

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/6/15 2001/13/0188

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.06.2005

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

EStG 1988 §18 Abs1 Z3 litb;

EStG 1988 §30 Abs2 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bernard und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Fuchs, Dr. Büsser und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers MMag. Keidel LL.M., über die Beschwerde der R P in W, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits und Dr. Robert Steiner, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Rudolfsplatz 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat II) vom 18. Mai 2001, Zl. RV/340-15/10/96, betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1993, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

In einer in den vorgelegten Verwaltungsakten einliegenden Beilage zur Einkommensteuererklärung 1993 wies die Beschwerdeführerin einen Spekulationsgewinn 1993 betreffend eine Liegenschaft in Wien, B.-Gasse 9, in Höhe von 1.036.779,93 S aus. Diese Spekulationseinkünfte errechneten sich ausgehend von einem "Verkaufspreis aliquot (10 % von 15.000.000,00)" von 1.500.000 S abzüglich aliquoter Anschaffungskosten und verschiedener Aufwandpositionen im Gesamtbetrag von 463.220,07 S.

In einem Vorhalt vom 5. Mai 1995 teilte das Finanzamt der Beschwerdeführerin mit, dass es beabsichtige, für die Jahre 1986 bis 1992 eine Wiederaufnahme der Verfahren betreffend Einkommensteuer gemäß § 303 Abs. 4 BAO vorzunehmen und die Werbungskosten aus der Vermietung und Verpachtung um die Privatnutzung "lt. ihrem Schreiben vom 8.4.1994" von 90 % zu kürzen. Weiters sei das gesamte Wohnhaus als Gegenstand des Spekulationsgeschäftes anzusehen, weil lt. Bewertungsakt drei Wohnungen vorhanden seien und somit kein Eigenheim im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 1 iVm § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 vorliege (Spekulationsgewinn daher 10.367.799 S).

Zu diesem Vorhalt teilte die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz ihrer (damaligen) steuerlichen Vertreterin vom 12. Juni 1995 mit, das von der Beschwerdeführerin veräußerte Eigenheim sei lediglich von ihr und ihrer Familie (Ehemann und Sohn) bewohnt worden und weise außerdem alle Merkmale eines Eigenheimes auf. Dass die Bewertung in der vom Finanzamt geschilderten Form erfolgt sei, könne im gegenständlichen Fall auf Grund der örtlichen Gegebenheiten des Hauses "(Erdgeschoß tw. vermietet, erster und zweiter Stock von Fam. (der Beschwerdeführerin) allein bewohnt)" zu keinem anderen Schluss führen, als dass es sich um ein Eigenheim im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 1 bzw. § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 handle.

Unter Bezugnahme auf den Schriftsatz vom 12. Juni 1995 gab das Finanzamt der Beschwerdeführerin mit einem weiteren Vorhalt vom 12. Februar 1996 bekannt, dass weiterhin beabsichtigt sei, den Spekulationsgewinn mit 10,376.799 S anzusetzen. Dazu wurde ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin im Schreiben vom 12. Juni 1995 angegeben habe, dass das Gebäude aus drei Etagen bestehe, wobei ein Teil des Erdgeschoßes vermietet und der erste und zweite Stock von der Familie der Beschwerdeführerin bewohnt worden seien. Diese Angaben deckten sich mit den Angaben im Bewertungsakt. Lt. Grundstücksbeschreibung seien drei Wohneinheiten "mit zweimal drei und einmal zwei Zimmer und je ein Kabinett, eine Küche, ein Vorzimmer und ein Bad vorhanden". Da "eben diese Beschaffenheit" des Gebäudes ausschlaggebend für die Bewertung sei, sei davon auszugehen, dass kein Eigenheim, sondern ein Mietgrundstück vorliege.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 15. März 1996 vertrat die Beschwerdeführerin den Standpunkt, es sei für sie unverständlich, dass die bauliche Beschaffenheit des Hauses - drei Etagen - der ausschlaggebende Faktor dafür sei, dass kein Eigenheim vorliege. Die Bauweise bringe es oft mit sich, dass ein Haus aus drei oder noch mehr Etagen bestehe und trotzdem ein Eigenheim darstelle. Es mache nach Auffassung der Beschwerdeführerin keinen Unterschied, ob jemand mehrere Etagen eines Wohnhauses oder z.B. nur eine Wohnung bewohne. Für die Beschwerdeführerin habe es sich "immer um ein Eigenheim gehandelt und wurde auch als solches bewohnt".

