jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/4/25 99/15/0255

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.04.2002

Index

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

Norm

BAO §293b;
EStG 1988 §7 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karger und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. iur. Mag. (FH) Schärf, über die Beschwerde der Dr. M in F, vertreten durch Dr. Rainer Welte, Rechtsanwalt in 6800 Feldkirch, Schloßgraben 10, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg (Berufungssenat) vom 3. November 1999, RV 916/1-V6/99, betreffend Berichtigung der Einkommensteuerbescheide 1995 und 1996 gemäß § 293b BAO sowie Einkommensteuer 1997 und 1998, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Fachärztin für Gynäkologie und Geburtshilfe. Im Jahre 1995 eröffnete sie eine Facharztpraxis in angemieteten Räumlichkeiten. Die Bestimmungen des Mietvertrages - soweit für das Verfahren von Bedeutung - lauten:

"Untermietvertrag

Abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

1. Firma A. GmbH als Untervermieterin - im Folgenden kurz Vermieterin genannt - einerseits, und

2. ... (Beschwerdeführerin), als Untermieterin - im Folgenden kurz Mieterin genannt - andererseits, wie folgt:

I.

Eigentumsverhältnisse und Hauptmiete

Die ... GmbH und Co OHG mit Sitz in 1030 Wien ist

grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in ... samt hierauf

errichtetem Gebäude.

Die Vermieterin ist auf Grund des Leasingvertrages vom ... Leasingnehmerin und Hauptmieterin dieser vorerwähnten Liegenschaft samt Betriebsgebäude. Im Rahmen des Leasingvertrages (Punkt XI.) ist die Vermieterin gegen vorherige schriftliche Anzeige gegenüber der Eigentümerin berechtigt, Mietverträge bzw. Untermietverträge betreffend die gegenständliche Liegenschaft abzuschließen, soferne das entsprechende Rechtsverhältnis mit Ende des Leasingvertrages ebenfalls endet.

...

IV.

Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.1996 und wird auf

unbestimmte Zeit abgeschlossen.

V.

Aufkündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis

aufzulösen, wenn im Sinne des § 1118 ABGB

1. die Mieterin einen erheblich nachteiligen Gebrauch von Mietgegenstand macht oder

2. die Mieterin mit der Bezahlung des Mietzinses trotz Nachfristsetzung von 10 Tagen in Verzug gerät.

Die Mieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aufzulösen, wenn

1. über die Mieterin - gleich aus welchem Grunde - ein Berufsverbot verhängt wird oder

2. die Mieterin durch Berufsunfähigkeit infolge Krankheit oder Unfall gänzlich oder teilweise nicht mehr in der Lage ist, die gegenständliche Ordination (Arztpraxis) zu führen oder

3. die Mieterin verstirbt. ...

VI.

Kündigungsverzicht

Außer bei Eintritt einer der im vorhergehenden Punkt angeführten Umstände verzichtet die Vermieterin für die Dauer von zehn Jahren und die Mieterin für die Dauer von fünf Jahren auf das Recht, das Mietverhältnis zu kündigen bzw. aufzulösen.

Der Mieterin wird jedoch das durch eingeschriebenen Brief an die Vermieterin auszuübende Optionsrecht eingeräumt, durch einseitige Erklärung einen Kündigungsverzicht der Vermieterseite um weitere zehn Jahre (sohin insgesamt 20 Jahre) zu erwirken. Dieses Optionsrecht hat die Mieterin bis spätestens 30.11.2005 auszuüben, widrigenfalls es selbsttätig erlischt. Die Mieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand ab einschließlich Juli 1995 für die notwendigen Um- und Ausbauarbeiten kostenlos zu übernehmen. Ungeachtet dessen besteht die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses samt Umsatzsteuer und Betriebskosten erst ab dem 01.01.1996, auch wenn der Mietgegenstand zu einem früheren Zeitpunkt dem Verwendungszweck als Arztpraxis zugeführt wird.

...

IX.

Bauliche Änderungen am Mietgegenstand

Die Vermieterin gestattet der Mieterin diejenigen Umbaumaßnahmen, welche die Mieterin für die Adaption der Räumlichkeiten als Arztpraxis notwendig sind, sowie weitere bauliche Maßnahmen, welche die Mieterin innerhalb des Mietgegenstandes für den zeitgemäßen Betrieb einer Arztpraxis für erforderlich erachtet ...

