jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/4/13 2001/13/0028

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.04.2005

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §115 Abs1;
BAO §119 Abs1;
EStG 1988 §23 Z1;
EStG 1988 §24;
EStG 1988 §37 Abs2 Z1;
EStG 1988 §6 Z1;
EStG 1988 §6 Z2;
EStG 1988 §6;

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 der Schriftführerin MMag. Keidel LL.M., über die Beschwerde der E Immobilienmakler OHG in W, vertreten durch HWT Wirtschaftstreuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in 1010 Wien, Rudolfsplatz 6, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat Ia) vom 21. Februar 2000, GZ. RV/180-15/08/97, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 1993 und Gewerbesteuer 1993, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die beschwerdeführende OHG war seit ihrer Gründung im Jahr 1982 bis zum Jahr 1993 als Immobilienmaklerin und im Bereich des gewerblichen Grundstückshandels tätig. Gesellschafter waren bis zu ihrer Liquidation im Jahr 1993 Erich C. und Michael C.

Mit Schreiben vom 4. Oktober 1993 teilte die Beschwerdeführerin dem Finanzamt mit, dass sie mit Kaufvertrag vom 13. Jänner 1993, der mit 31. August 1993 wirksam geworden sei, ihren gesamten Betrieb mit Ausnahme der in ihrem

Betriebsvermögen befindlichen Liegenschaften an die R. GmbH (nunmehr E. GmbH) veräußert habe und sie in der Folge liquidiert werde.

In ihren für das Jahr 1993 eingereichten Abgabenerklärungen wies die Beschwerdeführerin einen Gewinn aus laufendem Betrieb in Höhe von S 293.707,-- sowie einen gemäß § 37 Abs. 2 Z 1 EStG 1988 begünstigt zu versteuernden Aufgabegewinn von S 15,685.615, -- aus.

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung der Jahre 1991 bis 1993 wurde festgestellt, dass sich die "von den Gesellschaftern erwirkte Betriebsaufgabe" in drei Vorgänge aufgliedern lasse:

"1.) Einbringung der Vermögensbestände in die R. GmbH

Mit Kaufvertrag vom 13.1.1993 wurden die in der Bilanz der OHG ausgewiesenen Vermögensbestände - ohne die im Anlage- und Umlaufvermögen befindlichen Liegenschaften - zu den am Bilanzstichtag 31.8.1993 feststehenden Buchwerten, in die R. GmbH (Gesellschafter wie in der OHG: Erich und Michael C.) eingebracht.

Es handelt sich dabei um:

...

Die Einbringung dieser Vermögenswerte zum Stichtag 31.8.1993 gründete sich auf eine aufschiebend bedingte Vertragsvereinbarung, deren Rechtswirksamkeit vom Verkauf (Bedingung sei die Verkaufsgenehmigung durch die Stadt Wien gewesen) der Liegenschaft

P. Straße abhängig gemacht wurde.

2.) Verkauf von 2 im 'Anlagevermögen' ausgewiesenen Liegenschaften.

Anlässlich der im Dez/1991 beim Unternehmen für den Zeitraum 1988 - 1990 durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung erklärten die Gesellschafter gegenüber der BP, dass die Liegenschaften P. Straße, E. Gasse (beide angeschafft im Mai/1986) sowie N. Gasse (angeschafft im Juli/1988), ausschließlich zur Fruchtziehung aus Vermietung erworben wurden und nicht zur Veräußerung im Rahmen des Grundstückshandels bestimmt seien. Aufgrund dieser Angaben wurden diese Liegenschaften bzw. -anteile wie Anlagevermögen des Unternehmens behandelt.

Wie bereits ausgeführt, wurde in Pkt. 2 des Kaufvertrages v. 13.1.1993 ausdrücklich festgelegt, dass die im Betriebsvermögen der Maklergesellschaft befindlichen Grundstücke nicht an die

R. GmbH veräußert werden. Von den im Anlagevermögen ausgewiesenen Grundstücken wurden die P. Straße (Vertragserrichtung bereits im Nov 1992) und die E. Gasse an fremde Abnehmer verkauft. Dabei wurden folgende Verkaufserlöse erzielt:

P. Straße lt. Vertragserrichtung v. 9.11.1992 um S 15.000.000,00

E. Gasse lt. Vertragserrichtung v. 13.1.1993 um S 5.000.000,00

Kaufpreissumme

20.000.000,00

3.) Entnahme der noch verbliebenen Liegenschaften.

