jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/8/3 99/13/0195

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.08.2004

Index

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

Norm

BAO §28;
BAO §32;
EStG 1988 §10 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bernard und die Hofräte Dr. Hargassner, Mag. Heinzl, Dr. Fuchs und Dr. Büsser als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Seidl LL.M., über die Beschwerde der "B" Wohnungseigentums Gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch DDr. Karl Pistotnik, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börsegasse 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat III) vom 28. Juni 1999, Zl. RV/389-11/10/93, betreffend Körperschaft- und Gewerbesteuer 1991, 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

Mit dem angefochtenen Bescheid verweigerte die belangte Behörde im Instanzenzug die Anerkennung eines geltend gemachten Investitionsfreibetrages. Begründend führte sie aus, gemäß § 10 Abs. 3 EStG 1988 in der für den Berufungszeitraum geltenden Fassung dürfe für Gebäude der Investitionsfreibetrag nur insoweit geltend gemacht werden, als sie unmittelbar dem Betriebszweck dienten oder für Wohnzwecke betriebszugehöriger Arbeitnehmer bestimmt seien. Für Gebäude, die zur entgeltlichen Überlassung an Dritte (ausgenommen betriebszugehörige Arbeitnehmer) bestimmt seien, stehe ein Investitionsfreibetrag nur zu, wenn der ausschließliche Betriebsgegenstand die gewerbliche Vermietung von Wirtschaftsgütern sei. Eine gewerbliche Vermietung von Wirtschaftsgütern liege vor, wenn die Tätigkeit über die reine Vermögensverwaltung (§ 32 BAO) hinausgehe, also etwa wenn der Vermieter ins Gewicht fallende Sonderleistungen übernehme, die die Tätigkeit insgesamt (unabhängig von der Rechtsform) als gewerblich erscheinen ließen, weiters bei der Tätigkeit von Gesellschaften, deren ausschließlicher Betriebsgegenstand das Leasinggeschäft sei und deren Tätigkeit für sich allein oder auf Grund ihres Zusammenhanges mit der Tätigkeit

anderer verbundener Gesellschaften (z.B. für Planung, Baubetreuung) als gewerbliche Vermietung anzusehen sei. Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Dezember 1997, 95/13/0115, sei Gebäudevermietung grundsätzlich Vermögensverwaltung. Zur gewerblichen Tätigkeit werde Gebäudevermietung erst dann, wenn die laufende Verwaltungsarbeit ein solches Ausmaß erreiche, dass sie im konkreten Fall in erheblichem Umfang (deutlich) jenes Maß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Liegenschaftsvermögens verbunden sei. Dabei machten weder die Nachhaltigkeit der Vermietung noch die Erforderlichkeit der Führung eines in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetriebes noch der Einsatz eines kaufmännisch geschulten Mitarbeiters noch das Führen kaufmännischer Bücher die ohne jegliche Nebenleistung erbrachte entgeltliche Raumüberlassung zu einer gewerblichen Betätigung. Auch mache Fremdmitteleinsatz ebensowenig wie das Vorliegen kurzfristiger Bestandverhältnisse ohne das Vorliegen von Sonderleistungen Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb. Adaptierungs- und Ausbauarbeiten an einem Gebäude, die seiner besseren Vermietbarkeit dienen sollten, sprengten auch dann noch nicht den Rahmen der Vermögensverwaltung, wenn sie beträchtliche Fremdmittel erforderten. Für den Fall der Vermietung von Wohnungen habe der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass Bemühungen des Vermieters, Altmieter zur einvernehmlichen Auflösung der Bestandverhältnisse zu motivieren sowie gegenüber den Mietern erbrachte Sonderleistungen nicht über die Wohnraumüberlassung hinaus gingen. Dasselbe gelte für Aktivitäten zur Durchsetzung von Vermieterrechten mit dem Ziel einer auf gerichtlichem Weg herbeigeführten Ausmietung. Sonderleistungen seien solche, die während der Dauer des Nutzungsverhältnisses als Leistungen des Vermieters über die Raumüberlassung hinaus erbracht würden, wie sie etwa in den in der Judikatur häufig entschiedenen Fällen der Frühstückszubereitung, Inventar- und Bettwäsche- sowie Geschirr- und Küchengeräteüberlassung zur Debatte gestanden seien. Ein Vermieter hingegen, der auf welchem Wege immer versuche, seinen Mieter zur Räumung des Bestandobjektes zu veranlassen, erbringe diesem Mieter mit daraufhin gerichteten Anstrengungen keine über die Wohnraumüberlassung hinausgehende Leistung, die sich als Argument für die Gewerblichkeit der Vermietungstätigkeit erfolgreich ins Treffen führen ließe. Im Beschwerdefall sei aus den Akten nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin gegenüber den Wohnungs- bzw. den gewerblichen Mietern über die Vermietungstätigkeit hinausgehende Sonderleistungen im oben genannten Sinne erbringe: Bloße Umbauarbeiten stellten, auch wenn sie mit erheblichem Finanzierungsaufwand verbunden seien, keine unmittelbaren Sonderleistungen gegenüber den Mietern dar, sondern dienten vor allem der gewinnbringenden Vermietung im Interesse des Vermieters. Die Schaffung der bloßen Möglichkeit der Durchführung von Gemeinschaftswerbung für die gewerblichen Mieter stelle ebenfalls keine konkretisierte Sonderleistung, welche zur bloßen Vermietungstätigkeit hinzutrete, dar. Insbesondere sei nicht ersichtlich, ob die Durchführung von Gemeinschaftswerbung für die gewerblichen Mieter durch die Beschwerdeführerin selbst geplant gewesen sei. Andere Sonderleistungen seien von der Beschwerdeführerin nicht ins Treffen geführt worden. Der beantragte Investitionsfreibetrag sei somit, soweit er für die Anschaffung des gegenständlichen Gebäudes gebildet worden sei, nicht anzuerkennen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Die Beschwerdeführerin rügt, die belangte Behörde gehe irrig von der Rechtsauffassung aus, dass vorliegendenfalls nur Adaptierungs- und Ausbauarbeiten an Gebäuden vorlägen, die über die reine Vermögensverwaltung nicht hinausgingen, weil, so der angefochtene Bescheid, nur die bloße Möglichkeit der Durchführung von Gemeinschaftsaktivitäten und Ähnliches hiefür nicht ausreiche und nicht ersichtlich sei, dass die Durchführung von solchen Gemeinschaftsaktivitäten für die gewerblichen Mieter selbst geplant oder durchgeführt worden wäre. Hierauf könne es aber nicht ankommen, weil eine unternehmerische Tätigkeit nicht - wie die belangte Behörde dies implizit versuche - in eine Vorbereitungs- und Herstellungsphase einerseits und eine Phase der tatsächlichen Umsetzung andererseits geteilt werden könne. Indem die belangte Behörde in ihrer Argumentation darauf abstelle, dass die Kriterien, welche die Gewerblichkeit der Vermietungstätigkeit jedenfalls gewährleisteten, im Jahre 1991 noch nicht tatsächlich umgesetzt worden seien, verkenne sie das Wesen dieser einheitlichen Beurteilung, welche die Verwertungs- und Herstellungsphase mitumfasse.

