jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2001/4/25 96/13/0037

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.04.2001

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §28 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Fuchs, Dr. Büsser und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. iur. Mag. (FH) Schärf, über die Beschwerde des MH in W, vertreten durch Dr. Michaela Iro, Rechtsanwältin in Wien III, Invalidenstraße 13/1/15, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat I) vom 18. Dezember 1995, GZ. GA 15-95/1017/05, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für 1987 bis 1990, 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 war zumindest in den Streitjahren 1987 bis 1990 Eigentümer einer Liegenschaft in Wien XII, B-Gasse, mit einem Mietwohnhaus. Im Februar 1989 erwarb der Beschwerdeführer eine Liegenschaft in Wien XV, H-Gasse, worauf ebenfalls ein Mietwohnhaus errichtet war.

Der Beschwerdeführer erklärte aus der Vermietung der in diesen Häusern gelegenen Wohnungen Einkünfte von S - 77.918,-- (1987), S - 50.904,-- (1988), S - 17.300,-- (1989) und S + 16.997,-

- (1990). Daneben erzielte der Beschwerdeführer Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit und erklärte für 1987 und 1988 Einkünfte aus Gewerbebetrieb, für 1989 und 1990 Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, jeweils aus der Hausverwaltung der in seinem Eigentum stehenden Mietwohnhäuser. Entsprechend den erklärten Einkünften erklärte der Beschwerdeführer für die Streitjahre Umsätze aus der von ihm ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit.

Über eine vom 10. September bis 9. Dezember 1992 beim Beschwerdeführer durchgeführte abgabenbehördliche Prüfung hielten die Prüfer u.a. fest, dass im Haus auf der Liegenschaft in Wien XII, B-Gasse, die Wohnungen Top Nr. 17-19 (14 %) vom Beschwerdeführer mit seiner Familie (Ehefrau und 1 Kind) selbst genutzt werde. Für die Wohnungen in Top 1, 2, 3, 13, 14 und 16 werde das monatliche Mietentgelt vom Beschwerdeführer selbst eingezahlt. Für die

Wohnungen 1, 2, 3, 13, 14, 15 und 17 würden im Prüfungszeitraum zahlreiche amtliche Meldungen (etwa 34 Meldungen für die Wohnung Top 1 und 28 Meldungen für die Wohnung Top 2) vorliegen. Ein entsprechender Hinweis in den Aufzeichnungen des Beschwerdeführers sei nicht vorzufinden gewesen. Für die Wohnung Top 15 seien überhaupt keine Mieteinnahmen erklärt worden, obwohl im Prüfungszeitraum Personen gemeldet gewesen seien. Im Wohnhaus auf der Liegenschaft in Wien XV, H-Gasse, seien für die Wohnung Top 13 ebenfalls mehrere amtliche Meldungen festgestellt worden. Die vorgelegten Einnahmenaufzeichnungen hätten keinen Hinweis gezeigt, wie hoch das tatsächlich vereinnahmte Mietentgelt von diesen Personen gewesen sei.

Die Prüfer gelangten daher für die Wohnungen Top 1, 2, 13, 14, 15 sowie Top 3 (für 1989 und 1990) und Top 16 (April bis Dezember 1990) im Haus Wien XII, B-Gasse, in Anlehnung an den Mehrerlös der Wohnung Top 16 des Hauses vor April 1990 und unter den ortsüblichen Preisen zu tatsächlichen Einnahmen mit dem Fünffachen der vom Beschwerdeführer selbst zum Teil einbezahlten und als Einnahmen erklärten Hauptmietzinse. Für die Wohnung Top 13 im Haus der Liegenschaft Wien XV, H-Gasse, kamen die Prüfer zu einem Mietentgelt und zu Einnahmen des Beschwerdeführers von S 2.500,-- monatlich und zogen als Grundlage dieses geschätzten Entgelts den ortsüblichen Preis heran, welcher sich aus einem Zeitungsinserat des Beschwerdeführers ergeben habe, worin eine Wohnungseinheit dieser Liegenschaft angeboten wurde.