Im Einkommensteuerbescheid vom 3. Juni 1996 setzte das Finanzamt u.a. sonstige Einkünfte in Höhe von 10,376.799 S an. Zur Begründung wurde ausgeführt, in der Vorhaltsbeantwortung habe die Beschwerdeführerin angegeben, dass das Gebäude B.-Gasse 9 im Erdgeschoß vermietet und der erste und zweite Stock von der Familie der Beschwerdeführerin bewohnt worden sei. Diese Angaben deckten sich mit der Grundstücksbeschreibung des Bewertungsaktes, wonach die Liegenschaft drei Wohneinheiten umfasse (nämlich "zwei Wohnungen mit drei Zimmer und eine Wohnung mit zwei Zimmern je ein Kabinett je eine Küche je ein Bad und je ein Vorzimmer"). Ein Eigenheim im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 liege damit nicht vor. Der Spekulationsgewinn sei daher vom gesamten Verkaufserlös zu ermitteln.

In der Berufung vom 3. Juli 1996 machte die Beschwerdeführerin geltend, dass die Spekulationseinkünfte aus der Veräußerung nicht nur in Höhe des auf die Vermietung entfallenden Anteiles in Höhe von 10 %, sondern zu 100 % angesetzt worden seien. Strittig sei offensichtlich, ob das von der Familie der Beschwerdeführerin bewohnte Gebäude mit ursprünglich drei Wohneinheiten ein Eigenheim darstellen könne, wenn aus den drei Einheiten durch bauliche Veränderungen (Zusammenlegung, Adaptierung, Zusammenfassung von Versorgungsleitungen etc.) ein Wohnhaus mit zwei Einheiten geschaffen worden sei. Dass in der Relation der Gesamtnutzfläche die "Hauptwohnsitzbefreiung" greifen würde, weil 90 % des gesamten Objektes der Privatnutzung zuzurechnen seien, dürfte "seitens der Finanzverwaltung unbestrittener Maßen die Akzeptanz vorhanden sein". Die Frage reduziere sich demnach darauf, ob durch Hinweise auf den Bewertungsakt der Charakter als Eigenheim in Zweifel gezogen werden könne. Das Bewertungsgesetz sei allerdings für die gegenständliche Berechnung von Spekulationseinkünften nicht maßgebend. Vor Bezug des Hauses seien von der Beschwerdeführerin der erste und zweite Stock zusammengelegt worden. Die beiden Kinder seien nachweislich im Obergeschoß untergebracht, welches mit dem Untergeschoß zu einer Einheit verbunden worden sei. Da auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse "ein Eigenheim im Sinne der Sonderausgabenbestimmungen vorgelegen ist, der vermietete Anteil keine Schädlichkeit bezüglich der Eigenheimeinstufung hat, ist die Hauptwohnsitzbefreiung für den selbstgenutzten Anteil anzuwenden".

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge. Im Rahmen der Sachverhaltsschilderung gab die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid den Inhalt der am 3. Mai 2001 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung wieder, wobei sie u.a. ausführte:

"Herr Mag. Kurt M. von der Steuerberatungskanzlei St. KG führt aus, dass Herr Mag. Walter St. derzeit auf einem Seminar ist und gerne zu dieser Situation eigene Gedanken vorgebracht hätte. Die Berufung wurde im Jahr 1996 eingebracht, und die Vorladung sei am 18. April dieses Jahres erfolgt.

Bezüglich des Antrages auf Vertagung wurde wie folgt entschieden:

Es ist in dieser Situation einiges an Schriftverkehr (Finanzamt, Steuerberater) vorgekommen, sodass ein Antrag auf Vertagung nicht gerechtfertigt erscheint. Falls neue Umstände bekannt gegeben würden, wäre der Vertreter der Steuerberatungskanzlei durchaus in der Lage, diese vorzubringen, zumal auch die Berufungswerberin anwesend ist und über die tatsächlichen Umstände (Nutzung der einzelnen Räume dieses Wohnhauses) Auskunft geben kann.

