

TE Vwgh Erkenntnis 2013/10/24 2011/15/0182

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.10.2013

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
32/04 Steuern vom Umsatz;

Norm

LiebhabereiV 1993 §1 Abs1;
LiebhabereiV 1993 §1 Abs2;
LiebhabereiV 1993 §2 Abs1;
LiebhabereiV 1993 §2 Abs3;
LiebhabereiV 1993 §2 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger sowie Senatspräsident Dr. Zorn, die Hofrätin Dr. Büsser und die Hofräte MMag. Maislinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde der G L in O, vertreten durch Mag. Dr. Wolfgang Nikolaus, Wirtschaftsprüfer in 1130 Wien, St. Veit-Gasse 8, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 10. Oktober 2011, Zl. RV/2141-W/11, betreffend Einkommensteuer 2001 bis 2007, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin hatte mit Kaufvertrag vom 22. Juni 1995 ein bebautes Grundstück (zum Zweck der Vermietung) erworben (Kaufpreis 2 Mio. S). Bis 1999 wurde das Gebäude saniert. Das Gebäude (Erdgeschoß, erster Stock und Dachgeschoß) beinhaltet insgesamt 8 Wohneinheiten.

Eine im Erdgeschoß des Gebäudes gelegene Wohnung wird seit 24. September 1998 vom Hausmeisterehepaar ZP und ZA bewohnt. Die Wohnung Top 7 (Obergeschoß) wurde vom 28. September 2000 bis 15. November 2001 an Frau A vermietet. Weitere Vermietungen kamen nicht zustande.

Die Beschwerdeführerin erteilte im Jahr 2002 der "Immobilienfirma" GK einen Auftrag auf Verkauf oder Vermietung des Objektes. Dieser Auftrag wurde im November 2003 gekündigt. Von 2005 bis Mitte 2007 bestand ein mündlicher

Vermittlungsvertrag. Am 27. Juni 2007 erteilte die Beschwerdeführerin einen Vermittlungsvertrag zum Verkauf der Liegenschaft.

Für den Zeitraum 2001 bis 2007 wurde bei der Beschwerdeführerin eine abgabenbehördliche Prüfung durchgeführt. Dabei stellte der Prüfer im Zuge einer "Betriebsbesichtigung" am 9. Juni 2009 fest, dass die Hausbesorgerwohnung immer noch bewohnt werde. Die Wohnung Top 5 im 1. Stock sei komplett eingerichtet und zur Vermietung bereit. Die restlichen 6 Wohnungen seien mit einem Estrich versehen, aber ohne Fußboden. Diese Wohnungen seien noch nicht ausgemalt. Heizungsrohre seien vorhanden, die Heizkörper aber nur teilweise angeschlossen. Die Steckdosen seien bloß teilweise montiert. Somit sei von den 7 verfügbaren Wohneinheiten nur eine einzige sofort beziehbar. Die restlichen Wohnungen hätten erst fertig gestellt werden müssen.

Der Prüfer verwies darauf, dass über einen Zeitraum von nunmehr 13 Jahren keine gewinnversprechende Vermietung habe erreicht werden können (bisher bloß eine einzige Mieterin). Die Beschwerdeführerin habe dennoch keinerlei strukturverbessernde Anpassung an die Marktverhältnisse vorgenommen. Zwar habe sie "Unwägbarkeiten" behauptet, welche in der Lärmbelästigung beim Bau der S-Straße im Zeitraum 2000 und 2006 entstanden seien und die Vermietung der Wohnungen unmöglich gemacht hätten. Nach Ansicht des Prüfers seien solche aber aufgrund der großen Entfernung zwischen Baustelle und Liegenschaft (mehr als 500 m Luftlinie) nicht gegeben. Zudem seien die Wohnungen ohnehin nicht bezugsfertig gewesen. Die behaupteten "Unwägbarkeiten" seien auch nicht zur Fertigstellung der Wohnungen genutzt worden. Zumindest ab der Einschaltung der Maklerbüros habe auch eine Verkaufsabsicht bestanden. Seither habe die Beschwerdeführerin die Vermietung des Objekts nicht mehr in einer Weise angestrebt, wie es von einem ordentlichen Vermieter zu erwarten gewesen wäre. Die Absicht, aus der "großen Vermietung" Gewinne zu erzielen, sei daher ernsthaft anzuzweifeln. Es müsse sohin einkommensteuerlich von Liebhaberei ausgegangen werden. Die Verlustsituation sei überwiegend auf das Verhalten der Beschwerdeführerin und nicht auf äußere Umstände zurückzuführen. Ab 2008 sei nach Ansicht des Prüfers überhaupt eine "Betriebsaufgabe" anzunehmen, da die Bemühungen der Beschwerdeführerin nur noch auf den Verkauf der Liegenschaft abzielten.