Mit diesem Vorbringen verkennt die Beschwerdeführerin die Argumentation der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid. Entgegen dem Beschwerdevorbringen teilte die belangte Behörde die Tätigkeit der Beschwerdeführerin keineswegs in eine Vorbereitungs- und Verwertungsphase. Mit ihrer Argumentation, die Schaffung der bloßen Möglichkeit der Durchführung von Gemeinschaftswerbung für die gewerblichen Mieter stelle eine konkretisierte Sonderleistung, welche zur bloßen Vermietungstätigkeit hinzutrete, nicht dar, bezieht sich die belangte Behörde auf

die über Vorhalt der belangten Behörde erstattete Antwort der Beschwerdeführerin vom 15. April 1999, wonach ausdrücklich zum Ausdruck gebracht wurde, dass die angesprochenen Umbauarbeiten allesamt dazu gedient hätten, dem durch Geschäftslokale genutzten Teil ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen, wobei "insbesondere an die Veranstaltung von Gemeinschaftswerbungen und Ähnliches gedacht war und wurde". Diese Antwort bezog sich auf das Ersuchen der belangten Behörde, "je Objekt darzustellen, welche Verwertung im Zeitpunkt des Erwerbes beabsichtigt war und wie diese Verwertung nachfolgend verwirklicht wurde". Tatsächlich über die Vermietung hinausgehende Aktivitäten in der Verwertungsphase, welche für eine gewerbliche Vermietung von Wirtschaftsgütern sprechen könnten, behauptete die Beschwerdeführerin auch in der Eingabe vom 15. April 1999 trotz ausdrücklicher Befragung durch die belangte Behörde nicht.

Dass die Beschwerdeführerin bis zum Verkauf der Immobilien bzw. bis zum Jahr 1999, in welchem die erwähnte Vorhaltsbeantwortung erfolgte, über die Vorbereitungsphase nicht hinausgekommen wäre und deshalb noch keine Auskunft über tatsächliche, über die Vermietungstätigkeit hinausgehende Leistungen hätte geben können, behauptet sie nicht.

Soweit in der Beschwerde auf "entscheidende, über die reine vermögensverwaltende Vermietungstätigkeit hinausgehende" umgesetzte, in der Sachverhaltsdarstellung der Beschwerde angeführte Nebentätigkeiten verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass auch an dieser Stelle der Beschwerde (Punkt B) insgesamt nur solche Aktivitäten angeführt werden, welche die (behaupteterweise beabsichtigte) gewerbliche Vermietung vorbereiten und ermöglichen sollten (Freimachung von Flächen, Durchführung baulicher Veränderungen, Schaffung baulicher Voraussetzungen zur Durchführung gemeinsamer Werbung und "sonstiger gemeinsamer Aktivitäten" und Ermöglichung eines "Branchenmix"). Dass in der Folge von der Beschwerdeführerin tatsächlich solche "gemeinsamen Aktivitäten" entfaltet wurden oder nur deswegen nicht entfaltet wurden, weil das Objekt vor Abschluss der Vorbereitungsphase verkauft wurde, wird in der Beschwerde nicht behauptet.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.
Wien, am 3. August 2004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:1999130195.X00

Im RIS seit

31.08.2004

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at