Die zum Betriebsaufgabezeitpunkt noch im Umlaufvermögen ausgewiesene Liegenschaft C. Gasse wurde zusammen mit dem noch nicht veräußerten, im Vorzeitraum wie Anlagevermögen behandelten Liegenschaftsanteil N. Gasse sowie der zum 1.1.1990 (1/2 Anteil Erich C.) und 1.1.1991 (1/2 Anteil Michael C., ab 3/1991 1/1 Anteile) zugekauften und von den Gesellschaftern dem Anlagevermögen zugeordneten Liegenschaft B. Gasse - zu den Buchwerten - in das Privatvermögen überführt."

Da es sich "beim gegenständlichen Unternehmen um einen gewerblichen Grundstückshandel mit all seinen Merkmalen" gehandelt habe, würden - so die rechtlichen Ausführungen des Prüfers im Betriebsprüfungsbericht vom 8. November 1996 - die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften und Liegenschaftsanteile grundsätzlich zum Umlaufvermögen der Beschwerdeführerin gehören. Auch die zwischenzeitliche - zwischen An- und Verkauf liegende - Vermietung der Grundstücke mit der daraus resultierenden, buchhalterischen Behandlung als Anlagevermögen vermöge an dieser Betrachtungsweise nichts zu ändern. Zur "Handelsware" zählten daher auch die veräußerten Liegenschaften P. Straße und E. Gasse, zumal die Behaltefrist (5,5 bzw. 6,5 Jahre seit Anschaffung) dieser beiden

Liegenschaften - "wie sich erst jetzt herausstellt" - bei weitem nicht ausreiche, um sie vom übrigen Umlaufvermögen abzugrenzen. Auf Grund der durchgeführten Verkäufe und der für den Grundstückshandel relativ sehr kurzen Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen sei erwiesen, dass auch diese Grundstücke zwischen An- und Verkauf nur zur vorübergehenden Fruchtziehung genutzt werden und nicht langfristig, wie ursprünglich behauptet, dem Betrieb als Anlagevermögen dienen sollten. Aber auch wenn die ernste Absicht bestanden haben sollte, diese Grundstücke nicht zu verkaufen und sie "nur" im Rahmen des Unternehmens als Anlagevermögen zur Vermietung zu nutzen, würde ein Abgehen von diesem Entschluss lediglich eine Umwidmung von bisherigem Anlagevermögen zu nunmehrigem Umlaufvermögen bewirken, ohne dass dadurch "willkürliche steuerliche Folgen entstünden". Tatsächlich handle es sich beim Verkauf der beiden Liegenschaften um laufende Geschäftsvorfälle, die steuerlich dem laufenden Gewinn zuzurechnen seien, wobei die durch die Liegenschaftsverkäufe bedingte Auflösung der bisher unversteuerten Mietzinsrücklagen ebenfalls den laufenden Gewinn erhöhe.

Der Aufgabezeitraum ende mit dem Abschluss der Veräußerung bzw. Überführung der Betriebsgrundlagen ins Privatvermögen. Die entnommenen Liegenschaften stellten wesentliche Betriebsgrundlagen dar. In das Privatvermögen könnten wesentliche Grundlagen nur dann überführt werden, wenn sie zur privaten Nutzung geeignet seien oder wegen Wertlosigkeit eine betriebliche Weiterverwendung auszuschließen sei. Keine Beendigung des Aufgabezeitraumes liege vor, wenn wesentliche Betriebsgrundlagen bloß formell ins Privatvermögen überführt würden, um den Aufgabezeitraum nicht zu lange werden zu lassen, aber weiterhin die Absicht einer Veräußerung bestehe

Im Beschwerdefall könnten als Indizien für eine weiter bestehende Veräußerungsabsicht hinsichtlich der noch vorhandenen Objekte gewertet werden, dass die Finanzierung und Renovierung der Liegenschaften aus Fremdmitteln erfolgt sei und diesbezüglich nach wie vor hohe Bankverbindlichkeiten bestünden sowie Kosten für Ausmietungen geltend gemacht würden. Solcherart sei eine Überführung der noch nicht veräußerten Grundstücke in das Privatvermögen grundsätzlich nicht möglich, weil die weiteren Grundstücksverkäufe noch als gewerbliche Tätigkeit zu behandeln seien. Infolge Zurückbehaltens wesentlicher Betriebsgrundlagen (Liegenschaften) liege keine Betriebsaufgabe vor.

