jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/9 5Ob372/97k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Walter S*****, vertreten durch Dr.Karl Zingher und Dr.Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner

1.) Heinrich H*****, 2.) Elisabeth H*****, beide vertreten durch Dr.Werner Heissig, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 15 Abs 2 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27.Mai 1997, GZ 40 R 234/97a-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 11.Februar 1997, GZ 5 Msch 135/96b-5, bestätigt wurde, folgenden1.) Heinrich H*****, 2.) Elisabeth H*****, beide vertreten durch Dr.Werner Heissig, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, Paragraph 15, Absatz 2, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27.Mai 1997, GZ 40 R 234/97a-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 11.Februar 1997, GZ 5 Msch 135/96b-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1.1.1969 Hauptmieter eines als Geschäftslokal und Wohnung genutzten Objekts im Haus *****, das den Antragsgegnern gehört. Das Bestandobjekt ist 275,83 m2 groß, wovon 174,65 auf Geschäftsräumlichkeiten (einen 19,65 m2 großen Verkaufsraum im Erdgeschoß sowie Kellerräumlichkeiten mit Abstellraum, Vorraum, Werkstätten, Lagerraum und WC mit einer Nutzfläche von insgesamt 154,51 m2) und 101,67 m2 auf die Wohnung entfallen. Vor 1969 war im Mietgegenstand eine Bäckerei untergebracht; im Mietvertrag des Antragstellers ist als Verwendungszweck angegeben, daß er eigenen Wohnzwecken des Mieters sowie für Geschäftszwecke zum Betrieb einer Lichtreklame-Erzeugung zu dienen hat.

Den Antragsgegnern wird vom Finanzamt hinsichtlich der Mieteinahmen für das gesamte Bestandobjekt eine einheitliche Umsatzsteuer von 20 % vorgeschrieben. Sie führen diese Umsatzsteuer an das Finanzamt ab und überwälzen sie auf den Antragsteller.

Der Antragsteller begehrt nunmehr (nach vorheriger Anrufung der Schlichtungsstelle) die gerichtliche Feststellung, daß ihm für die Wohnräume nur eine Umsatzsteuer von 10 % statt 20 % vorgeschrieben werden dürfe. Die Antragsgegner

verweisen darauf, daß ihnen gemäß § 15 Abs 2 MRG die Überwälzung der von Gesetzes wegen zu entrichtenden Umsatzsteuer gestattet sei und daß diese Umsatzsteuer für ein Geschäftslokal wie das gegenständliche, mag es auch zu einem geringeren Teil für Wohnzwecke genutzt werden, eben 20 % betrage.Der Antragsteller begehrt nunmehr (nach vorheriger Anrufung der Schlichtungsstelle) die gerichtliche Feststellung, daß ihm für die Wohnräume nur eine Umsatzsteuer von 10 % statt 20 % vorgeschrieben werden dürfe. Die Antragsgegner verweisen darauf, daß ihnen gemäß Paragraph 15, Absatz 2, MRG die Überwälzung der von Gesetzes wegen zu entrichtenden Umsatzsteuer gestattet sei und daß diese Umsatzsteuer für ein Geschäftslokal wie das gegenständliche, mag es auch zu einem geringeren Teil für Wohnzwecke genutzt werden, eben 20 % betrage.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Eine Aufteilung des Entgelts für ein gemischt genutztes Objekt für die Umsatzbesteuerung sei im UStG 1972 keineswegs zwingend vorgesehen; vielmehr sei die Vorschreibung des Normalsteuersatzes für ein Objekt, das überwiegend für Geschäftszwecke genutzt wird, durchaus vertretbar. Damit sei aber auch der Mieter verpflichtet, die dem Vermieter gesetzeskonform vorgeschriebene Umsatzsteuer zu übernehmen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Nicht nur das Nutzflächenverhältnis von 101,67 m2 (für die Wohnung) zu 174,16 m2 (für das Geschäftslokal), sondern auch die überwiegende Nutzung des Mietobjektes zu Geschäftszwecken sei im Verfahren unstrittig geblieben. Der Antragsteller vertrete vielmehr unter Hinweis auf eine Auskunft, die er von der Finanzlandesdirektion erhielt, die Ansicht, daß bei gemischt genutzen Mietobjekten steuerrechtlich eine fiktive Aufspaltung des Mietentgeltes zur Berechnung der Umsatzsteuer (nach anteiligem Wohn- bzw Geschäftsraum) nötig sei. Für den Wohnraumteil gelte dann der begünstigte Steuersatz von 10 %.

Nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Leistung seien jedoch mehrere, umsatzsteuerrechtlich verschiedenen Umsatzsteuersätzen unterliegende Leistungen als eine Leistung zu behandeln, wenn sie wirtschaftlich zusammengehören und damit eine Einheit bilden, wobei es gar nicht darauf ankomme, ob das Entgelt - wie im konkreten Fall - einheitlich oder getrennt in Rechnung gestellt wird (Kranich/Siegl/Waba, Kommentar, § 1 Rz 53; vgl Kolacny/Scheiner, Fallbeispiele, § 3/01, 02; Doralt/Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechtes I, 351). Es sei damit der Rechtsansicht des Erstgerichtes zu folgen, daß die Antragsgegner auch privatrechtlich zur Überwälzung der ihnen vorgeschriebenen Umsatzsteuer von 20 % berechtigt sind. Das Rechtsverhältnis zwischen den Streitteilen stelle sich nämlich entsprechend der verallgemeinerungsfähigen Abgrenzungsregel des § 16 Abs 1 Z 1 MRG (WoBl 1995/23) als Geschäftsraummiete dar.Nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Leistung seien jedoch mehrere, umsatzsteuerrechtlich verschiedenen Umsatzsteuersätzen unterliegende Leistungen als eine Leistung zu behandeln, wenn sie wirtschaftlich zusammengehören und damit eine Einheit bilden, wobei es gar nicht darauf ankomme, ob das Entgelt - wie im konkreten Fall - einheitlich oder getrennt in Rechnung gestellt wird (Kranich/Siegl/Waba, Kommentar, Paragraph eins, Rz 53; vergleiche Kolacny/Scheiner, Fallbeispiele, Paragraph 3 /, 01,, 02; Doralt/Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechtes römisch eins, 351). Es sei damit der Rechtsansicht des Erstgerichtes zu folgen, daß die Antragsgegner auch privatrechtlich zur Überwälzung der ihnen vorgeschriebenen Umsatzsteuer von 20 % berechtigt sind. Das Rechtsverhältnis zwischen den Streitteilen stelle sich nämlich entsprechend der verallgemeinerungsfähigen Abgrenzungsregel des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG (WoBl 1995/23) als Geschäftsraummiete dar.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs gemäß § 37 Abs 3 Z 17 und 18 MRG iVm § 528 Abs 1 ZPO zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit überblickbar - eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Überwälzung bloß des ermäßigten Steuersatzes bei gemischten genutzten Objekten fehle.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17 und 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit überblickbar - eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Überwälzung bloß des ermäßigten Steuersatzes bei gemischten genutzten Objekten fehle.

Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs stellt der Antragsteller die Annahme der Vorinstanzen in Frage, daß nach Maßgabe des § 16 Abs 1 Z 1 MRG eine Geschäftsraummiete anzunehmen sei, weil nicht von einem bedeutenden Überwiegen des Geschäftszwecks ausgegangen werden könne. Der Mietgegenstand diene vielmehr in einem nicht zu vernachlässigenden Ausmaß Wohnzwecken. Abgesehen davon müsse es als Verpflichtung des Vermieters angesehen werden, vermeidbare steuerrechtliche Nachteile und damit verbundene Mietzinserhöhungen

abzuwehren.Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs stellt der Antragsteller die Annahme der Vorinstanzen in Frage, daß nach Maßgabe des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG eine Geschäftsraummiete anzunehmen sei, weil nicht von einem bedeutenden Überwiegen des Geschäftszwecks ausgegangen werden könne. Der Mietgegenstand diene vielmehr in einem nicht zu vernachlässigenden Ausmaß Wohnzwecken. Abgesehen davon müsse es als Verpflichtung des Vermieters angesehen werden, vermeidbare steuerrechtliche Nachteile und damit verbundene Mietzinserhöhungen abzuwehren.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den erstgerichtlichen Beschluß so abzuändern, daß dem Antrag auf Unzulässigerklärung des Umsatzsteuersatzes von 20 % für die gemieteten Wohnräume stattgegeben wird.

Die Antragsgegner haben dazu fristgerecht eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und mit dem Hinweis auf die Argumente der Vorinstanzen die Bestätigung des angefochtenen Sachbeschlusses beantragt.