Gegen die den Prüfungsfeststellungen entsprechend ergangenen Bescheide betreffend Einkommensteuer 2001 bis 2007 brachte die Beschwerdeführerin Berufung ein. Sie wandte ein, unstrittig handle es sich im gegenständlichen Fall um eine "große" Vermietung und damit eine Betätigung iSd § 1 Abs. 1 LVO 1993. Daher sei zunächst anhand einer Planungsrechnung zu prüfen, ob die Vermietungstätigkeit objektiv geeignet sei, im üblichen Kalkulationszeitraum einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Die Beschwerdeführerin habe zu Beginn ihrer Vermietungstätigkeit jedenfalls von der Erzielung eines Gesamtüberschusses ausgehen können. Sie habe mit einer Nettomiete von 5 EUR pro Quadratmeter und Monat gerechnet, was bei einer Nutzfläche von 492 m² eine Monatsmiete von rund 2.500 EUR habe erwarten lassen. Solcherart hätten unter der Annahme einer Auslastung von 80% Jahresnettoeinnahmen von 20.000 EUR prognostiziert werden können (2.500 EUR x 12 x 80%). Daher habe die Beschwerdeführerin von der Erzielbarkeit eines Gesamtüberschusses in deutlich weniger als 25 Jahren ausgehen können. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten lägen bei rund 7.000 EUR. Zähle man laufende Instandhaltungsaufwendungen von rund 3.000 EUR hinzu, so ergebe sich ab einer "Vollvermietung" ein jährlicher Überschuss von rund 10.000 EUR, der jedenfalls geeignet sei, binnen einiger Jahre die "Anlaufverluste" der Zeit bis zum Abschluss der Renovierung zu kompensieren.

Tatsache sei, dass auch nach Abschluss der Renovierung (mit Beginn des Jahres 2000) nur Verluste angefallen seien. Dies ergebe sich daraus, dass es überhaupt nur einmal gelungen sei, eine Wohnung (nämlich Top 7, und zwar im Zeitraum vom 28. September 2000 bis zum 15. November 2001) zu vermieten.

Die Berufung geht sodann umfangreich auf die Kriterien nach § 2 Abs. 1 LVO 1993 ein. Schließlich verweist die Berufung darauf, dass die Lärmbelästigung durch die Straßenbaumaßnahme (Autobahnbaustelle) als Unwägbarkeit anzusehen sei, sodass die während des Zeitraums der Bauarbeiten angefallenen, im Wesentlichen durch sie bedingten Verluste bei der Liebhabereibeurteilung außer Ansatz zu bleiben hätten.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Die LVO, BGBl. Nr. 33/1993 idF BGBl. II Nr. 358/1997, normiere für die entgeltliche Gebäudeüberlassung in Form der "großen Vermietung" in § 2 Abs. 3, das Vorliegen der Gewinnabsicht sei nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant sei, zu einem absehbaren Zeitraum zu beurteilen, wobei

als absehbarer Zeitraum ein solcher von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung (höchstens 28 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen) anzusehen sei.

Gemäß § 8 Abs. 3 LVO sei § 2 Abs. 3 LVO idFBGBl. II Nr. 358/1997 auf entgeltliche Gebäudeüberlassungen anzuwenden, wenn der maßgebliche Zeitraum (absehbare Zeitraum, Kalkulationszeitraum, überschaubarer Zeitraum) nicht vor dem 14. November 1997 begonnen habe.