Berufungswerberin: Nach Erwerb des Hauses im Jahre 1986 wurden diverse Umbauarbeiten vorgenommen.

Referent: Bei Einsicht in die Steuererklärungen der Jahre ab 1986 ist ersichtlich, dass nicht viele Ausgaben diesbezüglich getätigt wurden. Die Rechnungen (über große Beträge) betreffen Dachdeckerarbeiten und die Errichtung eines Zaunes.

Berufungswerberin: Es fehlen einige Rechnungen und Verschiedenes hat mein Gatte in Eigenregie durchgeführt. Im Jahre 1993 waren folgende Räumlichkeiten vorhanden:

Parterre:

ein Vorzimmer

drei Zimmer

Küche

WC

erster Stock:

ein Wohnzimmer

ein Schlafzimmer

Bad mit WC

Vorraum

Küche

zweiter Stock:

Vorzimmer

ein großes Zimmer

ein kleines Zimmer

der Raum der als Küche genutzt war,

wurde als begehbare Garderobe benutzt

ein kleiner Raum mit Dusche, Waschtisch und WC

Die beiden oberen Geschoße nutzte ich mit meiner Familie, das Erdgeschoß war an die (A. Immobilien GmbH) vermietet. Diese Firma hatte fünf Angestellte, die dort ihre Arbeitsplätze hatten.

Vorsitzender: In der Eingabe vom April 1994 wird erstmals davon gesprochen, dass 10 % der gesamten Fläche vermietet wäre. Wie wurde diese berechnet?

Berufungswerberin: Nach Auskunft der Frau K. von der Hausverwaltung F. wurde diese von der Gesamtnutzfläche einschließlich Keller, Garten und Terrasse berechnet."

Die Beschwerdeführerin habe - so die Ausführungen der belangten Behörde im Erwägungsteil des angefochtenen Bescheides - mit Kaufvertrag vom 21. März 1986 das Objekt B.-Gasse 9 um einen Betrag von 1,8 Mio. S erworben und im Jahr 1993 (nach sieben Jahren) zum Preis von 15 Mio. S verkauft. Eine Vermietung der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung Top 1 an die A. Immobilien GmbH sei in den dem Finanzamt für den Zeitraum 1986 bis 1993 vorgelegten

Aufzeichnungen dokumentiert. Betreffend die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sei die Beschwerdeführerin am 24. Juli 1991 aufgefordert worden, eine Zinsliste vorzulegen bzw. eine Aufschlüsselung der Gesamtnutzfläche auf die einzelnen Wohnungen dem Finanzamt für das Jahr 1991 bekannt zu geben. Unter Punkt 4 des Vorhaltes sei dazu erklärt worden, dass 90 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche von 270,20 m<sup>2</sup> an die GmbH vermietet würden. Weiters sei die Frage hinsichtlich der Privatnutzung dahingehend beantwortet worden, dass "2/3 privat genutzt werden". Als Nachweis für die Richtigkeit der Angaben habe die Beschwerdeführerin die Zinsliste der "Immobilienverwaltungs-firma" vorgelegt. Aus dieser sei die Vermietung hinsichtlich Top 1 zu einem Hauptmietzins in Höhe von 15.129 S ersichtlich, wobei der prozentuelle Anteil an der vermieteten Nutzfläche sowie der verrechneten Betriebskosten für die Fremdvermietung 33,5 % betrage. In einem Schreiben vom 8. April 1994 habe die Beschwerdeführerin dem Finanzamt gegenüber erklärt, dass nach Rücksprache mit der die Steuererklärungen erstellenden "Immobilienverwaltungs-firma" zu Tage getreten sei, dass die privat genutzten Räumlichkeiten in Wirklichkeit 90 % betragen hätten, also nur in einem Ausmaß von 10 % eine Vermietung stattgefunden habe. Davon ausgehend habe der steuerliche Vertreter den Spekulationsgewinn für das Jahr 1993 auch nur für den "10 %igen fremdvermieteten Anteil ermittelt".