Das Finanzamt erließ einen den Feststellungen der Betriebsprüfung entsprechenden Gewinnfeststellungs- und Gewerbesteuerbescheid für 1993.

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin unter anderem aus, dass die veräußerten Liegenschaften P. Straße und E. Gasse dem Betrieb als Anlagevermögen gedient hätten und auch im Zuge einer die Jahre 1988 bis 1990 umfassenden Betriebsprüfung als Anlagevermögen qualifiziert worden seien. Die Liegenschaften P. Straße und E. Gasse unterschieden sich sowohl hinsichtlich ihrer Behaltedauer als auch hinsichtlich der Art der Bewirtschaftung von den als Umlaufvermögen zu qualifizierenden Liegenschaften, was dem Betriebsprüfer auch dargelegt worden sei. Auf diese Ausführungen werde im Betriebsprüfungsbericht, der zugleich Begründung des erstinstanzlichen Bescheids sei, jedoch nicht Bezug genommen. Vielmehr stelle der Betriebsprüfer, was die Zweckwidmung der Liegenschaft betreffe, seine eigene Ansicht an die Stelle jener der Steuerpflichtigen. Das Abgehen von der bei der früheren Betriebsprüfung vom selben Prüfer vertretenen Ansicht, die Liegenschaften P. Straße und E. Gasse seien Anlagevermögen, stelle zudem einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar.

Der Stellungnahme des Prüfers, in der dieser im Wesentlichen seinen Rechtsstandpunkt aufrecht erhielt, entgegnete die Beschwerdeführerin, vom Prüfer werde zu Unrecht der Eindruck erweckt, dass "ein gewerblicher Grundstückshandel auch losgelöst von der gewerblichen Immobilienmaklertätigkeit" bestehen würde. Tatsächlich habe die "Vor-BP" die Grundstücksgeschäfte der Gesellschafter im Wesentlichen deshalb dem "Betriebsvermögen dieser gewerblich tätigen Gesellschaft zugerechnet", weil die Gesellschaft als Immobilienmakler tätig gewesen sei. "Ohne gemeinsames Zurechnungsobjekt 'OHG' " sei eine Zusammenfassung der einzigen noch verbliebenen, von den Gesellschaftern gemeinsam erworbenen Liegenschaft mit jenen des Michael C., die im Sonderbetriebsvermögen der OHG geführt werden, völlig willkürlich. Den Gesellschaftern der früheren OHG werde verwehrt, privaten Liegenschaftsbesitz zu halten, wie dies jeder Steuerpflichtige könne, hätte es nicht vormals das "Zurechnungsobjekt Maklerbetrieb" gegeben.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der erstinstanzliche Bescheid insoweit abgeändert, als die belangte Behörde das Vorliegen einer Betriebsaufgabe bejahte. Mit 31. August 1993 seien sämtliche Betriebsgrundlagen der

Beschwerdeführerin mit Ausnahme der Liegenschaften C. Gasse, N. Gasse und B. Gasse veräußert und die Beschwerdeführerin im Firmenbuch gelöscht worden. Gemeinschaftliche Liegenschaftstransaktionen durch die beiden Gesellschafter seien in den Folgejahren nicht mehr erfolgt. Soweit der Grundstückshandel von den Gesellschaftern der Beschwerdeführerin auf eigene Rechnung weiterbetrieben worden sei, sei von einem Einzelunternehmen des jeweiligen Gesellschafters auszugehen.