Die gegenständliche Vermietung habe unstrittig vor dem maßgeblichen Stichtag, dem 14. November 1997, begonnen. Somit sei im gegenständlichen Fall die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Stammfassung der LVO, BGBl. Nr. 33/1993, maßgeblich, wonach der maßgebliche absehbare Zeitraum bei "großer" und "kleiner" Vermietung gleich lang sei und ca. 20 Jahre betrage. Die LVO idF BGBl. II Nr. 358/1997, die auf einen Zeitraum von 25 Jahren abstelle, sei im Beschwerdefall nicht anzuwenden.

Da es sich bei der gegenständlichen Vermietung des Gebäudes um eine entgeltliche Gebäudeüberlassung im Sinne des § 2 Abs. 3 LVO (sogenannte "große Vermietung") handle, sei das Vorliegen der Absicht im Sinne des § 1 Abs. 1 LVO nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant sei, zum üblichen Kalkulationszeitraum zu beurteilen.

Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet sei, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtgewinn bzw. Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten abzuwerfen, sei anhand einer Prognoserechnung festzustellen. Eine solche Prognoserechnung müsse plausibel und nachvollziehbar sein (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 28. März 2000, 98/14/0217).

Der angefochtene Bescheid enthält im Folgenden für den Beschwerdefall, der ausschließlich die Betätigung der Gebäudevermietung betrifft, nicht relevante Ausführungen zur Kriterienprüfung nach § 2 Abs. 1 LVO, geht aber in seinem Schlussteil wieder auf Prognoseüberlegungen ein:

Die Beschwerdeführerin habe die Vermietungstätigkeit zu Beginn des Streitzeitraumes 2001 bereits mehrere Jahre ausgeübt (Anlaufzeitraum ab 1995) und bis zu diesem Zeitpunkt nur Verluste erzielt. Im gesamten Zeitraum 1995 bis 2007 seien jährlich Verluste erzielt worden. Im Zeitraum von 2000 bis 2007 betrage die Summe der Verluste 58.105,23 EUR. Im gesamten Zeitraum habe die Beschwerdeführerin lediglich eine (einzige) Mieterin gehabt, welche Mietzahlungen geleistet habe.

Angesichts dieser Umstände sei bereits zu Beginn der Vermietungstätigkeit erkennbar gewesen, dass die Betätigung bei der gegebenen Wirtschaftsführung objektiv gesehen nicht erfolbringend sein könne.

Im Zuge einer Betriebsbesichtigung sei festgestellt worden, dass die Hausbesorgerwohnung noch immer bewohnt sei und nur die Wohnung Top 5 im ersten Stock komplett eingerichtet und bereit zur Vermietung sei. Die restlichen Wohnungen hätten erst bezugsfertig gemacht werden müssen.

Die Lärmbelästigung durch eine stark befahrene Straße könne nicht als unerwarteter Umstand angesehen werden, da schon beim Kauf der Liegenschaft bekannt gewesen sei, dass sie in der Nähe einer Autobahn bzw. einer stark befahrenen Straße liege (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 8. Februar 2007, 2004/15/0079). Von Bedeutung sei in diesem Zusammenhang die Einnahmenstruktur, die zeige, dass kontinuierlich (also vor und nach der Straßenbaumaßnahme) keine Mieteinnahmen erzielt worden seien. Eine Unwägbarkeit auf Grund von Straßenbaumaßnahmen liege somit nicht vor.

Zu der in der Berufung der Beschwerdeführerin angestellten "Prognoserechnung" stelle die belangte Behörde fest: Die Beschwerdeführerin wende zu Unrecht ein, dass ab der Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen im Jahr 2006 eine "neue" Tätigkeit vorliege bzw. ein neuer "Beobachtungszeitraum". Das kontinuierliche Fehlen von Mieteinnahmen zeige keine Änderung der Bewirtschaftung auf. Die Vermietungstätigkeit habe durch den Abschluss der Straßenbaumaßnahmen keine maßgebliche Änderung erfahren.

