ableitet, zwingend unter den Begriff der "Vermietung von Grundstücken" falle, der in Artikel 13, Teil B Litera b, der 6. EG-Richtlinie zur Beschreibung eines steuerfreien Umsatzes genannt sei. Die zur Umsetzung einer Richtlinie erlassenen innerstaatlichen Vorschriften seien richtlinienkonform auszulegen; bei der Auslegung sei auch die Rechtsprechung des EuGH zu berücksichtigen. Der EuGH habe sich zwar mit dem Fall einer Abfindungszahlung für die Aufgabe von Mietrechten befaßt, es könne diese Entscheidung aber auch für die Auslegungsfrage, ob eine Investitionsablöse umsatzsteuerpflichtig sei, herangezogen werden. Der EuGH habe bei Beantwortung einer weiteren Frage in der genannten Entscheidung zum Ausdruck gebracht, daß die Mitgliedstaaten bestimmte Mietverhältnisse vom Geltungsbereich der Steuerbefreiung ausnehmen könnten, aber nicht auch die Ermächtigung bestehe, die Beendigung eines Vertrags der Umsatzsteuer zu unterwerfen, wenn der Abschluß des Vertrags zwingend steuerfrei sei. Eine solche Aufspaltung ein und desselben Mietvertrags sei nicht möglich. Die gesonderte Besteuerung einer Investitionsablöse, die im Konnex mit einem steuerbefreiten Mietverhältnis stehe, stellte eine ebensolche Aufspaltung ein und desselben Mietverhältnisses dar, sodaß die hier zu beurteilende Investitionsablöse bei richtiger rechtlicher Beurteilung im Lichte der Judikatur des EuGH zur 6. EG-Richtlinie als steuerbefreiter Gegenstand im Sinne des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 16, UStG 1994 zu behandeln sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist zulässig und berechtigt.

Beide Parteien sind Unternehmer im Sinne des§ 2 UStG 1994. Die Unternehmereigenschaft wird von den Streitteilen auch nicht in Frage gestellt. Der Beklagte ist infolge selbständiger Ausübung einer beruflichen Tätigkeit schon gemäß § 2 Abs 1 UStG 1994 als Unternehmer anzusehen. Der klagenden Partei kommt die Unternehmereigenschaft deshalb zu, weil sie durch Leistungen an Dritte im Wirtschaftsleben in Erscheinung tritt (Ruppe, Kommentar zum UStG 1994 Rz 20 zu § 2). Dies bedeutet aber für den Beklagten, daß er gemäß § 11 Abs 1 UStG 1994 grundsätzlich

verpflichtet ist, der klagenden Partei auf deren Verlangen für einen umsatzsteuerpflichtigen Vorgang eine Rechnung auszustellen, in der die Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen ist. Zu prüfen ist daher - wie schon das Berufungsgericht zutreffend erkannte - die Frage, ob die Leistung der Investitionskostenablöse der Umsatzsteuerpflicht unterliegt:Beide Parteien sind Unternehmer im Sinne des Paragraph 2, UStG 1994. Die Unternehmereigenschaft wird von den Streitteilen auch nicht in Frage gestellt. Der Beklagte ist infolge selbständiger Ausübung einer beruflichen Tätigkeit schon gemäß Paragraph 2, Absatz eins, UStG 1994 als Unternehmer anzusehen. Der klagenden Partei kommt die Unternehmereigenschaft deshalb zu, weil sie durch Leistungen an Dritte im Wirtschaftsleben in Erscheinung tritt (Ruppe, Kommentar zum UStG 1994 Rz 20 zu Paragraph 2,). Dies bedeutet aber für den Beklagten, daß er gemäß Paragraph 11, Absatz eins, UStG 1994 grundsätzlich verpflichtet ist, der klagenden Partei auf deren Verlangen für einen umsatzsteuerpflichtigen Vorgang eine Rechnung auszustellen, in der die Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen ist. Zu prüfen ist daher - wie schon das Berufungsgericht zutreffend erkannte - die Frage, ob die Leistung der Investitionskostenablöse der Umsatzsteuerpflicht unterliegt:

Eine Leistung unterliegt nur dann dieser Steuerpflicht, wenn sie gegen Entgelt ausgeführt wird; es muß also ein Leistungsaustausch stattgefunden haben (Doralt/Ruppe, Steuerrecht I6 377). Daß ein solcher Leistungsaustausch stattfand, kann nicht zweifelhaft sein, hat der Beklagte doch Investitionen vorgenommen, die ihm durch die Zahlung von S 1,000.000 abgegolten wurden.