Dem hielt der Beschwerdeführer nach den Ausführungen in der Niederschrift über die Schlussbesprechung hinsichtlich der Wohnung Top 16 des Hauses Wien XII, B-Gasse, entgegen, dass der Bruder des Beschwerdeführers als Hauptmieter etwa S 100.000,-- in die Renovierung der Wohnung investiert habe, die Mehreinnahmen aus der Untervermietung (durch den Bruder) stammten und der Bruder die Wohnung später hätte selbst bewohnen wollen. Nach Aufgabe dieser Absicht habe er die Wohnung dem Beschwerdeführer "zurückgegeben", der dann auch selbst die Miete von der bisherigen Untermieterin kassiert und erklärt habe. In der Wohnung Top 15 des Hauses Wien XII, B-Gasse, habe der Beschwerdeführer nur Flüchtlinge aus seiner Heimat wohnen lassen, von denen er, weil sie kein Geld gehabt hätten, nichts verlangt habe. Zu den Wohnungen Top 1, 2, 13 und 14 (sowie Top 3 für 1989 und 1990) des Hauses in Wien XII, B-Gasse, erklärte der Beschwerdeführer, dass nur Freunde und Verwandte darin gewohnt hätten, von denen er nur das als Miete verlangt habe, was er selbst für diese Wohnungen auf das Hauskonto einbezahlt und als Einnahmen erklärt habe.

Das Finanzamt setzte nach Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für 1987 bis 1989 die Umsatz- und Einkommensteuer für diese Jahre mit den Bescheiden vom 25. Jänner 1993 neu fest und setzte weiters mit Bescheiden vom 25. Jänner 1993 die Umsatz- und Einkommensteuer für 1990 fest. Das Finanzamt stützte sich dabei in seiner Begründung auf die dem Prüfungsbericht und der Niederschrift über die (zu ergänzen wohl: Schlussbesprechung der) abgabenbehördliche Prüfung zu entnehmenden "Feststellungen".

Mit der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, dass er das Meldeamt um Streichung sämtlicher Personen ersucht habe, mit denen er keinen Mietvertrag abgeschlossen habe. Weiters legte der Beschwerdeführer seiner Berufung Bestätigungen verschiedener Mieter vor, aus denen hervorgehen sollte, dass er keine weiteren Mietzahlungen als die erklärten erhalten habe. Er bekräftigte, außer den erklärten Mieteinnahmen keine weiteren Mieteinnahmen erhalten zu haben und beantragte, sämtliche Mieter laut Meldeliste bezüglich der Mietzahlungen zu befragen.

Im weiteren Verwaltungsverfahren wurde dem Beschwerdeführer eine Stellungnahme der Prüfer zu seiner Berufung vorgehalten, worin diese anführten, dass vier der vom Beschwerdeführer vorgelegten Bestätigungen die vom Beschwerdeführer bewohnte Wohnung Top 17 beträfen, die aus der Überschussermittlung ohnehin "herausgenommen" worden sei, und weiters, dass nach seiner Berufung die Befragung nur dreier ehemaliger Mieter möglich gewesen sei. Von diesen habe einer (ein Student) angegeben, dass ihm nicht bekannt sei, ob ein allfälliges Entgelt zwischen seinen Eltern (entfernten Verwandten des Beschwerdeführers) und dem Beschwerdeführer vereinbart worden sei. Ein anderer habe bestätigt, dass er unentgeltlich in der (vom Beschwerdeführer bewohnten) Wohnung Top 17 gewohnt habe, und ein Dritter habe die unentgeltliche Nutzung der Wohnung bestätigt, während die von ihm unterschriebene, vom Beschwerdeführer vorgelegte Bestätigung nicht eine unentgeltliche Wohnungsbenutzung, sondern ein (geringes) Mietentgelt anführe. Die Prüfer werteten die vom Beschwerdeführer vorgelegten Bestätigungen als Gefälligkeitsbestätigungen.

