jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2003/4/30 98/13/0127

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.04.2003

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §16 Abs1;
EStG 1988 §2 Abs3 Z6;
EStG 1988 §28;

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 MMag. Ginthör, über die Beschwerde des K in W, vertreten durch Nemetz & Nemetz, Rechtsanwalts-KEG in 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 29, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat V) vom 7. Mai 1998, Zl. GA 16-96/3172/10, betreffend Einkommensteuer für die Jahre 1991 bis 1993, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 332 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers betreffend Einkommensteuer für die Jahre 1991 bis 1993 ab. Streitpunkt des Berufungsverfahrens war die Frage, ob die vom Beschwerdeführer in den Einkommensteuererklärungen der betreffenden Jahre geltend gemachten "Verluste" (Werbungskostenüberschüsse) aus einem näher angeführten, im Jahr 1991 gekauften und bis zur Aufhebung des Kaufvertrages laut gerichtlichem Vergleich (im Jahr 1995) unvermietet gebliebenen Objekt im Rahmen der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung steuerlich anzuerkennen sind.

Das Finanzamt verweigerte den Ausgleich der geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse aus diesem Objekt mit positiven anderen Einkünften deshalb, weil es die in Rede stehende Betätigung als Liebhaberei im Sinne der L-VO vom 18. Mai 1990 (BGBl Nr. 322/1990) bzw. vom 17. Dezember 1992 (BGBl Nr. 33/1993) beurteilte. Wohl sei das Vorliegen einer Absicht zur Einkunftserzielung im Sinne des § 1 Abs. 1 L-VO bei Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtüberschuss geplant ist, zum üblichen Kalkulationszeitraum zu beurteilen, bei Einstellen der Tätigkeit werde jedoch auf den kürzeren Tätigkeitszeitraum abgestellt. In Fällen zeitnaher Beendigung einer Tätigkeit müsse daher

innerhalb des Beobachtungszeitraumes auch ein Gesamtüberschuss erzielt werden. Als Gesamtergebnis sei das Resultat vom 16. November 1991 (Kaufvertrag) bis zum 31. März 1995 (Stornierung des Kaufvertrages) heranzuziehen gewesen. Bei diesem geschlossenen Verlustzeitraum sei die vorgelegte Prognoserechnung nahezu bedeutungslos, aber selbst unter ihrer Verwendung (dies allerdings nur bis zum Ende der Tätigkeit) müsse die Liebhabereifrage mit Blick auf den theoretischen Totalerfolg entschieden werden.

Der Beschwerdeführer vertrat im Wesentlichen (ebenfalls gestützt auf die jeweiligen Liebhabereiverordnungen) die Ansicht, seine vom subjektiven Ertragstreben gekennzeichnete Betätigung wäre (die baubehördlich zulässige Vermietung vorausgesetzt) bei Monatsmieten von S 60.000,-- bis S 80.000,-- objektiv geeignet gewesen, auf Dauer gesehen Einnahmenüberschüsse abzuwerfen.