Die Prognose der Beschwerdeführerin, die in ihrer Eingabe vom 27. September 2010 dargestellt werde, weise jährliche Mieteinnahmen von 20.000 EUR (5 EUR mal 492 m², unter der Annahme einer 80%igen Auslastung), beginnend mit dem Jahre 2011 aus. In der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 27. September 2007 - also kurz vor Beginn der Betriebsprüfung - seien die zukünftigen Mieteinnahmen allerdings nur mit rund 1.000 EUR pro Monat angenommen gewesen. Die von der Beschwerdeführerin in der Berufung auf der Basis von Jahreseinnahmen in Höhe von 20.000 EUR vorgenommene Prognose erscheine in Anbetracht der bisher zur Gänze fehlenden Mieteinnahmen jedenfalls als

unrealistisch.

Die von der Beschwerdeführerin angesetzten Einnahmen seien auch angesichts der fehlenden Ausstattung der Wohnungen und der bisherigen fehlenden Mieteinnahmen nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführerin schätze die Aufwendungen für die Fertigstellung der Wohnungsausstattung mit 40.000 EUR; ein solcher Betrag führe zu zusätzlichen Abschreibungen von jährlich ca. 600 EUR.

Im Hinblick auf die bisher fast zur Gänze fehlenden Einnahmen und die nicht durchgeführten Verbesserungen ergebe sich nach Ansicht der belangten Behörde erstmals im Jahr 2025 (nach 30 Jahren) ein Gesamt-Einnahmenüberschuss. Diese Annahme sei in Anbetracht der bisher zur Gänze fehlenden Mieteinnahmen realistisch. Eine Angemessenheit der Zeitrelation iSd § 2 Abs. 3 LVO liege damit nicht vor.

Dem Finanzamt könne somit nicht erfolgreich entgegen getreten werden, wenn es die Vermietungstätigkeit nicht als steuerlich zu berücksichtigende Einkunftsquelle, sondern als Liebhaberei gewertet habe.

Die Tatsache der Straßenbaumaßnahme und des damit zusammenhängenden Lärms sei unbestritten, sodass dem Antrag auf Vernehmung eines Vertreters des Straßenbauunternehmens nicht entsprochen werde. Es liege im Übrigen kein wirksamer Beweisantrag vor, weil es an der Angabe des Namens und der Anschrift einer zu vernehmenden Person fehle.

Über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Gemäß § 8 Abs. 3 LVO 1993, BGBl. Nr. 33/1993 idF BGBl. II Nr. 358/1997 ist § 2 Abs. 3 der Verordnung in der durch BGBl. II Nr. 358/1997 geänderten Fassung auf entgeltliche Überlassungen anzuwenden, wenn der maßgebliche Zeitraum (absehbarer Zeitraum, Kalkulationszeitraum, überschaubarer Zeitraum) nicht vor dem 14. November 1997 begonnen hat. Der Feststellung der belangten Behörde, wonach im gegenständlichen Fall der maßgebliche Zeitraum vor diesem Stichtag begonnen hat, tritt die Beschwerde nicht entgegen.

§ 2 Abs. 3 LVO 1993, BGBl. Nr. 33, lautete:

"Abs. 2 gilt nicht für Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden. Das Vorliegen einer Absicht im Sinn des § 1 Abs. 1 ist in diesem Fall nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant ist, zum üblichen Kalkulationszeitraum zu beurteilen."

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist die Vermietung eines Gebäudes dann als Liebhaberei zu qualifizieren, wenn nach der konkret ausgeübten Art der Vermietung ein Gesamtgewinn bzw. Gesamt-Einnahmenüberschuss nicht innerhalb eines absehbaren Zeitraumes erzielbar ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 22. März 2010, 2010/15/0036). Absehbar ist dabei ein solcher Zeitraum, der nach bestehender Übung insbesondere im Verhältnis zur verkehrsüblichen Finanzierungsdauer zur Erzielung des wirtschaftlichen Gesamterfolges in Kauf genommen wird. Die in § 2 Abs. 3 und 4 LVO 1993 (Stammfassung) genannten Zeiträume ("üblicher Kalkulationszeitraum", "überschaubarer Zeitraum") entsprechen diesen Anforderungen. Ein solcher Zeitraum umfasst 20 Jahre (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 24. Juni 2010, 2006/15/0343, und vom 22. März 2010, 2010/15/0036).