Der Revisionsrekurs erweist sich aus nachstehenden Gründen als unzulässig:

Rechtliche Beurteilung

Auszugehen ist davon, daß§ 15 Abs 2 MRG dem Vermieter gestattet, jene Umsatzsteuer auf den Mieter zu überwälzen, die vom Mietzins zu entrichten ist. Im Normalfall beträgt diese Umsatzsteuer 20 % (§ 10 Abs 1 UStG 1994); es ist jedoch der ermäßigte Steuersatz von 10 % anzuwenden, wenn Grundstücke für Wohnzwecke vermietet werden (§ 10 Abs 2 Z 4 lit a UStG 1994). Den Fall einer Grundstücksvermietung zur gemischten Verwendung (teils für Wohn-, teils für Geschäftszwecke) regelt das Gesetz nicht. Denkmögliche Lösungen dieses Problems sind daher die einheitliche Besteuerung des Mietzinses mit 10 % oder 20 %; daneben kommt eine Aufteilung des Mietzinses und dessen verschiedene Besteuerung nach den Nutzungsanteilen in Betracht.Auszugehen ist davon, daß Paragraph 15, Absatz 2, MRG dem Vermieter gestattet, jene Umsatzsteuer auf den Mieter zu überwälzen, die vom Mietzins zu entrichten ist. Im Normalfall beträgt diese Umsatzsteuer 20 % (Paragraph 10, Absatz eins, UStG 1994); es ist jedoch der ermäßigte Steuersatz von 10 % anzuwenden, wenn Grundstücke für Wohnzwecke vermietet werden (Paragraph 10, Absatz 2, Ziffer 4, Litera a, UStG 1994). Den Fall einer Grundstücksvermietung zur gemischten Verwendung (teils für Wohn-, teils für Geschäftszwecke) regelt das Gesetz nicht. Denkmögliche Lösungen dieses Problems sind daher die einheitliche Besteuerung des Mietzinses mit 10 % oder 20 %; daneben kommt eine Aufteilung des Mietzinses und dessen verschiedene Besteuerung nach den Nutzungsanteilen in Betracht.

Der Antragsteller meint, daß die von der Steuerbehörde vorgenommene und von den Vorinstanzen gebilligte Besteuerung des gesamten Mietzinses mit 20 % jener Judikatur widerspreche, die den Geschäftsraummietzins für gemischt genutzte Objekte nur dann als zulässig erachtet, wenn die vertragliche Widmung des Objektes für Geschäftszwecke jene für Wohnzwecke eindeutig überwiegt (WoBl 1995, 52/23 ua). Da sich eine solche Entscheidung an der Verkehrsauffassung zu orientieren hat (MietSlg 41.341 ua) und ein dabei zu beachtendes Abgrenzungskriterium die unterschiedliche Größe von Wohn- und Geschäftsräumen sein kann (vgl RdW 1986, 241), wäre das von den Vorinstanzen erzeilte Ergebnis für den Obersten Gerichtshof schon deshlb nicht überprüfbar, weil es innerhalb des vom Gesetzgeber eingeräumten Beurteilungsspielraums liegt. Es wurden plausible Gründe genannt, warum im gegenständlichen Fall von einer überwiegenden Geschäftsraumnutzung gesprochen werden kann.Der Antragsteller meint, daß die von der Steuerbehörde vorgenommene und von den Vorinstanzen gebilligte Besteuerung des gesamten Mietzinses mit 20 % jener Judikatur widerspreche, die den Geschäftsraummietzins für gemischt genutzte Objekte nur dann als zulässig erachtet, wenn die vertragliche Widmung des Objektes für Geschäftszwecke jene für Wohnzwecke eindeutig überwiegt (WoBl 1995, 52/23 ua). Da sich eine solche Entscheidung an der Verkehrsauffassung zu orientieren hat (MietSlg 41.341 ua) und ein dabei zu beachtendes Abgrenzungskriterium die unterschiedliche Größe von Wohn- und Geschäftsräumen sein kann vergleiche RdW 1986, 241), wäre das von den Vorinstanzen erzeilte Ergebnis für den Obersten Gerichtshof schon deshlb nicht überprüfbar, weil es innerhalb des vom Gesetzgeber eingeräumten Beurteilungsspielraums liegt. Es wurden plausible Gründe genannt, warum im gegenständlichen Fall von einer überwiegenden Geschäftsraumnutzung gesprochen werden kann.

Tatsächlich haben die mit dem Vollzug des UStG 1994 (das wiederum in wichtigen Bereichen durch das Gemeinschaftsrecht der EU geprägt ist) befaßten Behörden andere Abgrenzungskriterien entwickelt. So kommt es nicht auf die Widmung des Objektes, sondern auf dessen tatsächliche Erdnutzung an (Erlaß des BMF vom 7.2.1995, AÖFV 87/1995; Tanzer, Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken im neuen Umsatzsteuerrecht [UStG 1994], AnwBl 1994, 963; vgl Ruppe, Kommentar zum UStG 1994, 747). Der bereits zitierte Erlaß des BMF schlägt bei