Die Vermieterin verpflichtet sich, die tatsächlich angefallenen Kosten für die Standardausbaustufe bis höchstens S 300.000,-- netto zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer an die Mieterin bis spätestens 30.11.1995 auf das von der Mieterin noch bekanntzugebenden Baukonto zur Überweisung zu bringen.

Sollte das Mietverhältnis im ersten Jahr beendet werden, so ist der Baukostenzuschuss zur Gänze, sollte das Mietverhältnis im zweiten Jahr enden, zu zwei Drittel, und sollte das Mietverhältnis im dritten Jahr enden, zu einem Drittel jeweils brutto an die Vermieterin zurückzuerstatten. Ein darüber hinausgehender Investitionsersatz ist ausgeschlossen.

..."

Die Beschwerdeführerin investierte in die angemieteten Räume zum Zwecke der Eröffnung einer Arztpraxis im Jahr 1995 S 1,708.407,53 und im Jahr 1996 zusätzlich S 194.730,84. Diese Kosten wurden im Rechenwerk auf dem Anlagenkonto "Investitionen im Mietobjekt" aktiviert. Der jährlichen Abschreibung sämtlicher auf diesem Konto aktivierten Wirtschaftsgüter wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Anlässlich einer gemäß § 151 Abs. 1 BAO angeordneten Prüfung der Aufzeichnungen der Umsatzsteuer und Einkommensteuer der Jahre 1995 bis 1998 wurde im darüber ergangenen Bericht Folgendes festgehalten:

"Tz. 14

INVESTITIONEN IM MIETOBJEKT

Investitionen des Mieters auf die Bestandsache sind auf die voraussichtliche Nutzungsdauer, höchstens auf die voraussichtliche Mietdauer abzuschreiben. Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, dann ist für die Abschreibung die technische Nutzungsdauer der Investition maßgebend.

Laut Punkt IV. des Untermietvertrages beginnt das Mietverhältnis am 01.01.1996 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Gemäß Punkt VI. wird der Mieterin das an die Vermieterin auszuübende Optionsrecht eingeräumt, durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis um weitere 10 Jahre (sohin insgesamt 20 Jahre) zu den gleichen Bedingungen zu verlängern, wie sie in diesem Vertrag festgehalten sind. Dieses Optionsrecht hat die Mieterin bis spätestens 30.11.2005 auszuüben, widrigenfalls es selbsttätig erlischt.

Die Mieterinvestitionen sind somit nicht wie bisher auf 10, sondern auf 20 Jahre abzuschreiben.

Dies macht nachstehende Berichtigungen erforderlich ..."

Das Finanzamt folgte der in diesem Bericht vertretenen Auffassung bei Veranlagung zur Einkommensteuer 1997 und 1998 und berichtigte die Einkommensteuerbescheide 1995 und 1996 gemäß § 293b BAO.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung. Darin führte sie aus, die Bescheidberichtigung gemäß § 293b BAO erweise sich als rechtswidrig. Die erklärte Nutzungsdauer der Mieterinvestitionen von 10 Jahren stelle mit Sicherheit keine offensichtliche Unrichtigkeit dar, weil diese Nutzungsdauer nicht nur vertretbar, sondern rechtmäßig sei.

Hinsichtlich der Veranlagung zur Einkommensteuer 1997 und 1998 führte sie aus, bei Aufgliederung der gesamten aktivierten Beträge in "Einrichtung" und "Bau" entfielen auf die Einrichtung

S 706.116,68 und auf Baumaßnahmen S 1,197.021,69. Unter Berücksichtigung eines in Anspruch genommenen Investitionsfreibetrages von 9 % sowie des von der Vermieterin geleisteten Baukostenzuschusses von S 300.000,-- reduziere sich die Nettoinvestition für Baumaßnahmen auf rund S 789.000,--. Im Falle der Verteilung dieser Kosten auf eine angenommene Vertragsdauer von 10 Jahren errechnet sich ein Jahresaufwand von