Beginnt der Steuerpflichtige mit der Vermietung eines Gebäudes und führt dies zum Entstehen von Jahresverlusten, erfolgt sohin die Prüfung, ob Liebhaberei vorliegt, nicht anhand einer Kriterienprüfung nach § 2 Abs. 1 LVO. Bei einer solchen Vermietung (auch in Form der so genannten "großen Vermietung" nach § 1 Abs. 1 LVO) kommt es ausschließlich darauf an, ob die Betätigung (in der konkret gewählten Bewirtschaftungsart) geeignet ist, innerhalb des absehbaren Zeitraumes einen Gesamtgewinn bzw. Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. September 2011, 2011/15/0117, RdW 2012, 115).

In Verkennung der Rechtslage hat sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid (weitwendig) mit den Kriterien des § 2 Abs. 1 LVO 1993 befasst. Am Ende der Bescheidbegründung hat sie jedoch auch Überlegungen zur Ertragsfähigkeit der Betätigung auf der Grundlage einer Prognoserechnung angestellt, die den Bescheid zu tragen vermögen:

In der Beschwerde wird hiezu vorgebracht, die belangte Behörde habe im angefochtenen Bescheid festgestellt, die Vermietung sei bei der gegebenen Wirtschaftsführung nicht objektiv "erfolgbringend". Sie habe weiters festgestellt, aus den angestellten Prognoserechnungen ergebe sich, dass ein Gesamt-Einnahmenüberschuss "erstmals im Jahr 2025 und sohin nach 30 Jahren, gerechnet ab dem Erwerb der Liegenschaft" zu erwarten sei.

Die Beschwerde wendet dagegen ein, die Lärmbelästigung, die in den Jahren 2000 bis 2006 durch den Bau der S-Straße bestanden habe, sei eine "Unwägbarkeit", die zu verminderten Einnahmen geführt habe. Die Prognose müsse aus der Sicht des Betätigungsbeginnes erstellt werden. Eine solche Prognose aus der Sicht des Betätigungsbeginnes lasse realistisch einen Gesamt-Einnahmenüberschuss innerhalb eines absehbaren Zeitraumes erwarten. Ab dem Zeitpunkt der Vollvermietung des Gebäudes sei nämlich mit einem jährlichen Überschuss von 10.000 EUR zu rechnen gewesen. Und die Beschwerdeführerin habe damit gerechnet, die Vollausslastung des Gebäudes innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss der Sanierung, also bis zum Ende des Jahres 2005, zu erreichen. Die Verluste der Jahre 1995 bis 2005 in Höhe von ca. 50.000 EUR wären dann durch jährliche Einnahmenüberschüsse von 9.000 EUR bzw. 10.000 EUR bereits innerhalb von 6 Jahren abgedeckt gewesen. Die belangte Behörde habe ihre in Rede stehenden Feststellungen auf Äußerungen der Beschwerdeführerin in den Eingaben vom 27. September 2007 und vom 27. September 2010 gestützt, was unzulässig sei, weil der Kenntnisstand der Beschwerdeführerin in den Jahren ab 2007 (bzw. 2010) nicht herangezogen werden dürfe. Nur der Kenntnisstand bei "Betätigungsbeginn" sei beachtlich.

Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren Einnahmenüberschüsse zu erzielen, ist eine Tatfrage, welche die belangte Behörde in freier Beweiswürdigung zu lösen hatte (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2010, 2006/15/0318).

Für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit einer Gebäudevermietung ist eine Prognose anzustellen. Gegenstand der Prognose sind aber nicht Wunschvorstellungen der Vermieter, sondern wirtschaftliche Ergebnisse, die bei der gegebenen Bewirtschaftungsart realistischerweise erzielbar sind.