Wie das Gericht zweiter Instanz zutreffend darlegte sind die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken nach der 6. EG-Richtlinie steuerbefreit, sofern nicht bestimmte - hier nicht relevante - Ausnahmen vorliegen. In Umsetzung dieser Richtlinie bestimmt § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994, daß ua die Vermietung von Grundstücken steuerfreie Umsätze sind; dabei ist die Überlassung der Nutzung an Geschäftsräumen und anderen Räumlichkeiten aufgrund von Nutzungsverträgen als Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken anzusehen. Nach Art 13 Teil B lit b der 6. EG-Richtlinie können die Mitgliedstaaten weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich der Steuerbefreiung als die unter lit b genannten vorsehen. Gemäß Art 13 Teil C der 6. EG-Richtlinie können die Mitgliedstaaten ihren Steuerpflichtigen das Recht einräumen, ua bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken auf Besteuerung zu optieren. Auch diese Ermächtigung hat durch die Fassung des § 6 Abs 2 UStG 1994 in das österreichische Recht unmittelbar Eingang gefunden, kann doch danach der Unternehmer einen Umsatz, der nach § 6 Abs 1 Z 16 steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln. Behandelt der Unternehmer den Umsatz als steuerpflichtig, so unterliegt er dem Steuersatz nach § 10 Abs 1 bzw Abs 4 UStG 1994. Optionsberechtigt sind alle Unternehmer (Ruppe aaO Rz 406 f zu § 6).Wie das Gericht zweiter Instanz zutreffend darlegte sind die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken nach der 6. EG-Richtlinie steuerbefreit, sofern nicht bestimmte - hier nicht relevante - Ausnahmen vorliegen. In Umsetzung dieser Richtlinie bestimmt Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 16, UStG 1994, daß ua die Vermietung von Grundstücken steuerfreie Umsätze sind; dabei ist die Überlassung der Nutzung an Geschäftsräumen und anderen Räumlichkeiten aufgrund von Nutzungsverträgen als Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken anzusehen. Nach Artikel 13, Teil B Litera b, der 6. EG-Richtlinie können die Mitgliedstaaten weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich der Steuerbefreiung als die unter Litera b, genannten vorsehen. Gemäß Artikel 13, Teil C der 6. EG-Richtlinie können die Mitgliedstaaten ihren Steuerpflichtigen das Recht einräumen, ua bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken auf Besteuerung zu optieren. Auch diese Ermächtigung hat durch die Fassung des Paragraph 6, Absatz 2, UStG 1994 in das österreichische Recht unmittelbar Eingang gefunden, kann doch danach der Unternehmer einen Umsatz, der nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 16, steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln. Behandelt der Unternehmer den Umsatz als steuerpflichtig, so unterliegt er dem Steuersatz nach Paragraph 10, Absatz eins, bzw Absatz 4, UStG 1994. Optionsberechtigt sind alle Unternehmer (Ruppe aaO Rz 406 f zu Paragraph 6,).

Nun hat der EuGH in der bereits oben dargestellten Vorabentscheidung ausgesprochen, der Fall, daß ein Mieter, der auf seine Rechte aus dem Mietvertrag verzichtet, das Grundstück gegen eine Abfindung an die Person zurückgibt, von der er seine Rechte ableitet, sei dem Begriff der "Vermietung von Grundstücken" im Sinne des Art 13 Teil B lit b der 6. EG-Richtlinie zu unterstellen; die Bestimmung, nach der die Mitgliedstaaten weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich der Steuerbefreiung für die Vermietung von Grundstücken vorsehen können, ermächtige diese nicht, die Abfindung zu besteuern, wenn die in Erfüllung des Mietvertrags geleisteten Mietzinszahlungen nach dieser Vorschrift befreit waren: Eine Aufspaltung ein und desselben Mietvertrags sei nicht möglich. Dieser Entscheidung des EuGH lag allerdings der Fall einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags gegen Bezahlung einer Abfindung (für den Verzicht des Mieters auf die Rechte aus dem Mietvertrag) zugrunde und nicht die Bezahlung einer