S 79.000,--. Unter Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Mietzinses von netto S 149.000,-- (138 m2 a S 90,-- für 12 Monate) beliefe sich die Jahresmiete auf S 228.000,--. Im Falle der Neuerrichtung einer Arztpraxis mit einer der Fläche des Mietlokales entsprechenden Nutzfläche hätten sich die Baukosten auf ca. S 5,1 Mio. belaufen. Das Zinsniveau für hypothekarische Ausleihungen sei im Jahr 1995 bei durchschnittlich 7 % gelegen; die Fremdmittelkosten im Falle der Errichtung einer flächenadäquaten Praxis hätten jährlich S 357.000,-- betragen. Aus wirtschaftlicher Sicht rechne sich daher das Eingehen des Mietverhältnisses auch bei einer kalkulatorischen Mietvertragsdauer von 10 Jahren. Lehre und Rechtsprechung setzten die Nutzungsdauer von baulichen Investitionen eines Mieters im Falle unbestimmter Vertragsdauer grundsätzlich mit 10 Jahren an. Eine zehnjährige Nutzungsdauer von Mieterinvestitionen

entspreche auch durchwegs der Verwaltungspraxis. Im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. November 1992, 92/14/0141, treffe der Gerichtshof zunächst die grundsätzliche Aussage, wonach aktivierungspflichtige Aufwendungen eines Mieters auf die Bestandsache auf deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben seien, wobei die Nutzungsdauer bei derartigen Aufwendungen durch die voraussichtliche Dauer des Bestandverhältnisses begrenzt sei, was bedeute, dass die voraussichtliche Vertragsdauer maßgeblich sei, wenn sie kürzer als die technische Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes sei. Dieser Einzelfall sei zwar mit dem gegenständlichen Fall nicht vergleichbar, doch würden die Grundaussagen dieses Erkenntnisses dafür sprechen, dass die angesetzte Nutzungsdauer der Bauinvestitionen von 10 Jahren gerechtfertigt sei. Dies aus folgenden Überlegungen:

a)

Untermietverhältnis/Außenverhältnis

b)

Die Beschwerdeführerin sei als Untermieterin im Vergleich mit der rechtlichen Position eines Hauptmieters im Nachteil. Sie sei darauf angewiesen, dass das Hauptmietverhältnis aufrecht bleibe, weil sie andernfalls ihrer Rechte aus dem Untermietvertrag verlustig werde. Dies stelle einen Unsicherheitsfaktor dar, der bereits für sich alleine betrachtet die Annahme einer über einen Zeitraum von zehn Jahren hinausgehenden voraussichtlichen Mietdauer als völlig an den Tatsachen vorbeigehend erscheinen lasse.

c)

Zukunftsbetrachtung/Innenverhältnis

d)

Es sei völlig unabsehbar, wie sich die infrastrukturellen Verhältnisse in Bezug auf den derzeitigen Praxisstandort entwickelten. Die Praxis befinde sich im Bereich einer großen Sozialwohnbausiedlung, deren Ausbau noch nicht abgeschlossen sei. Es müsse daher durchaus damit gerechnet werden, dass im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Zufahrtsmöglichkeiten beschnitten werden, womit eine Standortverlegung in Betracht gezogen werden müsste.

e) Wirtschaftliche Betrachtung in Bezug auf den Umfang der Bauaufwendungen

f) Das Eingehen des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung des zu tätigenden Bauaufwandes bei Annahme einer voraussichtlichen Vertragsdauer von zehn Jahren sei im Vergleich zur Finanzierung einer Praxiserrichtung wirtschaftlich von nicht unbedeutendem Vorteil gewesen.

Abgesehen davon, dass die Betriebsprüfung ohne Rücksicht auf den aktivierten Aufwand (Bauaufwand/Einrichtung) die Nutzungsdauer der gesamten Investition auf 20 Jahre erhöht habe (bei Einrichtungsgegenstände dürfte wohl auch eine nicht über zehn Jahre hinausgehende technische Nutzungsdauer nicht angezweifelt werden), sei die Annahme einer voraussichtlichen Mietvertragsdauer von zehn Jahren unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Sachverhaltsannahme nach der Regel der größten Wahrscheinlichkeit im Blickwinkel sämtlicher Umstände des Einzelfalles eine der Lehre, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis entsprechende.

Das Finanzamt gab mit Berufungsvorentscheidung der Berufung insoweit teilweise Folge, als die Nutzungsdauer der Einrichtungsgegenstände mit 10 Jahren der Berechnung zu Grunde gelegt wurde.