gemischter Verwendung eines Mietobjekts die Aufteilung des Entgelts für Zwecke der Umsatzsteuerbesteuerung vor (ohne die Aufteilungskriterien festzulegen), hält es aber für unbedenklich, in diesen Fällen einheitlich eine Besteuerung mit dem Normalsteuersatz vorzunehmen. In der Lehre sind verschiedene Meinungen zu diesem Problem zu finden, wobei ein gewichtiges Argument für die einheitliche Besteuerung darin gesehen wird, daß das schon bisher bei Entgelten für wirtschaftlich zusammengehörige Leistungen so gehandhabt wurde (siehe die Nachweise in der angefochtenen Entscheidung). Es ist im UStG 1994 auch kein diese Grundregel des Umsatzsteuerrechts durchbrechendes Gesetzesgebot zur Aufspaltung einer einheitlichen Leistung auszumachen (Tanzer aaO, 964).Tatsächlich haben die mit dem Vollzug des UStG 1994 (das wiederum in wichtigen Bereichen durch das Gemeinschaftsrecht der EU geprägt ist) befaßten Behörden andere Abgrenzungskriterien entwickelt. So kommt es nicht auf die Widmung des Objektes, sondern auf dessen tatsächliche Erdnutzung an (Erlaß des BMF vom 7.2.1995, AÖFV 87/1995; Tanzer, Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken im neuen Umsatzsteuerrecht [UStG 1994], AnwBl 1994, 963; vergleiche Ruppe, Kommentar zum UStG 1994, 747). Der bereits zitierte Erlaß des BMF schlägt bei gemischter Verwendung eines Mietobjekts die Aufteilung des Entgelts für Zwecke der Umsatzsteuerbesteuerung vor (ohne die Aufteilungskriterien festzulegen), hält es aber für unbedenklich, in diesen Fällen einheitlich eine Besteuerung mit dem Normalsteuersatz vorzunehmen. In der Lehre sind verschiedene Meinungen zu diesem Problem zu finden, wobei ein gewichtiges Argument für die einheitliche Besteuerung darin gesehen wird, daß das schon bisher bei Entgelten für wirtschaftlich zusammengehörige Leistungen so gehandhabt wurde (siehe die Nachweise in der angefochtenen Entscheidung). Es ist im UStG 1994 auch kein diese Grundregel des Umsatzsteuerrechts durchbrechendes Gesetzesgebot zur Aufspaltung einer einheitlichen Leistung auszumachen (Tanzer aaO, 964).

Da dem Obersten Gerichtshof bei der Auslegung des Steuerrechts keine Leitfunktion zukommt, ist es nicht seine Sache, im Zusammenhang mit der Überwälzung einer dem Vermieter von der Finanzbehörde vorgeschriebenen Umsatzsteuer auf den Mieter zwischen den dargestellten Interpretationsmöglichkeiten zu entscheiden. Was die vom Mietzins zu entrichtende (und daher gemäß § 15 Abs 2 MRG vom Vermieter auf den Mieter überwälzbare) Umsatzsteuer ist, entscheidet die Steuerbehörde. Hält sich ihre Steuervorschreibung im Rahmen einer vertretbaren Gesetzesanwendung, ist der Vermieter nicht gehalten, diese Vorschreibung zu bekämpfen oder zu seinen Lasten zu korrigieren; er ist vielmehr gemäß § 15 Abs 2 MRG berechtigt, diese Umsatzsteuer vom Mieter ersetzt zu verlangenDa dem Obersten Gerichtshof bei der Auslegung des Steuerrechts keine Leitfunktion zukommt, ist es nicht seine Sache, im Zusammenhang mit der Überwälzung einer dem Vermieter von der Finanzbehörde vorgeschriebenen Umsatzsteuer auf den Mieter zwischen den dargestellten Interpretationsmöglichkeiten zu entscheiden. Was die vom Mietzins zu entrichtende (und daher gemäß Paragraph 15, Absatz 2, MRG vom Vermieter auf den Mieter überwälzbare) Umsatzsteuer ist, entscheidet die Steuerbehörde. Hält sich ihre Steuervorschreibung im Rahmen einer vertretbaren Gesetzesanwendung, ist der Vermieter nicht gehalten, diese Vorschreibung zu bekämpfen oder zu seinen Lasten zu korrigieren; er ist vielmehr gemäß Paragraph 15, Absatz 2, MRG berechtigt, diese Umsatzsteuer vom Mieter ersetzt zu verlangen.

Da sich somit die vom Rekursgericht für die Zulassung des Revisionsrekurses ins Treffen geführte Rechtsfrage nicht stellt, war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E48757 05AA3727

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00372.97K.1209.000

Dokumentnummer

JJT_19971209_OGH0002_0050OB00372_97K0000_000

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

© 2024 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at