Im Zusammenhang mit der Berufungserledigung sei auch in die bei der Baupolizei aufliegenden Pläne Einsicht genommen worden. Der Käufer des Jahres 1993 habe gegenüber der Baupolizei erklärt, im Jahr 1993 Umbauarbeiten vornehmen zu wollen. Nach dem mit Bescheid vom 15. November 1993 genehmigten Bauvorhaben seien "3 Wohnungen" zu einer Wohnung zusammengelegt worden. Dabei werde eine im Bauplan erzielte Gesamtnutzfläche von 258,18 m<sup>2</sup> erreicht, welche sich aus Top 1 mit 87,98 m<sup>2</sup> (vermieteter Teil), Top 2 mit 92,88 m<sup>2</sup> (1. Stock, verfügt zusätzlich über einen Balkon), sowie Top 3 mit 73,73 m<sup>2</sup> (Dachboden) zusammensetze. Sowohl die von der Beschwerdeführerin dem Finanzamt anlässlich der Vermietung bekannt gegebene Aufteilung der Gesamtnutzfläche (33,5 % entfallend auf Fremdvermietung "lt. Zinsliste") als auch die bei der Baupolizei eingereichten Pläne für das Jahr 1993 (34,07 % für Top 1) - bei der Nutzflächenaufteilung für das Jahr 1956 lt. Bewertungsakt sei für Top 1 ein Flächenausmaß von 92,2 m<sup>2</sup> bekannt gegeben worden (Anteil Top 1 an der Gesamtnutzfläche somit 37,5 %) - ergäben eine "Wohnnutzfläche für das Erdgeschoß jedenfalls in einem das Drittel der Gesamtnutzfläche übersteigenden Anteil". Mit der anlässlich des Verkaufes der Liegenschaft vertretenen Ansicht, dass tatsächlich nur ein Ausmaß von 10 % vermietet gewesen sei, befinde sich die Beschwerdeführerin in Widerspruch zu ihren im Jahr 1991 selbst getätigten Angaben. Jedenfalls sei für die Jahre 1986 bis 1993 eine Vermietung im Ausmaß des Erdgeschoßes in den Einkommensteuererklärungen 1986 bis 1993 erklärt worden, "was einem fremdvermieteten Anteil von 33,5 % entspricht". Auch "der Baubescheid des Jahres 1993" spreche noch von drei "Wohnungen", welche zu einer zusammengelegt werden sollten. Selbst wenn bauliche Veränderungen bereits im Jahr 1986 stattgefunden hätten, würde "durch die Fremdvermietung des Top 1 das Ausmaß der für die Begünstigung erforderlichen 2/3 Privatnutzung so lange nicht erreicht werden, als das Top 3 kleiner ist als das Top 1. Dies ist auf Grund der Baupläne nicht möglich, da das Top 3 über einen Dachboden verfügt, welcher nicht der Wohnnutzfläche zugerechnet werden kann, wodurch sich auch eine Diskussion über die quadratmetergenaue Raumaufteilung erübrigt". Anhand der Grundrisse des Gebäudes sei festzustellen, dass das Parterre und der 1. Stock sowohl von der Raumaufteilung als auch von der Wohnnutzfläche her (bis auf den nachträglich im 1. Stock errichteten Balkon, welcher allerdings nicht zur Wohnnutzfläche zähle) völlig ident gebaut worden seien, wogegen Top 3 auch infolge des Dachbodens (rd. 18 m<sup>2</sup>) über eine geringere Wohnfläche verfüge (55,5 m<sup>2</sup> 1956 bzw. 73,73 m<sup>2</sup> 1993). Wenn bei derartigen "Gebäudevoraussetzungen", wie von der Beschwerdeführerin bekannt gegeben, "das Parterre vermietet wurde - diese Tatsache wurde von der Bw. in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich bestätigt - so kann die Bw. so lange das in § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG geforderte 2/3 Erfordernis nicht erfüllen, so lange die Fläche des II. Stockes (Top 3) kleiner ist als die Nutzfläche des Parterres (Top 1)". Daran könne auch die 6 m<sup>2</sup> große im Keller gelegene Sauna nichts ändern. Da nach den von der Baupolizei für die Zeit ab dem Jahr 1993 genehmigten baulichen Veränderungen der 2. Stock jedenfalls wesentlich "kleiner als das Erdgeschoß errichtet wurden, kann die von der Bw. aufgestellte Behauptung, das 2/3 Erfordernis zu erfüllen, schon nach rein logischen Überlegungen nicht zutreffen". Die im Nachhinein behauptete 10 %ige Fremdvermietung beruhe lt. Ausführungen in der mündlichen Berufungsverhandlung auf der fälschlichen Einbeziehung beispielsweise des Gartens, des Kellers und der Terrasse in die Gesamtnutzfläche. Da somit erwiesen sei, dass die Eigennutzung zu Wohnzwecken der Familie der Beschwerdeführerin jedenfalls in einem geringerem Ausmaß als 2/3 der Gesamtnutzfläche stattgefunden habe, seien die Voraussetzungen für die Beurteilung als Eigenheim nicht gegeben, sodass die damit in Verbindung stehende Begünstigung nicht habe gewährt werden können.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 in der im Beschwerdefall anzuwendenden Stammfassung sind Spekulationsgeschäfte Veräußerungsgeschäfte, bei denen bei Grundstücken der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Nach § 30 Abs. 2 Z 1 leg. cit. sind die Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b leg. cit.) von der Besteuerung ausgenommen, wenn sie dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren als Hauptwohnsitz gedient haben.