Die Beschwerdeführerin stellte den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wurden die angefochtenen Bescheide abgeändert. In der Begründung führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens aus, dem Finanzamt sei zum Zeitpunkt des Einreichens der Abgabenerklärungen ohne weitere Erhebungen zugänglich gewesen, dass die Beschwerdeführerin Beträge von

S 1,708.407,93 (1995) bzw. S 194.730,84 (1996) in das angemietete Objekt investiert und als Nutzungseinsatz einen Zeitraum von 10 Jahren gewählt habe. Der am 1. September 1995 beim Finanzamt eingereichte Mietvertrag enthalte in Punkt VI. das Optionsrecht der Beschwerdeführerin, das Mietverhältnis um zehn Jahre "zu verlängern", die

Bestandsache insgesamt also "20 Jahre in Nutzung nehmen zu können". Zum Zeitpunkt der Aufnahme der fachärztlichen Betätigung im Jahr 1995 sei die Beschwerdeführerin im

42. Lebensjahr gestanden. Die Option der Beschwerdeführerin, den Mietvertrag "nach Ablauf der primären Laufzeit" auf Grund eigener Willensbildung "um weitere zehn Jahre auszudehnen", habe insofern Sinn ergeben, als nach Beendigung der vertraglich festgelegten höchstmöglichen Laufphase (20 Jahre) die Beschwerdeführerin jenes Alter erreicht haben werde, in welchem gewöhnlich der Übertritt in den Ruhestand erfolge. Selbstverständlich sei es denkmöglich, dass aus irgendeinem Grund - beispielsweise hinsichtlich des Unsicherheitsfaktores Untermietverhältnis - das Vertragsverhältnis vor Ablauf von 20 Jahren ende. Mit dem selben Argument könnte jedoch eingewendet werden, die Vertragslaufzeit sei von Anbeginn an unsicher, die Mieterinvestition müsse bereits im ersten Jahr der Ausübung des selbstständigen Berufes zur Gänze abgeschrieben werden. Möglich wäre es zudem, den Standort der Arztpraxis aus irgendwelchen Ursachen zukünftig an einen anderen Ort verlegen zu müssen. Als allzu wahrscheinlich (im Sinne deren Eintritts) seien die aufgezeigten Szenarien nicht einzustufen. Maßgebend sei, was die Beschwerdeführerin im Mietvertrag vereinbart habe. Demnach liege es grundsätzlich in der Hand der Beschwerdeführerin, die Bestandsache wenigstens 20 Jahre lang zu nutzen. Der Wissenstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Abgabenerklärung des Jahres 1995 - wie auch der heutige - lege keinen anderen Nutzungszeitraum nahe. Weitere, vor allem hypothetisch gelagerte Konstellationen habe die Beschwerdeführerin anlässlich der Bestimmung des voraussichtlichen AfA-Zeitraumes in ihre Entscheidung nicht einfließen lassen dürfen.

Die Prognose auf der Ebene der vergleichenden Betrachtung der jährlich anfallenden Mietkosten im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaues mit dem Ergebnis, die Anmietung der gegenständlichen Bestandssache amortisiere sich bereits nach zehn Jahren, sei überdies insofern nicht schlüssig, als die von der Beschwerdeführerin ermittelten Mietzinse in jedem einzelnen Kalenderjahr die angeblichen Kosten des Neubaues deutlich unterschritten.

Es stelle sich die Frage, ob die von der Beschwerdeführerin in den Einkommensteuererklärungen der Jahre 1995 und 1996 getroffene rechtliche Würdigung auf einer vertretbaren Rechtsansicht beruht habe.