Investitionskostenablöse. Eine Mietrechtsablöse wie jene in dem vom EuGH behandelten Fall ist vorweg bezahltes Entgelt für die Überlassung des Bestandobjekts, wogegen der Ersatz von Investitionskosten Aufwandersatz ist, den der Vermieter gemäß § 10 Abs 1 MRG dem Hauptmieter zu leisten hat (Ruppe aaO Rz 57 und 60 zu § 4). Während der Verzicht des Mieters auf seine Rechte aus dem Mietvertrag gegen Leistung einer Abstandszahlung uno actu vor sich geht, setzt der Ersatzanspruch nach § 10 Abs 1 MRG die bereits erfolgte Auflösung des Mietverhältnisses voraus (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 13 zu § 10). Der Ersatz von Aufwendungen des Wohnungsmieters für bestimmte Verbesserungen als Sonderfall der angewandten Geschäftsführung (Würth/Zingher aaO Rz 5 zu § 10 MRG) kann also der Zahlung einer Ablöse wegen des Verzichts auf bestehende Mietrechte nicht einfach völlig gleichgehalten werden. Um verläßlich zu klären, ob auch die anläßlich der Beendigung eines Mietverhältnisses geleistete Investitionskostenablöse im Sinne der zuvor zitierten Entscheidung des EuGH umsatzsteuerbefreit ist, müßte an diesen Gerichtshof mit einem Vorabentscheidungsersuchen herangetreten werden, zumal der OGH nur dann nicht verpflichtet ist, eine solche Entscheidung nach Art 177 EGV einzuholen, wenn die richtige Anwendung des Gemeinschaftsrechts derart offenkundig ist, daß keinerlei Raum für vernünftige Zweifel bleibt (SZ 68/89). Das Erfordernis, eine Vorabentscheidung des EuGH zu veranlassen, besteht hier indes - zumindest derzeit - aus anderen Gründen nicht:Nun hat der EuGH in der bereits oben dargestellten Vorabentscheidung ausgesprochen, der Fall, daß ein Mieter, der auf seine Rechte aus dem Mietvertrag verzichtet, das Grundstück gegen eine Abfindung an die Person zurückgibt, von der er seine Rechte ableitet, sei dem Begriff der "Vermietung von Grundstücken" im Sinne des Artikel 13, Teil B Litera b, der 6. EG-Richtlinie zu unterstellen; die Bestimmung, nach der die Mitgliedstaaten weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich der Steuerbefreiung für die Vermietung von Grundstücken vorsehen können, ermächtige diese nicht, die Abfindung zu besteuern, wenn die in Erfüllung des Mietvertrags geleisteten Mietzinszahlungen nach dieser Vorschrift befreit waren: Eine Aufspaltung ein und desselben Mietvertrags sei nicht möglich. Dieser Entscheidung des EuGH lag allerdings der Fall einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags gegen Bezahlung einer Abfindung (für den Verzicht des Mieters auf die Rechte aus dem Mietvertrag) zugrunde und nicht die Bezahlung einer Investitionskostenablöse. Eine Mietrechtsablöse wie jene in dem vom EuGH behandelten Fall ist vorweg bezahltes Entgelt für die Überlassung des Bestandobjekts, wogegen der Ersatz von Investitionskosten Aufwandersatz ist, den der Vermieter gemäß Paragraph 10, Absatz eins, MRG dem Hauptmieter zu leisten hat (Ruppe aaO Rz 57 und 60 zu Paragraph 4,). Während der Verzicht des Mieters auf seine Rechte aus dem Mietvertrag gegen Leistung einer Abstandszahlung uno actu vor sich geht, setzt der Ersatzanspruch nach Paragraph 10, Absatz eins, MRG die bereits erfolgte Auflösung des Mietverhältnisses voraus (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 13 zu Paragraph 10,). Der Ersatz von Aufwendungen des Wohnungsmieters für bestimmte Verbesserungen als Sonderfall der angewandten Geschäftsführung (Würth/Zingher aaO Rz 5 zu Paragraph 10, MRG) kann also der Zahlung einer Ablöse wegen des Verzichts auf bestehende Mietrechte nicht einfach völlig gleichgehalten werden. Um verläßlich zu klären, ob auch die anläßlich der Beendigung eines Mietverhältnisses geleistete Investitionskostenablöse im Sinne der zuvor zitierten Entscheidung des EuGH umsatzsteuerbefreit ist, müßte an diesen Gerichtshof mit einem Vorabentscheidungsersuchen herangetreten werden, zumal der OGH nur dann nicht verpflichtet ist, eine solche Entscheidung nach Artikel 177, EGV einzuholen, wenn die richtige Anwendung des Gemeinschaftsrechts derart offenkundig ist, daß keinerlei Raum für vernünftige Zweifel bleibt (SZ 68/89). Das Erfordernis, eine Vorabentscheidung des EuGH zu veranlassen, besteht hier indes - zumindest derzeit - aus anderen Gründen nicht:

Die klagende Partei hat bereits mit Schriftsatz vom 3. 10. 1996 vorgebracht, sie habe als Vermieterin von dem ihr gemäß § 6 Abs 2 UStG 1994 zustehenden Recht Gebrauch gemacht, den grundsätzlich nach § 6 Abs 1 Z 16 unecht steuerbefreiten Umsatz aus der Vermietung zu Geschäftszwecken als steuerpflichtig zu behandeln. Die Ausübung der Option erfordert keine besondere Erklärung gegenüber dem Finanzamt; es genügt vielmehr die entsprechende Behandlung in der Umsatzsteuervoranmeldung bzw -erklärung. Das Optionsrecht ist ein Gestaltungsrecht des Vermieters; der Mieter hat auf dessen Ausübung keinen Einfluß (Ruppe aaO Rz 408 und 410 zu § 6). Daß es nicht auf die Option des Mieters ankommt, kann letztlich auch der schon erwähnten Vorabentscheidung des EuGH entnommen werden: Danach ist die dem Mieter zukommende Mietrechtsabfindung - auch die Investitionsablöse fließt dem Bestandnehmer zu - nur dann umsatzsteuerbefreit, wenn die in Erfüllung mietvertraglicher Verpflichtung geleisteten Mietzinszahlungen - die stets dem Vermieter zukommen und derentwegen allein er optieren kann - von der Umsatzsteuer befreit waren. Eine Option des Beklagten wäre nur für das in den Jahren 1991 bis 1993 von ihm als Untervermieter mit einem Dritten eingegangene Untermietverhältnis bedeutsam und nicht auch für das zwischen ihm als Mieter und der klagenden Partei als Vermieterin begründete Hauptmietverhältnis.Die klagende Partei hat bereits

mit Schriftsatz vom 3. 10. 1996 vorgebracht, sie habe als Vermieterin von dem ihr gemäß Paragraph 6, Absatz 2, UStG 1994 zustehenden Recht Gebrauch gemacht, den grundsätzlich nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 16, unecht steuerbefreiten Umsatz aus der Vermietung zu Geschäftszwecken als steuerpflichtig zu behandeln. Die Ausübung der Option erfordert keine besondere Erklärung gegenüber dem Finanzamt; es genügt vielmehr die entsprechende Behandlung in der Umsatzsteuervoranmeldung bzw -erklärung. Das Optionsrecht ist ein Gestaltungsrecht des Vermieters; der Mieter hat auf dessen Ausübung keinen Einfluß (Ruppe aaO Rz 408 und 410 zu Paragraph 6,). Daß es nicht auf die Option des Mieters ankommt, kann letztlich auch der schon erwähnten Vorabentscheidung des EuGH entnommen werden: Danach ist die dem Mieter zukommende Mietrechtsabfindung - auch die Investitionsablöse fließt dem Bestandnehmer zu - nur dann umsatzsteuerbefreit, wenn die in Erfüllung mietvertraglicher Verpflichtung geleisteten Mietzinszahlungen - die stets dem Vermieter zukommen und derentwegen allein er optieren kann - von der Umsatzsteuer befreit waren. Eine Option des Beklagten wäre nur für das in den Jahren 1991 bis 1993 von ihm als Untervermieter mit einem Dritten eingegangene Untermietverhältnis bedeutsam und nicht auch für das zwischen ihm als Mieter und der klagenden Partei als Vermieterin begründete Hauptmietverhältnis.