Ein Eigenheim ist nach § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b zweiter Satz EStG 1988 ein Wohnhaus im Inland mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

Die belangte Behörde hat die Anwendbarkeit der in § 30 Abs. 2 Z 1 EStG 1988 vorgesehenen Steuerbefreiung für die Einkünfte aus der Veräußerung des Hauptwohnsitzes deshalb verneint, weil es sich bei dem verkauften Objekt um kein Eigenheim im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 gehandelt habe. Unbestritten ist auch lt. Beschwerde, dass bei der dazu von der belangten Behörde getroffenen Sachverhaltsannahme, dass das Erdgeschoß des Gebäudes - zur Gänze - an die A. Immobilien GmbH vermietet gewesen sei, die in § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b 1988 für die Qualifikation als Eigenheim notwendige Voraussetzung, dass mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen müssen, nicht mehr erfüllt ist.

In der Beschwerde wird vorgebracht, bei "richtiger Zugrundelegung des Akteninhaltes und allenfalls ergänzender Befragung der Beschwerdeführerin" wäre die belangte Behörde zu dem Ergebnis gekommen, dass lediglich ein Teil des Erdgeschoßes vermietet gewesen sei und "daher die Zwei-Drittel-Regelung zur Anwendung kommen hätte müssen". Eine ergänzende Einvernahme der Beschwerdeführerin hätte ergeben, dass "lediglich fünf Zimmer des Erdgeschoßes vermietet waren, ein Zimmer der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten war und die übrigen drei Zimmer von der Beschwerdeführerin genutzt wurden und sohin nicht der vermieteten Fläche zuzurechnen sind".

Zu diesem Vorbringen ist darauf hinzuweisen, dass nach der auch im angefochtenen Bescheid wiedergegebenen Niederschrift über den Verlauf der mündlichen Berufungsverhandlung die Beschwerdeführerin in Bezug auf die Nutzung des Hauses (nach der Schilderung der vorhandenen Räumlichkeiten) unmissverständlich bekundet hat, dass die beiden oberen Geschoße von der Beschwerdeführerin und ihrer Familie genutzt worden seien, während das Erdgeschoß an die A. Immobilien GmbH vermietet gewesen sei (die fünf Angestellten dieser Firma hätten dort ihre Arbeitsplätze gehabt). Angesichts dieser eindeutigen Darstellung der Nutzungsverhältnisse kann der belangten Behörde kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie diesbezüglich keine ergänzende Befragung der Beschwerdeführerin mehr vornahm. Das Beschwerdevorbringen, wonach lediglich fünf Zimmer des Erdgeschoßes vermietet gewesen seien, ein Zimmer der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten gewesen sei und die übrigen drei Zimmer von der Beschwerdeführerin genutzt worden seien, unterliegt damit im verwaltungsgerichtlichen Verfahren dem Neuerungsverbot nach § 41 Abs. 1 VwGG. Im Übrigen ist dieses Vorbringen in Bezug auf die Anzahl der im Erdgeschoß genutzten Zimmer nicht mit der - in der Beschwerde auch nicht als unrichtig hingestellten - Schilderung der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung in Einklang zu bringen, wonach als Räumlichkeiten im Parterre nur ein Vorzimmer, drei Zimmer sowie eine Küche und WC vorhanden gewesen seien (diese Raumsituation entspricht auch der im angefochtenen Bescheid geschilderten Grundrisskonzeption des Gebäudes, die aus den dazu in den Verwaltungsakten einliegenden Bauplänen hervorgeht).