Bei Beurteilung der konkreten Art der Bewirtschaftung und der Erstellung der Prognose hatte die belangte Behörde auf tatsächliche Umstände, die sich in einem Beobachtungszeitraum eingestellt haben, Bedacht zu nehmen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, 2002/15/0024). Eine Prognoserechnung, aus der auf die Ertragsfähigkeit einer Vermietung geschlossen werden soll, darf nicht von den zu Beginn der Vermietung tatsächlich bestehenden Verhältnissen losgelöst sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2012, 2009/15/0192). Ein am Beginn der Vermietung gelegener Beobachtungszeitraum dient der Gewinnung von Erkenntnissen über die konkret gewählte Bewirtschaftungsart. Wie der Verwaltungsgerichtshof etwa in den Erkenntnissen vom 19. März 2013, 2010/15/0106, und vom 24. März 1998, 93/14/0028, ausgeführt hat, ist das Zurückbleiben der tatsächlichen Einnahmen wie auch das Auftreten höherer Werbungskosten, als sie in der Prognose angesetzt sind, in diesem Beobachtungszeitraum im Rahmen der Entscheidung über die Frage des Vorliegens von Liebhaberei zu beachten; es bedarf eines Beobachtungszeitraumes, innerhalb dessen die Richtigkeit der - auf den Zeitpunkt des Beginnes der Betätigung erstellten - Prognose zu prüfen ist (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 21. September 2005, 2001/13/0278, Slg 8056/F).

Der belangten Behörde kann daher nicht entgegen getreten werden, wenn sie der Beurteilung der Prognoserechnung bzw. der Anpassung der Prognoserechnung Informationen zugrunde gelegt hat, die sich in den ersten Jahren der Vermietung ergeben haben. Auf der Grundlage dieser tatsächlichen Umstände hat die belangte Behörde die Feststellung getroffen, dass die Vermietung in der von der Beschwerdeführerin gewählten Bewirtschaftungsart nicht geeignet ist, einen Gesamtgewinn in einem absehbaren Zeitraum zu erwirtschaften.

Zwar spricht die Beschwerdeführerin in der Beschwerde - wie bereits im Verwaltungsverfahren - von einer "Vollausslastung" des Gebäudes bzw. einer Vermietung im Ausmaß von zumindest 80 %. Allerdings wurde eine solche Auslastung niemals auch nur annäherungsweise erreicht. Die Beschwerdeführerin zeigt auch in keiner Weise auf, aufgrund welcher Umstände mit einer derartigen Auslastung jemals ernsthaft zu rechnen gewesen sein soll.

Bei Beurteilung der objektiven Ertragsfähigkeit einer Vermietung können im Rahmen der Prognose allenfalls dann "fiktive" Einnahmen berücksichtigt werden, wenn nachträglich Unwägbarkeiten, die nicht vorhersehbare waren, eingetreten sind und zu Einnahmenausfällen geführt haben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2011, 2007/15/0025). Dass die von der Beschwerdeführerin eingewendete Lärmbelastung während des Zeitraumes von Straßenbaumaßnahmen einen solchen Umstand darstellen könnte, hat die belangte Behörde u.a. mit der Begründung ausgeschlossen, dass weder vor noch nach diesem Zeitraum ein Anstieg der Mieteinnahmen zu verzeichnen gewesen ist. Diese Beweiswürdigung hält der Schlüssigkeitsprüfung des Verwaltungsgerichtshofes stand. Es trifft aber auch auf keine Bedenken des Verwaltungsgerichtshofes, wenn die belangte Behörde in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hingewiesen hat, dass die meisten Wohnungen noch immer nicht zur Gänze fertig gestellt waren und deren tatsächliche Fertigstellung zu weiteren Aufwendungen führen würde.

Hat aber die belangte Behörde, ohne Verfahrensvorschriften zu verletzen, die Sachverhaltsfeststellung getroffen, dass die Betätigung in der gewählten Bewirtschaftungsform nicht geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erbringen, so ist es nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn sie die Betätigung nicht als Einkunftsquelle angesehen hat.

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

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 24. Oktober 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2011150182.X00

Im RIS seit

25.11.2013

Zuletzt aktualisiert am

17.08.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at