Zur Veräußerung der Liegenschaften P. Straße und E. Gasse führte die belangte Behörde unter Berufung auf die Rechtsprechung des deutschen Bundesfinanzhofes aus, bei der Tätigkeit als gewerblicher Grundstückshändler seien Veräußerungsgeschäfte im Zusammenhang mit einer Betriebsveräußerung oder -aufgabe nicht in jedem Fall begünstigt. Die Begünstigung setze voraus, dass die weiteren Veräußerungen im Rahmen der Betriebsveräußerung oder Betriebsaufgabe sich von den laufenden Geschäftsfällen objektiv abgrenzen ließen. Aus dem sich ergebenden Gesamtbild und dem Umstand, dass die Betriebsaufgabe von dem Zustandekommen der die Objekte P. Straße und E. Gasse betreffenden Liegenschaftstransaktionen abhängig gemacht worden sei, sei davon auszugehen, dass auch der gewerbliche Grundstückshandel von der Beschwerdeführerin erst im Rahmen der Auflösung der OHG aufgegeben worden sei. Folglich seien die Verkäufe der beiden Liegenschaften insofern als laufende Geschäfte zu qualifizieren, als sie in einem nahen zeitlichen Zusammenhang mit den übrigen Liegenschaftsverkäufen durchgeführt worden seien (wobei ein naher zeitlicher Zusammenhang bei Liegenschaftsverkäufen in größeren Zeiträumen zu sehen sei) und der dabei erzielte Verkaufserlös keinerlei Minderung unterlegen, sondern im Gegenteil auf Grund "der vorherigen Bearbeitung der Liegenschaften wesentlich höher als in den übrigen Fällen" gewesen sei. Damit seien aber die erzielten Verkaufserlöse dem laufenden Gewinn zuzurechnen und von einer begünstigten Besteuerung auszunehmen.

Dass die beiden Grundstücke von der Betriebsprüfung in den Vorjahren als Anlagevermögen und nicht als Umlaufvermögen gewertet worden seien, sei insofern unerheblich, als einerseits eine Umwidmung in Folgejahren sowohl durch die Beschwerdeführerin selbst als auch durch das Finanzamt (beim Hervorkommen von Umständen, die auf eine andere Intention des Abgabenpflichtigen hinwiesen) möglich sei. Denn die Absichten der Beschwerdeführerin könnten sich ändern bzw. der Abgabenbehörde erst in einem späteren Veranlagungsjahr offenbar werden. Andererseits sei es gerade im Grundstückshandel auch üblich, dass Liegenschaften einen gewissen Zeitraum im Betriebsvermögen gehalten und einer "werterhöhenden Bearbeitung" (wie Ausmietung, Großreparatur etc.) zugeführt würden, um erst dann weiterveräußert zu werden. Auch diese Tätigkeit falle aber unter den Begriff des gewerblichen Grundstückshandels. Wenn die Beschwerdeführerin meine, die gegenständlichen Liegenschaftsverkäufe würden sich insofern von den übrigen Transaktionen unterscheiden, als nach einer wesentlich längeren als der sonst üblichen Behaltefrist ein wesentlich größeres Transaktionsvolumen geschaffen worden sei, so sei dem entgegenzuhalten, dass sowohl der rasche An- und Verkauf von Liegenschaften als auch ein Verkauf von Liegenschaften nach längerfristiger Bearbeitung dem gewerblichen Grundstückshandel zuzurechnen seien. Beide Möglichkeiten stünden einem Grundstückshändler offen, führten aber hinsichtlich ihrer Besteuerung zu keinem unterschiedlichen Ergebnis.

Im Abgehen von einer einmal vertretenen unrichtigen Rechtsauffassung bzw. einer unzutreffenden Tatsachenwürdigung könne auch kein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gesehen werden. Niemand habe Anspruch darauf, dass sich eine Behörde, die sich in früheren Jahren zu einer unrichtigen Rechtsauffassung oder verfehlten Tatsachenwürdigung bekannt habe, weiterhin unrechtmäßig verhalte. Damit könne aber aus einer für ein vorangegangenes Jahr getroffenen Beurteilung der Liegenschaften P. Straße und E. Gasse als Anlagevermögen hinsichtlich der für das Jahr 1993 vorzunehmenden Beurteilung auch unter dem Blickwinkel von Treu und Glauben nichts gewonnen werden.

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf die am 3. April 1995 erteilte Rechtsauskunft durch die Leiterin des zuständigen Finanzamtes beziehe, sei einerseits anzumerken, dass zu diesem Zeitpunkt sämtliche die Betriebsaufgabe betreffenden Verträge bereits unterfertigt gewesen seien, weswegen keine Rede davon sein könne, dass die Beschwerdeführerin im Vertrauen auf die Auskunft Handlungen gesetzt habe. Andererseits sei im Rahmen der Auskunftserteilung lediglich mitgeteilt worden, dass die sich aus den Liegenschaftstransaktionen ergebende zeitliche Verzögerung keine Auswirkung auf die begünstigte Besteuerung des Aufgabegewinnes habe. Ob es sich bei den Liegenschaftsverkäufen um laufende Geschäftsfälle oder um solche im Rahmen der Betriebsaufgabe handeln würde, sei nicht Thema der erteilten Auskunft gewesen.