Die Beschwerdeführerin nahm an der Berufungsverhandlung persönlich teil, wobei mit Mag. Kurt M. auch ein Vertreter ihrer Steuerberatungskanzlei anwesend war. Dass die Beschwerdeführerin nicht über den Sachverhalt in Bezug auf die Nutzung des in Rede stehenden Objektes informiert gewesen sei, wird auch in der Beschwerde nicht behauptet. Zur lt. Beschwerde "völlig überraschenden Rechtsansicht" - die belangte Behörde habe nämlich im Gegensatz zur Abgabenbehörde erster Instanz den Eigenheimcharakter des Gebäudes nicht deshalb verneint, weil sich in diesem mehr als zwei Wohnungen befunden hätten, sondern die "Zwei-Drittel-Regelung" zur Anwendung gebracht - musste die belangte Behörde der Beschwerdeführerin kein Parteiengehör gewähren.

In der Beschwerde wird unter dem Gesichtspunkt einer Aktenwidrigkeit geltend gemacht, die belangte Behörde komme zu dem Ergebnis, dass das gesamte Erdgeschoß vermietet sei, übersehe hiebei jedoch, dass sie "in ihrem eigenen Ersuchen um Ergänzung vom 12.02.1996, Veranlagungsreferat 09", davon ausgegangen sei, dass das Gebäude aus drei Etagen bestehe, wobei nur ein Teil des Erdgeschoßes vermietet und der erste und zweite Stock von der Familie der Beschwerdeführerin bewohnt worden seien. Aus diesem Ersuchen um Ergänzung ergebe sich eindeutig,

dass nicht das gesamte Erdgeschoß vermietet gewesen sei und sohin die "Feststellung der Berufungsbehörde, dass das gesamte Erdgeschoß in einem Ausmaß von 87,98 m2 als vermietet der Zwei-Drittel-Regelung zugrunde zu legen ist, falsch ist".

Zu diesem Vorbringen ist zu sagen, dass es sich bei dem von der Beschwerdeführerin angesprochenen "Ersuchen um Ergänzung" vom 12. Februar 1996 nicht um einen Vorhalt der belangten Behörde, sondern des Finanzamtes im Rahmen der Veranlagungstätigkeit zur Einkommensteuer 1993 handelte (das Finanzamt traf darin auch keine eigenständigen Feststellungen, sondern referierte nur den Inhalt des Schreibens der - damaligen - Vertreterin der Beschwerdeführerin vom 12. Juni 1995, in dem hinsichtlich der "örtlichen Gegebenheiten des Hauses" erläutert worden war: "(Erdgeschoß tw. vermietet, erster und zweiter Stock von Fam. (der Beschwerdeführerin) allein bewohnt)". Da die belangte Behörde die Sachverhaltsfeststellungen, auf die sie ihre Entscheidung stützte, auf Grund der Angaben der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Vermietung des Erdgeschoßes in der mündlichen Berufungsverhandlung treffen konnte, musste sie nicht auf die - im Übrigen unbestimmten - Angaben hinsichtlich einer "tw." Vermietung in einem Vorhaltsverfahren des Finanzamtes Bedacht nehmen, sodass sie den angefochtenen Bescheid auch mit keiner Aktenwidrigkeit belastet hat.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, wobei von der Durchführung der beantragten Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof aus den Gründen des § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG Abstand genommen werden konnte.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 15. Juni 2005

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2001130188.X00

**Im RIS seit**

21.07.2005

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)