Im angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde darauf hin, dass sowohl das Finanzamt als auch der Beschwerdeführer übersehen hätten, dass eine Beurteilung der entstandenen "Verluste" aus der streitgegenständlichen Tätigkeit nach den Vorschriften der Liebhabereiverordnung zur Voraussetzung habe, dass die geltend gemachten Aufwendungen überhaupt mit einer geplanten bzw. konkret beabsichtigten Vermietung des Objektes in Zusammenhang stehen müssten. Nur wenn ein derartiger Zusammenhang mit ziemlicher Sicherheit feststehe, dürfe in die Prüfung der Ertragsfähigkeit des Handelns des Steuerpflichtigen eingegangen werden; andernfalls sei den "Verlusten" die Ausgleichsfähigkeit mit anderen positiven Einkünften bei der Veranlagung zur Einkommensteuer mangels Vorliegens einer auf Einkünfteerzielung gerichteten Tätigkeit von vornherein zu versagen. Für die Berücksichtigung der "Verluste" als Vorwerbungskosten reichten weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, dass er die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge gefasst und diesbezüglich Erkundigungen eingeholt habe. Ob ein werbungskostenartiger Zusammenhang der Aufwendungen mit geplanten, wenn auch letztlich gescheiterten Vermietungshandlungen bestehe, sei von der Abgabenbehörde an Hand der vorliegenden Umstände und Beweise nach freier Überzeugung zu beurteilen. Nach ausführlicher Würdigung der für und gegen die Vermietungsabsicht sprechenden Umstände gelangte die belangte Behörde zur Ansicht, dass eine vorrangige Vermietungsabsicht nur während der Zeitspanne vom Erwerb im Jahr 1991 bis Dezember 1992 denkmöglich erscheine. Diesbezüglich seien jedoch konkrete Vorbereitungshandlungen, wie z. B. Besichtigungen durch Mietinteressenten und Verhandlungen zum Abschluss von Mietverträgen nicht dokumentiert. Ab 1993 sei eine konkrete Vermietungsabsicht schon nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Verfahren auszuschließen, da ihm auf Grund seiner Einsicht in die Bauakten im Dezember 1992 klar geworden sei, dass er für das Objekt im gegebenen Zustand keine Benützungsbewilligung erlangen würde und somit eine Vermietung gar nicht zulässig sei. Der ungewissen, weil nicht mit der nötigen Konzentration auf bestimmte Interessenten und tatsächlich erzielbare Mieten verfolgten Vermietungsoption sei nach freier Überzeugung der belangten Behörde immer auch die Veräußerungsoption zur Seite gestanden, die unter Umständen sogar einen - wenngleich steuerpflichtigen - Spekulationsgewinn versprochen hätte. Hätte der Beschwerdeführer das Objekt in ausschließlicher Vermietungsabsicht erworben, so wäre sein weiteres Verhalten nach entdecktem (baubehördlichen) Konsensmangel (im Dezember 1992) schwer verständlich. Denn auch danach habe der Beschwerdeführer seine Investition nicht grundlegend überprüft, sondern nur einen Restbetrag von rund S 500.000,-- zurückbehalten und den Kaufpreis entsprechend reduzieren wollen. Bis zur Einwilligung in den Vergleich sei der Beschwerdeführer nicht bereit gewesen, die erworbene Liegenschaft "zurückzugeben", obwohl ihm klar geworden sei, dass "auf Sicht keine Vermietungsmöglichkeit bestand". Da die konkret bevorstehende Vermietung bzw. die konkrete Absicht, Gewinn bringend zu vermieten, vom Beschwerdeführer im Verfahren nicht hätte nachgewiesen bzw. glaubhaft gemacht werden können und andere Erwerbsmotive und Verwertungsvarianten (neben der Weiterveräußerungsabsicht auch eine anfängliche Verwendungsabsicht für private Zwecke) nicht mit Verlässlichkeit auszuschließen oder als eindeutig weniger wahrscheinlich zu beurteilen gewesen seien, erübrige es sich, auf die im erstinstanzlichen Verfahren angestellten rechtlichen Überlegungen zur Anwendung der L-VO weiter einzugehen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das hg Erkenntnis vom 25. Juni 1997,94/15/0227) können Werbungskosten unter Umständen bereits steuerliche Berücksichtigung finden, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen im einkommensteuerrechtlichen Sinn erzielt. Für diese Berücksichtigung reichen allerdings weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus

der Vermietung ins Auge fasst. Voraussetzung einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor der Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinaus gehender Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann. Der auf Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten. Dabei genügt es nicht, wenn die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefasst und hiebei sondiert wird, ob sich das Gebäude günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten lässt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Juli 1997, 93/14/0132).

Vor diesem Hintergrund zeigt der Beschwerdeführer mit seinem Beschwerdevorbringen eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf: Der Beschwerdeführer stellt die Sachverhaltsannahme der belangten Behörde, es seien insbesondere für den Zeitraum (von über einem Jahr) zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages (November 1991) und Dezember 1992 keine über die Absichtserklärung hinaus gehenden konkreten Vorbereitungshandlungen dokumentiert, nicht in Abrede. Er versucht vielmehr eine Mangelhaftigkeit der Beweiswürdigung der belangten Behörde hinsichtlich seiner Vermietungsabsicht im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aufzuzeigen. Wie ausgeführt ist aber für die Anerkennung von so genannten Vorwerbungskosten die bloße nicht nach außen getretene Vermietungsabsicht nicht entscheidend. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob im Beschwerdefall die Vermietung oder eine andere Verwendung - im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages etwa die beabsichtigte Verwendung für private Zwecke und zu einem späteren Zeitpunkt die Wiederveräußerung - im Vordergrund gestanden ist. Den in der Beschwerde diesbezüglich gerügten Verfahrensverletzungen kommt daher keine Bedeutung zu.

Verfehlt ist die Beschwerderüge, die belangte Behörde sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass es am Beschwerdeführer gelegen gewesen wäre, die Vermietung des Objektes in geeigneter Weise in Angriff zu nehmen, seine diesbezüglichen Bemühungen seien aber "bestenfalls halbherzig" erfolgt. Zutreffend wies die belangte Behörde darauf hin, dass der Beschwerdeführer bis Ende 1992 von der sofortigen Benützbarkeit des Objektes ausgegangen wäre, erst im Dezember 1992, somit erst ein Jahr nach Abschluss des Kaufvertrages habe er Kenntnis vom Fehlen einer Benützungsbewilligung erlangt. Dass es in diesem nicht unbedeutenden Zeitraum von einem Jahr zu Handlungen zur Verwirklichung der im Verwaltungsverfahren immer wieder und auch in der Beschwerde betonten Vermietungsabsicht (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) gekommen wäre, behauptet der Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang nicht.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war, wobei von der beantragten Verhandlung aus dem Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden konnte.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl II Nr. 501/2001.

Wien, am 30. April 2003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:1998130127.X00

Im RIS seit

05.09.2003

Zuletzt aktualisiert am

29.10.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at