Über die dagegen erhobene Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erklärt sich die Beschwerdeführerin in ihren Rechten dadurch verletzt, dass der Erlös aus der Veräußerung der Liegenschaften P. Straße und E. Gasse und die damit verbundene Auflösung der Mietzinsrücklagen dem laufenden Gewinn und nicht dem begünstigten Veräußerungsgewinn zugerechnet wurden. Auch einem "Grundstückshändler" müsse es möglich sein, einzelne Objekte nicht dem Umlaufvermögen, also einer raschen Wiederveräußerung, zu widmen, sondern dem Anlagevermögen, also einer langfristigen Nutzung im Unternehmen. Im vorliegenden Fall habe die Beschwerdeführerin ihre Absicht, die beiden Liegenschaften nicht dem Umlaufvermögen des Grundstückshandels zu widmen, der früheren Betriebsprüfung offenkundig überzeugend darlegen können. Aus der Tatsache, dass die beiden Liegenschaften "letztlich doch veräußert" worden seien, könne nicht geschlossen werden, dass die Absicht der längerfristigen Veranlagung aufgegeben worden sei. Vielmehr müsse erkannt werden, dass die Veräußerung nur im Zusammenhang mit der Aufgabe des gesamten Unternehmens stattgefunden habe und ohne eine solche nicht realisiert worden wäre.

Mit diesem Vorbringen bestreitet die Beschwerdeführerin nicht, dass sie bis zur behaupteten Betriebsaufgabe auch einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben hat und die beiden im (Mit-)Eigentum ihrer Gesellschafter stehenden Liegenschaften ihrem Betriebsvermögen zuzurechnen waren. Das Beschwerdevorbringen zielt vielmehr darauf ab, den Verkauf der beiden Liegenschaften als außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gelegen darzustellen.

Zweck der Regelungen des § 24 EStG 1988 in Zusammenhang mit § 37 EStG 1988 über Veräußerungsgewinne ist es, die im Rahmen einer Betriebsveräußerung oder Betriebsaufgabe massiert anfallenden außerordentlichen Gewinne zu begünstigen. Nicht geht es jedoch um eine Begünstigung solcher Geschäftsfälle, die zur normalen Geschäftstätigkeit des Steuerpflichtigen zählen, mögen sie auch im engen zeitlichen Zusammenhang mit einer Betriebsaufgabe stehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1989, 88/14/0133, mit Hinweisen auf deutsche Rechtsprechung).

Es trifft zu, dass die Veräußerung von Anlagevermögen auf Grund der Funktion, die dem Anlagevermögen zukommt, nämlich dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen, im Allgemeinen nicht zur normalen Geschäftstätigkeit zählt. Für die Frage der Zuordnung eines Wirtschaftsgutes zum Anlage- oder Umlaufvermögen kommt es entscheidend darauf an, ob es dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb des Unternehmens zu dienen. Es kommt somit auf die Zweckbestimmung des Vermögensgegenstandes an. Diese Zweckbestimmung wird häufig bereits aus der objektiven Eigenschaft des Vermögensgegenstandes, aus der Natur des Gegenstandes, aus der tatsächlichen Nutzung und aus dem Geschäftszweig des Unternehmens abzuleiten sein. Nur wenn eine solche objektive Funktionsbestimmung nicht mit Sicherheit möglich ist, ist die subjektive Widmung als letztlich entscheidendes Abgrenzungskriterium heranzuziehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. September 2000, 96/15/0207).

Ob Liegenschaften durch Fruchtziehung genutzt werden sollen oder die Vermögensumschichtung im Vordergrund steht, ist eine Sachverhaltsfrage, die nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles zu lösen ist (vgl. in jüngster Zeit das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2005, 2001/15/0159).

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid auf die von den Mitunternehmern in den Jahren 1985 bis 1992 durchgeführten 18 Liegenschaftsverkäufe mit einem Gesamterlös von rund 57 Mio. S hingewiesen. Sie hat ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin (gemeint wohl deren Gesellschafter) auch im Jahr 1991 noch zwei Liegenschaften erworben habe, welche unstrittig zum Weiterverkauf bestimmt gewesen seien. Die Liegenschaften hätten sich (wie im Bescheid näher dargestellt) unterschiedlich lange im Besitz der Gesellschafter befunden, was allerdings für sich genommen nicht den Schluss zuließe, dass nicht auch die länger (nämlich rund sechs Jahre) im Betriebsvermögen verbliebenen Liegenschaften zum Verkauf bestimmt gewesen seien, weil objektive Abgrenzungsmerkmale (die auf eine im Vordergrund stehende Vermögensnutzung schließen ließen) nicht vorhanden seien und die Ursache der "unterschiedlichen Behandlung" in der gegebenen Marktlage und im Bestreben des Grundstückshändlers nach Gewinnmaximierung liegen könne.