Darauf replizierte der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren, dass "die Prüferin mit der Entscheidung zu schnell gewesen sei" und die Berechnungen lediglich Vermutungen darstellten.

In der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde bekräftigte der Beschwerdeführer, dass es sich lediglich um Vermutungen handle, er hätte höhere Mieten kassiert. Bezüglich der Wohnung Top 16 in Wien XII, B-Gasse, führte er aus, dass er von seinem Bruder nur S 538,-- monatlich an Miete erhalten habe. Die von der Bewohnerin von ihm kassierten Beträge von S 3.100,-- monatlich seien ein Untermietzins, den er seinem (sc. im Iran wohnhaften) Bruder weitergeleitet habe.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers abgewiesen. Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und beantragte in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zwischen den Streitparteien ist zunächst strittig, ob der Beschwerdeführer seinen Abgabenerklärungen für die Streitjahre die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen zu Grunde gelegt oder ob er höhere Einkünfte erzielt hat.

Die belangte Behörde stützt ihre Annahme, der Beschwerdeführer habe in den Streitjahren höhere als die erklärten Mieteinnahmen erzielt, im angefochtenen Bescheid im Wesentlichen darauf, dass die ortsüblichen Mieten anderer, nicht "mietengeschützter" Wohnungen deutlich höher lägen, dass im Streitzeitraum für die in Rede stehenden Wohnungen eine Vielzahl von polizeilichen Meldungen vorgelegen sei, der Beschwerdeführer das für diese Wohnungen vereinnahmte Mietentgelt selbst einbezahlt habe und keine Aufzeichnungen vorgelegen seien und schließlich der Beschwerdeführer hinsichtlich einer Wohnung ein Inserat mit einer deutlich höheren Miete aufgegeben habe. Die Angaben des Beschwerdeführers seien insofern widersprüchlich, als er einerseits angegeben habe, die Mieter hätten ohne Zahlung eines Entgelts bei ihm gewohnt, er hätte andererseits aber selbst Mieten, die er nicht kassiert habe, auf das Bankkonto eingezahlt und der Abgabenbehörde gegenüber als vereinnahmt erklärt. Einige der vom Beschwerdeführer vorgelegten Bestätigungen über die unentgeltliche Wohnungsbenutzung beträfen die von seiner Familie bewohnte Wohnung Top 17 in Wien XII, B-Gasse, welche ohnehin aus der Überschussermittlung ausgeschieden worden sei, und eine weitere Bestätigung stünde mit den Aussagen der im Verwaltungsverfahren befragten Mietpartei im Widerspruch.

Der Verwaltungsgerichtshof ist nicht dazu berufen, seine Beweiswürdigung an die Stelle der behördlichen zu setzen. Die Beweiswürdigung unterliegt der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle dahingehend, ob sie zufolge eines Verstoßes gegen die Denkgesetze oder das allgemeine menschliche Erfahrungsgut das Ausmaß einer Rechtsverletzung in der behördlichen Ermittlung der Sachverhaltsgrundlagen angenommen hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2001, Zl. 97/13/0091, m.w.N.). Ein solcherart qualifizierter Fehler der behördlichen Beweiswürdigung haftet dem angefochtenen Bescheid nicht an. Die Beschwerde, die der belangten Behörde vorwirft, nicht andere Mieter bzw. Bewohner vernommen zu haben, ohne zu erläutern, wie dies der belangten Behörde hinsichtlich der nicht mehr gemeldeten Bewohner hätte möglich sein sollen, vermag insoweit keinen Verfahrensmangel aufzuzeigen.

Bei der Höhe der Schätzung hat sich die belangte Behörde auf eine Zeugenaussage hinsichtlich eines tatsächlich entrichteten Mietzinses, auf die ortsüblichen Mietzinse und auf ein vom Beschwerdeführer selbst aufgegebenes Inserat für eine Wohnung gestützt. Sie ist dabei auf die Schätzung der Mieteinnahmen mit dem fünffachen Wert der vom Beschwerdeführer erklärten Mieteinnahmen gekommen.