Aktivierungspflichtige Aufwendungen eines Mieters auf die Bestandssache, wie Einbauten oder Umbauten, seien auf deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben. Die Nutzungsdauer bei derartigen Aufwendungen, deren Ergebnis der Mieter dem Vermieter bei Beendigung des Bestandverhältnisses zu überlassen habe, sei durch die wahrscheinliche Dauer des Bestandsverhältnisses begrenzt. Die voraussichtliche Vertragsdauer sei daher maßgeblich, wenn sie kürzer als die technische Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes sei. Auf die voraussichtliche Vertragsdauer sei auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen abzustellen. Dabei bestehe keine generelle Regel, wonach die Investition höchstens auf zehn Jahre abzuschreiben sei. Bei der Einschätzung der Nutzungsdauer seien zukünftige Verhältnisse nur insoweit zu berücksichtigen, als sich diese in der Gegenwart bereits verlässlich voraussehen ließen. Die Möglichkeit der zukünftigen Verlegung der Praxis oder die unsichere Rechtsposition als Untermieterin seien vage und spekulativ. Schon im Vorbringen der Beschwerdeführerin deute nichts auf eine derartige Entwicklung hin, mit welcher nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge nicht zu rechnen sei. Es liege in der Hand der Beschwerdeführerin, die Laufzeit des Vertrages auf 20 Jahre zu bemessen. In einer solchen Situation seien Mieterinvestitionen nicht auf die längere technische Nutzungsdauer, sondern auf die kürzere, mit 20 Jahren feststehende "Mietrechtsdauer" hin abzusetzen. Rechtsprechung und Literatur hätten zu den maßgebenden Zeitpunkten einheitlich keine Rechtsansicht, welche insoweit die von der Beschwerdeführerin eingenommene Rechtsauslegung stütze, vertreten. Die Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin sei sohin aus dem Blickwinkel des § 293b BAO betrachtet unvertretbar.

Auf der Ebene der Ermessensentscheidung sei der Rechtsrichtigkeit Vorrang vor der Rechtsbeständigkeit einzuräumen. Der in Rede stehende Berichtigungstatbestand sei dann nicht umzusetzen, wenn dessen steuerliche Auswirkung bloß geringfügig wäre. 1995 habe sich der Gewinn infolge der nunmehr richtigen Beurteilung des maßgeblichen Sachverhaltes um S 34.287,-- und 1996 um S 35.632,-- erhöht. Dies bedeute Einkommenserhöhungen von 11 % für 1995 und 1,5 % für 1996. Änderungen in dieser Größenordnung sei Gewicht beizumessen. Es sei daher nicht zu beanstanden, wenn das Finanzamt im Rahmen der Ermessensübung sich dazu entschlossen habe, die Einkommensteuerbescheide der Jahre 1995 und 1996 im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen der getroffenen Feststellungen an die maßgebende Rechtslage anzupassen.

Der Berufung sei insoweit beizupflichten, als auf Einrichtungsgegenstände eine Nutzungsdauer von zehn Jahren entfalle.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 293b BAO kann die Abgabenbehörde auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen einen Bescheid insoweit berichtigen, als seine Rechtswidrigkeit auf der Übernahme offensichtlicher Unrichtigkeiten aus Abgabenerklärungen beruht.

Entscheidend ist, dass die Abgabenbehörde den Inhalt einer Abgabenerklärung übernimmt, wobei diesem Inhalt eine offensichtliche Unrichtigkeit zu Grunde liegt. Dies wird dann zu bejahen sein, wenn die Abgabenbehörde bei ordnungsgemäßer Prüfung der Abgabenerklärung die Unrichtigkeit hätte erkennen müssen, ohne ein weiteres Ermittlungsverfahren durchzuführen. Die Unrichtigkeit kann sowohl in einer unzutreffenden Rechtsauffassung als auch in einer in sich widersprüchlichen oder eindeutig gegen menschliches Erfahrungsgut sprechenden Sachverhaltsdarstellung zum Ausdruck kommen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 22. April 1998, 93/13/0277).

Die belangte Behörde hat die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit die Mieterinvestitionen jedenfalls auf einen Zeitraum von zehn Jahre abgeschrieben werden können, als offensichtliche Unrichtigkeit angesehen.

Die Beschwerdeführerin meint dagegen, die Nutzungsdauer von Mieterinvestitionen sei unbestritten eine Sachverhaltsfrage. Diese könne nicht nur anhand des Mietvertrages und der Darstellung der getätigten Investitionen beurteilt werden, sondern seien die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Die belangte Behörde hätte daher niemals ohne Durchführung eines Vorhalteverfahrens von der erklärten Nutzungsdauer von zehn Jahren abweichen dürfen. Eine offensichtliche Unrichtigkeit, also eine solche, die ohne weitere Ermittlungen erkennbar sei, liege daher nicht vor.