Dem hält die Beschwerdeführerin auch in der Beschwerde lediglich entgegen, dass es ihrer Absicht entsprochen habe, die strittigen Liegenschaften längerfristig zu behalten und dem Anlagevermögen zuzuführen. Damit wird eine Unschlüssigkeit der behördlichen Sachverhaltsfeststellung, auch die strittigen Liegenschaften wären - jedenfalls langfristig gesehen - zum Verkauf bestimmt gewesen und im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebes veräußert worden, nicht aufgezeigt.

Liegt - wie im Beschwerdefall unbestritten - ein gewerblicher Grundstückshandel vor, muss die Absicht des

Grundstückshändlers, einzelne Liegenschaften auf Dauer im Privat- oder Betriebsvermögen zu behalten, um daraus Vermietungseinkünfte zu erzielen, an Hand objektiver Umstände nachvollziehbar sein. Wird die Vermietung durch Veräußerung vorzeitig beendet, ist es am Abgabepflichtigen gelegen, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht latent von vornherein nur so lange beabsichtigt war, bis sich eine entsprechend lukrative Gelegenheit zur Veräußerung der Liegenschaft bieten würde.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 31. Mai 1983, 82/14/0188, ausgeführt hat, können auch Wirtschaftsgüter, die vorübergehend im Betrieb wie ein Anlagegut fungieren, gemessen an der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes aber nicht dazu bestimmt sind, dem Betrieb dauernd zu dienen, Umlaufvermögen darstellen. Liegt ein Grundstückshandel vor, können Mietwohnhäuser auch dann als Umlaufvermögen des Grundstückshandels angesehen werden, wenn der Abgabepflichtige an einer (zwischenzeitigen) Vermögensnutzung durch Fruchtziehung interessiert war.

Dass den beiden Liegenschaften im Beschwerdefall eine über die (zwischenzeitige) Vermögensnutzung hinausgehende betriebliche Funktion zugekommen wäre, sie etwa der Beschwerdeführerin als Betriebsgebäude gedient hätten, ist im Verwaltungsverfahren nicht hervorgekommen und wird auch in der Beschwerde nicht behauptet. Aus dem Beschwerdehinweis, der Verkauf des Maklerbetriebes sei unter dem ausdrücklichen Vorbehalt erfolgt, dass der Verkauf der Liegenschaft P. Straße Rechtswirksamkeit erlangen werde, ist für den Standpunkt der Beschwerdeführerin schon deshalb nichts zu gewinnen, weil damit nicht aufgezeigt wird, dass der Liegenschaftsverkauf nicht in Fortsetzung der bisherigen unternehmerischen Tätigkeit erfolgt wäre. Welche Unwägbarkeiten zu einer Änderung der langfristigen Vermietungsabsicht geführt haben, wurde im Verwaltungsverfahren nicht dargelegt. Insbesondere ist auch nicht nachvollziehbar, inwiefern im Verkauf des Maklerbetriebes an die aus denselben Gesellschaftern gebildete R. GmbH ein derartiger die Vermietungsabsicht beendender Umstand gelegen sein könnte.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, sodass es dahingestellt bleiben kann, ob nicht auch der Umstand, dass (jedenfalls) einer der Gesellschafter, von der Beschwerdeführerin unbestritten, den Grundstückshandel fortgesetzt hat, der Annahme einer Betriebsaufgabe entgegengestanden wäre. Damit erübrigt es sich aber auch, auf das weitere - unter der Voraussetzung, dass die Gewinne aus den Liegenschaftsverkäufen dem Aufgabegewinn zuzurechnen seien, erstattete - Beschwerdevorbringen einzugehen, welches sich mit der Behandlung der aufzulösenden Mietzinsrücklagen als Teil des Aufgabegewinnes beschäftigt.

Da dem angefochtenen Bescheid die behauptete Rechtswidrigkeit somit nicht anhaftet, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 13. April 2005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2001130028.X00

Im RIS seit

10.05.2005

Zuletzt aktualisiert am

17.05.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at