Hätte die klagende Partei von ihrem Optionsrecht iSd § 6 Abs 2 UStG 1994 Gebrauch gemacht, sodaß ihre Mietzinseinnahmen der Umsatzsteuerpflicht unterlägen (in welchem Fall der Normalsteuersatz [20 %] anzuwenden wäre [Ruppe aaO Rz 354 zu § 6; Arnold in WoBl 1998, 191]), so wäre die aus Anlaß der Beendigung des Bestandverhältnisses entrichtete Investitionskostenablöse von der Umsatzsteuerpflicht jedenfalls nicht befreit: Wäre diese Ablöse in umsatzsteuerrechtlicher Hinsicht der Ablöse von Mietrechten, auf die der Mieter verzichtete, gleichzubehandeln, so wäre die Umsatzsteuerpflicht schon deswegen zu bejahen, weil auch die in Erfüllung einer mietvertraglichen Verpflichtung geleisteten Mietzinszahlungen nicht steuerbefreit waren; fiele dagegen die Investitionskostenablöse - als eine von der Mietrechtsablöse wesensverschiedene Leistung - nicht unter den Begriff der "Vermietung von Grundstücken" iSd Steuerbefreiung gemäß Art 13 der 6. EG-Richtlinie, so unterläge der Investitionskostenersatz schon allein deshalb der Umsatzsteuerpflicht. Im Falle, daß eine Option der klagenden Partei feststünde, wäre demnach eine Vorabentscheidung durch den EuGH entbehrlich. Sollte die klagende Partei dagegen nicht optiert haben, so wäre die Frage, ob die hier zu beurteilende Investitionsablöse umsatzsteuerrechtlich der in der schon mehrfach erwähnten EuGH-Entscheidung beurteilten Mietrechtsablöse gleichzuhalten wäre, streitentscheidend.Hätte die klagende Partei von ihrem Optionsrecht iSd Paragraph 6, Absatz 2, UStG 1994 Gebrauch gemacht, sodaß ihre Mietzinseinnahmen der Umsatzsteuerpflicht unterlägen (in welchem Fall der Normalsteuersatz [20 %] anzuwenden wäre [Ruppe aaO Rz 354 zu Paragraph 6 ;, Arnold in WoBl 1998, 191]), so wäre die aus Anlaß der Beendigung des Bestandverhältnisses entrichtete Investitionskostenablöse von der Umsatzsteuerpflicht jedenfalls nicht befreit: Wäre diese Ablöse in umsatzsteuerrechtlicher Hinsicht der Ablöse von Mietrechten, auf die der Mieter verzichtete, gleichzubehandeln, so wäre die Umsatzsteuerpflicht schon deswegen zu bejahen, weil auch die in Erfüllung einer mietvertraglichen Verpflichtung geleisteten Mietzinszahlungen nicht steuerbefreit waren; fiele dagegen die Investitionskostenablöse - als eine von der Mietrechtsablöse wesensverschiedene Leistung - nicht unter den Begriff der "Vermietung von Grundstücken" iSd Steuerbefreiung gemäß Artikel 13, der 6. EG-Richtlinie, so unterläge der Investitionskostenersatz schon allein deshalb der Umsatzsteuerpflicht. Im Falle, daß eine Option der klagenden Partei feststünde, wäre demnach eine Vorabentscheidung durch den EuGH entbehrlich. Sollte die klagende Partei dagegen nicht optiert haben, so wäre die Frage, ob die hier zu beurteilende Investitionsablöse umsatzsteuerrechtlich der in der schon mehrfach erwähnten EuGH-Entscheidung beurteilten Mietrechtsablöse gleichzuhalten wäre, streitentscheidend.

Es ist daher vorerst zu klären, ob die klagende Partei tatsächlich im Sinne des § 6 Abs 2 UStG 1994 optiert hat. Wäre dies der Fall, so wäre die Leistung des Investitionskostenersatzes jedenfalls umsatzsteuerpflichtig und der Beklagte gemäß § 11 Abs 1 UStG 1994 zur Ausstellung einer Rechnung unter gesonderter Ausweisung der Umsatzsteuer verpflichtet. Zur Frage einer Option durch die klagende Partei mangelt es jedoch an Feststellungen. Diese wird das Berufungsgericht nachzutragen haben, wäre es doch schon im ersten Rechtsgang gemäß § 496 Abs 3 ZPO verpflichtet gewesen, die in erster Instanz gepflogene Verhandlung in dieser Richtung zu ergänzen, zumal aus dieser Ergänzung kein nennenswerter Verfahrensaufwand zu befürchten ist. Es erscheint daher geboten, zur Vermeidung eines weiteren Rechtsgangs gemäß § 496 Abs 3 ZPO vorzugehen.Es ist daher vorerst zu klären, ob die klagende Partei tatsächlich im Sinne des Paragraph 6, Absatz 2, UStG 1994 optiert hat. Wäre dies der Fall, so wäre die Leistung des Investitionskostenersatzes jedenfalls umsatzsteuerpflichtig und der Beklagte gemäß Paragraph 11, Absatz eins, UStG 1994 zur Ausstellung einer Rechnung unter gesonderter Ausweisung der Umsatzsteuer verpflichtet. Zur Frage einer Option durch die klagende Partei mangelt es jedoch an Feststellungen. Diese wird das Berufungsgericht

nachzutragen haben, wäre es doch schon im ersten Rechtsgang gemäß Paragraph 496, Absatz 3, ZPO verpflichtet gewesen, die in erster Instanz gepflogene Verhandlung in dieser Richtung zu ergänzen, zumal aus dieser Ergänzung kein nennenswerter Verfahrensaufwand zu befürchten ist. Es erscheint daher geboten, zur Vermeidung eines weiteren Rechtsgangs gemäß Paragraph 496, Absatz 3, ZPO vorzugehen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E52144

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00111.98Z.1124.000

Im RIS seit

24.12.1998

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2012

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