Die Höhe der geschätzten Mieteinnahmen bekämpft die Beschwerde mit dem Vorwurf, die belangte Behörde habe Leerstehungszeiträume nicht berücksichtigt, pauschal ohne Bedachtnahme auf Erhaltungszustand, Ausstattung und Wohnungsgröße geschätzt und beim herangezogenen Inserat keinen Vergleich der inserierten Wohnung in Bezug auf Kategorie, Ausstattung, Größe und Lage angestellt.

Bei der Schätzung der Mieteinnahmen wurde vom Fünffachen der vom Beschwerdeführer erklärten Mieteinnahmen ausgegangen. Unter der Annahme, dass der Beschwerdeführer für angebliche Leerstehungszeiträume ohne Einnahmen wohl keine Mieteinnahmen erklärt hatte, sind solche Leerstehungszeiträume damit ohnehin berücksichtigt worden. Darüber hinaus stellt das Beschwerdevorbringen, die belangte Behörde hätte Leerstehungszeiträume nicht berücksichtigt, eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung dar, weil solche

Leerstehungszeiträume im Verwaltungsverfahren nicht behauptet wurden und aus dem aktenkundigen Umstand, dass für gewisse Zeiten keine polizeiliche Anmeldung vorlag, nicht zwingend zu schließen ist, dass für diese Zeiten keine Vermietung bzw. kein gültiger Mietvertrag vorgelegen wäre, zumal auch angesichts von Kündigungsfristen die tatsächliche Bewohnung und die Miete einer Wohnung nicht notwendig zusammenfallen müssen.

Das zur Schätzung herangezogene, im Inserat angebotene Mietentgelt von S 2.500,-- monatlich betraf der Aktenlage nach eine Wohnung mit Zimmer und Küche mit Dusche und bewegte sich im unteren Bereich der "nicht mietergeschützten" Mieten der anderen Wohnungen. Die Beschwerde zeigt nicht auf, dass es sich bei der Wohnung Top 13 in Wien XV, H-Gasse, deren Mieteinnahmen solcherart geschätzt wurden, um eine wesentlich schlechtere Wohnung gehandelt hätte, als die übrigen Wohnungen des Hauses.

Hinsichtlich der Wohnung Top 16 in Wien XII, B-Gasse, sieht die belangte Behörde in der Vermietung der Wohnung für einen Zeitraum von etwas über einem Jahr innerhalb des Streitzeitraums an den (nach den Angaben des Beschwerdeführers im Iran lebenden, sich nie in Österreich befunden habenden) Bruder des Beschwerdeführers, der selbst wieder den Beschwerdeführer (zur Untervermietung) bevollmächtigt hatte, einen Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts (§ 22 Abs. 1 BAO). Die belangte Behörde nimmt ungeachtet dieser Begründung allerdings in der Schätzung der Mieteinnahmen die Wohnung Top 16 in Wien XII, B-Gasse, von 1987 bis März 1990 aus und bezieht diese Wohnung erst ab April 1990, nach "Kündigung" des Mietvertrages mit dem Bruder des Beschwerdeführers, in die Schätzung ein. Damit erübrigt es sich, auf das gegen die Ausführungen der belangten Behörde zur Wertung dieser Vermietung an den Bruder des Beschwerdeführers gerichtete Beschwerdevorbringen einzugehen.

Wenn die Beschwerde "darauf hinweist", dass die Streichung von Werbungskosten zu Unrecht erfolgt sei, ist der Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass dieses Vorbringen im Berufungsverfahren nicht erstattet wurde und dem verwaltungsgerichtlichen Neuerungsverbot unterliegt.

Da die Beschwerde eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides somit nicht aufzuzeigen vermochte, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 25. April 2001

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:1996130037.X00

Im RIS seit

27.09.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at