Diesen Ausführungen der Beschwerdeführerin ist nicht zu folgen. Nach§ 7 Abs. 1 EStG 1988 bemisst sich die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung. Im Beschwerdefall ist die Nutzungsdauer von baulichen Investitionen eines (Unter)mieters strittig. Auf der Sachverhaltsebene sind zur Beurteilung der Mietvertrag und die Darstellung der Investitionen eine ausreichende Grundlage. Diese lagen aber dem Finanzamt vor. Wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat ist entscheidend, ob auf Grund des vorliegenden Mietvertrages die Mieterinvestitionen auf einen Zeitraum von 10 oder 20 Jahren abgeschrieben werden können. Nach der insofern einheitlichen Literatur und Judikatur sind Investitionen des Mieters auf die voraussichtliche Nutzungsdauer, höchstens auf die voraussichtliche Mietdauer abzuschreiben (vgl. Doralt, EStG4, § 7, Tz. 65, Mieterinvestitionen). Ist der Mietvertrag demnach auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, dann ist für die Abschreibung die Nutzungsdauer der Investition maßgebend. Die Nutzungsdauer bei Aufwendungen, deren Ergebnis der Mieter dem Vermieter bei Beendigung des Bestandsverhältnisses zu überlassen hat, ist durch die voraussichtliche Dauer des Bestandsverhältnisses begrenzt. Somit ist die - voraussichtliche - Vertragsdauer maßgeblich, wenn sie kürzer als die Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes ist. Es kommt darauf an, wie lange der Mieter nach dem gewöhnlichen Ablauf der Dinge mit einer Nutzung seiner Aufwendungen im Rahmen des Vertrages rechnen kann. Auf die voraussichtliche Vertragsdauer ist auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen abzustellen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. November 1992, 92/14/0141). Im vorliegenden Fall wurde der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, der Vermieter verzichtete für die Dauer von zehn Jahren auf das Recht, das Mietverhältnis zu kündigen bzw. aufzulösen und räumte der Beschwerdeführerin (als Mieter) die Option ein, diesen Kündigungsverzicht um weitere zehn Jahre zu erwirken. Die belangte Behörde hat auf diese, dem Finanzamt bei Veranlagung der Einkommensteuer 1995 bekannt gewordenen Umstände abgestellt. Die Annahme der belangten Behörde, ausgehend von dieser Vertragsgestaltung unter Berücksichtigung des Alters der Beschwerdeführerin sei von einer voraussichtlichen Vertragsdauer von zumindest 20 Jahren auszugehen, ist sachgerecht. Der belangten Behörde ist auch insoweit zuzustimmen, als bei Einschätzung der Nutzungsdauer zukünftige Verhältnisse nur insoweit zu berücksichtigen sind, als sich diese in der Gegenwart bereits verlässlich voraussehen lassen (vgl. auch hiezu das hg. Erkenntnis vom 17. November 1992, 92/14/0141). Derartiges hat die Beschwerdeführerin nicht vorgebracht. Ihre Hinweise darauf, dass es sich um ein Untermietverhältnis handelt, sowie auf das Verhältnis der Mietkosten zu den Kosten eines Neubaues sind infolge ihres spekulativen Charakters nicht entscheidend. Dies gilt auch für die vermeintliche zukünftige infrastrukturelle Entwicklung im Bereich des Mietgegenstandes. Dem gegenüber steht der

Kündigungsverzicht des Vermieters und das Optionsrecht der Beschwerdeführerin auf Verlängerung dieses Kündigungsverzichtes bereits fest. Dies lässt aber eine weitere Verkürzung der unstrittig längeren technischen Nutzungsdauer der Baumaßnahmen keinesfalls zu.

Die belangte Behörde konnte daher unbedenklich von der Annahme ausgehen, dass es sich bei der vom Finanzamt aus den Steuererklärungen übernommenen Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin, es sei eine Nutzungsdauer der Bauinvestitionen von zehn Jahren anzunehmen, um eine offensichtliche Unrichtigkeit gehandelt hat.

Das eben Gesagte gilt auch für die Einkommensteuer 1997 und 1998.

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

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 25. April 2002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:1999150255.X00

Im RIS seit

14.08.2002

Zuletzt aktualisiert am

05.12.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at