

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/10/17 98/13/0025

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.10.2001

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

32/04 Steuern vom Umsatz;

## Norm

EStG 1972 §2 Abs2;

EStG 1972 §2 Abs3 Z6;

EStG 1972 §2 Abs3;

EStG 1972 §28;

EStG 1988 §2 Abs2;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §2 Abs3;

EStG 1988 §28;

UStG 1972 §2 Abs5 Z2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Hargassner und Mag. Heinzl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. iur. Mag. (FH) Schärf, über die Beschwerde des HS in W, vertreten durch Dr. Peter Schmautzer, Rechtsanwalt in Wien VII, Lerchenfelderstraße 39, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat VI) vom 4. Dezember 1997, ZI GA16-93/3043/11, betreffend Einkommen- und Umsatzsteuer für die Jahre 1986 bis 1991, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer hatte im Jahr 1986 Liegenschaftsanteile erworben, um auf der Liegenschaft im Rahmen des Wohnparks F. eine Wohnung zu errichten, Wohnungseigentum an dieser zu erwerben und sie zu vermieten.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid beurteilte die belangte Behörde die im Jahr 1987 aufgenommene Vermietungstätigkeit hinsichtlich der Jahre 1986 bis 1991 sowohl ertrags- als auch umsatzsteuerlich als Liebhaberei, weil nach "allen Prognoserechnungen" ein Totalüberschuss frühestens im

23. Jahr zu erreichen sei, es sich dabei aber nicht mehr um einen absehbaren Zeitraum handle, innerhalb dessen eine Tätigkeit geeignet sein müsse, einen Gesamterfolg abzuwerfen, um als Einkunftsquelle beurteilt werden zu können.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Auch der Beschwerdeführer stützt sich auf eine von ihm vorgelegte Prognoserechnung, nach welcher im Jahr 2008, somit im

23. Jahr nach Anschaffung der Liegenschaftsanteile mit einem Gesamtüberschuss zu rechnen sei. Er meint allerdings, dass die belangte Behörde dieser Prognoserechnung "entgegengehalten" habe, dass keine Reparaturarbeiten in Anschlag gebracht worden seien. Dem sei zu erwidern, dass bei Neubauten auf "gewisse Teile" wie zB dem Dach der Hersteller 30 Jahre Garantie leiste.

Nun ist es richtig, dass der angefochtene Bescheid auch Ausführungen enthält, wonach in der vom Beschwerdeführer vorgelegten Prognoserechnung Aufwendungen für Reparaturarbeiten nicht berücksichtigt worden seien. Dennoch zeigt der Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das hg Erkenntnis vom 28. März 2000, 98/14/0217) ist ein Zeitraum von mehr als 20 Jahren nicht mehr als überschaubarer Zeitraum anzusehen, innerhalb dessen bei einer entsprechenden Tätigkeit ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden muss, um steuerlich eine Einkunftsquelle annehmen zu können. Im Beschwerdefall ist aber dieser Zeitraum unbestritten auch ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für Reparaturarbeiten überschritten. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob auch im Beschwerdefall zusätzliche Aufwendungen für Reparaturarbeiten anzusetzen gewesen wären oder nicht. Der Verwaltungsgerichtshof teilt allerdings auch die Auffassung des Beschwerdeführers nicht, dass der Umstand, dass etwa für das Dach eines Neubaus innerhalb von 30 Jahren keine Reparaturarbeiten zu erwarten sind, dazu berechtigte, auch für andere Teile des vermieteten Objektes jeden Reparatur- und Sanierungsaufwand auszuschließen (vgl. das hg Erkenntnis vom 24. März 1998, 93/14/0028).

Soweit der Beschwerdeführer vorträgt, es sei bei Vermietungen "üblicherweise eine Erhöhung der Mietzinse in Anschlag zu bringen, die sich aus der Anwendung von Wertsicherungsklauseln ergibt", wird damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides schon deshalb nicht dargetan, weil der Beschwerdeführer nicht behauptet, in seiner Prognoserechnung wären solche Erhöhungen der Mietzinse nicht enthalten gewesen.

Zu Unrecht rügt der Beschwerdeführer auch seine eigene Prognoserechnung dahin, wenn er meint, diese enthalte einen wichtigen Ansatz nicht, nämlich die Wertsteigerung des Mietobjektes. Die Einbeziehung eines aus der Veräußerung der Einkunftsquelle erzielten Erlöses in den maßgeblichen wirtschaftlichen Gesamterfolg kann rechtlich bei solchen Einkunftsarten nicht in Betracht kommen, bei denen die Veräußerung der Einkunftsquelle keine Einkünfte aus dieser Einkunftsart bewirkt (vgl. das hg Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Juli 1996, 93/13/0171).

Zur Ansicht des Beschwerdeführers, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass bei Eigentumswohnungen eine "steuerliche Nutzungsdauer von 67 Jahren" angenommen werde, müsse bei einer derart langfristigen Veranlagung zumindest die halbe steuerliche Nutzungsdauer als Zeitraum "für eine Betrachtung zur Verfügung stehen", ist insbesondere auf die Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofes in seinem, dem Beschwerdeführer nach dem Beschwerdevorbringen bekannten Erkenntnis des verstärkten Senates vom 3. Juli 1996, 93/13/0171, zu verweisen. Danach ist unter einem absehbaren Zeitraum zur Möglichkeit der Erzielung eines wirtschaftlichen Gesamterfolges bei einer Vermietungstätigkeit eine Zeitspanne zu verstehen, die zum getätigten Mitteleinsatz bei Betrachtung der Umstände des konkreten Falles in einer nach der Verkehrsauffassung vernünftigen, üblichen Relation steht. Absehbar ist ein solcher Zeitraum, der insbesondere im Verhältnis zum eingesetzten Kapital und zur verkehrsüblichen Finanzierungsdauer für die Abdeckung des insgesamt getätigten Aufwandes bis zur Erzielung des wirtschaftlichen Gesamterfolges nach bestehender Übung in Kauf genommen wird. Maßstab ist hiebei die Übung jener Personen, bei denen das Streben nach der Erzielung von Einkünften beherrschend im Vordergrund steht und anderweitige Motive, etwa jenes nach Kapitalanlage, späterer Befriedigung eines Wohnbedürfnisses oder Steuervermeidung für ihr Handeln nicht maßgebend sind. Dass es sich beim so umschriebenen Zeitraum um einen solchen von ca. 20 Jahren handelt, hat der Verwaltungsgerichtshof - wie schon oben erwähnt - in seinem Erkenntnis vom 28. März 2000, 98/14/0217, zum Ausdruck gebracht.

Hinsichtlich des Beschwerdevorbringens zur Umsatzsteuer ist dem Beschwerdeführer zu entgegen, dass der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, dass der für das Einkommensteuerrecht entwickelte Begriff der

Liebhabelei auch im Umsatzsteuerrecht grundsätzliche Bedeutung hat (vgl etwa das hg Erkenntnis vom 16. September 1991, 90/15/0098). Wenngleich im Bereich der Umsatzsteuer insbesondere in jenen Fällen, in denen am Leistungsaustausch Unternehmer beteiligt sind, die Entscheidung, ob Liebhabelei vorliegt, sofort getroffen werden muss, weshalb eine Tätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 5 Z 2 UStG dann einzunehmen ist, wenn aus der Betätigung Gewinne oder Einnahmenüberschüsse überhaupt nicht erwirtschaftet werden können, bedeutet dies nicht, dass in derartigen Fällen ein anderes Kriterium für die objektive Ertragstätigkeit herangezogen werden kann, als die Prognose auf die Erzielung eines Gesamterfolges innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes (vgl das hg Erkenntnis vom 9. Mai 1995, 95/14/0001).

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, wobei diese Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden konnte.

Von der Durchführung einer Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs 2 Z 6 VwGG abgesehen werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl Nr 416/1994.

Wien, am 17. Oktober 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1998130025.X00

**Im RIS seit**

05.03.2002

**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)