jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/5/23 2000/14/0060

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.05.2000

**Index**

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

**Norm**

ABGB §1090;
ABGB §914;
ABGB §983;
EStG 1988 §19;
EStG 1988 §28;
EStG 1988 §4 Abs6;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Mag. Heinzl, Dr. Zorn, Dr. Robl und Dr. Büsser als Richter, im Beisein des Schriftführers MMag. Urtz, über die Beschwerde der M K in L, vertreten durch Dr. Walther Mörth, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Bethlehemstraße 3, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich (Berufungssenat I) vom 15. Februar 2000, RV589/1-6/1999, betreffend Einkommensteuer 1996 und 1997 und Einkommensteuervorauszahlungen 1999, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

**Begründung**

Die Beschwerdeführerin errichtete in den Jahren 1987 bis 1989 ein Gebäude. Mit Vertrag vom 14. Jänner 1987 vermietete sie das Objekt an die R-Bank um eine Monatsmiete von 23.810 S. Im Mietvertrag wurde festgelegt, dass eine Mietvorauszahlung von 3,5 Mio. S (an zwei bestimmten Fälligkeitszeitpunkten) zu leisten sei. Es wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen sei und unter Wahrung einer einjährigen Frist gekündigt werden könne. Die Beschwerdeführerin verzichtete jedoch auf die Dauer von 20 Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechts.

In Punkt III des Mietvertrages ist festgelegt, dass die Mieterin unter Zugrundelegung einer 5%igen Kapitalverzinsung eine Mietvorauszahlung von S 3.500.000,-- (für 228 Monate) leiste.

In Punkt IV des Vertrages ist festgelegt:

"1.

...

2.

Nach Ablauf des Vorauszahlungszeitraumes wird folgende Valorisierung der Miete vereinbart. Der Nettomietzins von monatlich

S 23.810,-- kann um höchstens 50% der im Vorauszahlungszeitraum eingetretenen Indexerhöhung angehoben werden. Ab diesem Zeitpunkt wird der Verbraucherpreisindex 1976 bzw. dessen allfälliger Nachfolgeindex als laufende Wertsicherung herangezogen.

3. Die Vermieterin kann nach 15-jähriger Bestanddauer den auf die Restdauer entfallenden Vorauszahlungsbetrag rückerstatten, womit der Vorauszahlungszeitraum gem. Pkt IV/2. beendet wäre."

In einem Mietvertragsnachtrag vom 17. Jänner 1987 wurde "zur Klarstellung" festgehalten, dass im Falle einer vorzeitigen Mietauflösung durch den Mieter die noch nicht mit der laufenden Miete verrechnete Mietvorauszahlung zurückzuzahlen sei.

Gegen die Einkommensteuerbescheide 1987 und 1988, mit welchen die in diesen Jahren gezahlten Mietzinsvorauszahlung von je 1,750.000 im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfasst worden waren, berief die Beschwerdeführerin unter Hinweis darauf, dass der Mietvorauszahlung der Charakter eines Darlehens zukomme.

Das Finanzamt teilte der Beschwerdeführerin sodann mit Vorhalt vom 24. Juni 1991 mit, aus dem gegebenen Sachverhalt sei in wirtschaftlicher Betrachtungsweise abzuleiten, dass die Mietvorauszahlung ein Darlehen sei. Die R-Bank habe somit ein mit 5% verzinstes Darlehen gewährt, wobei nur das abgezinste Kapital ausbezahlt worden sei. Die einkommensteuerliche Einnahme werde zwar monatlich durch den nicht abgezinsten Betrag von 23.810 S gebildet (in Summe für 228 Monate 5,428.680 S), der entsprechende Zinsaufwand sei aber zugleich laufend einkünftemindernd zu erfassen. Im Ergebnis werde das Finanzamt aus Vereinfachungsgründen nur jenen Betrag als Einnahme ansetzen, der vom Darlehen gegen die laufende Miete verrechnet wird.

Mit Schreibung vom 14. August 1991 stimmte die Beschwerdeführerin dieser Vorgangsweise dem Grunde nach zu.

In der Folge gab das Finanzamt den Berufungen mit Berufungsvorentscheidung Folge.

In den folgenden Veranlagungen wurde der jeweils auf das entsprechende Jahr entfallende Teil der Mietvorauszahlung erfasst.

Gegen die Einkommensteuerbescheide 1996 und 1997, mit welchen (unter Hinweis darauf, dass ein laufend zurückgezahltes Darlehen mit 19-jähriger Laufzeit angenommen werde) ebenfalls ein entsprechender Anteil der Mietvorauszahlungen erfasst worden war, legte die Beschwerdeführerin Berufung ein, in der sie vorbrachte, der Zufluss sei bereits in früheren Jahren, nämlich bei Leistung der Mietvorauszahlung erfolgt. Die Berufung richtete sich auch gegen den Bescheid betreffend Einkommensteuer-Vorauszahlungen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und verwies u.a. darauf, dass das Finanzamt die Vorauszahlung ursprünglich in den Jahren 1987 und 1988 versteuert habe, den Berufungen der Beschwerdeführerin aber Folge gegeben habe, weil wirtschaftlich betrachtet ein Darlehen vorliege.

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

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, der Verwaltungsgerichtshof habe mit Erkenntnis vom 10. Oktober 1996, 94/15/0121, ausgesprochen, die Beurteilung (einer Mietvorauszahlung) als Darlehen würde eine vom Fortbestand des Mietverhältnisses losgelöste Rückzahlungsverpflichtung mit vereinbarter Laufzeit, Rückzahlungsmodalität und Verzinsung des Darlehens voraussetzen. Nach Doralt, Kommentar, § 19 Tz 14 gehe die Rechtsprechung zu Bezugsvorschüssen in die gleiche Richtung. Demnach sei im gegenständlichen Fall der Zufluss bei Zahlung der Mietvorauszahlung erfolgt. Das Abgehen von einer einmal bezogenen, aber unrichtigen Rechtsauffassung bedeute keinen Verstoß gegen Treu und Glauben.

Der Verwaltungsgerichtshof verweist zunächst darauf, dass er zum Bezugsvorschuss im Erkenntnis vom 23. Mai 1996, 93/15/0242, Folgendes ausgesprochen hat:

"Maßgebendes Kriterium für die in wirtschaftlicher Betrachtungsweise vorzunehmende einkommensteuerrechtliche

Abgrenzung des von einem Dienstgeber einem Dienstnehmer gewährten Gehaltsvorschusses als Zahlung von Arbeitslohn oder als Hingabe eines Darlehens ist, ob der Vorschuss zu den seiner Hingabe unmittelbar nachfolgenden Lohnzahlungszeitpunkten zurückgezahlt wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 21. Februar 1996, Zl. 92/14/0056); ist dies nicht der Fall, kommt dem "Vorschuss" in Wahrheit der Charakter eines Darlehens zu."

Aus der Rechtsprechung zu den Bezugsvorschüssen ist daher für die Beschwerdeführerin schon deshalb nichts zu gewinnen, weil gegenständlich die Mietvorauszahlung nicht in der unmittelbar nachfolgenden Zinsperiode zurückgezahlt worden ist.

Im Erkenntnis vom 10. Oktober 1996, 94/15/0121, hat der Verwaltungsgerichtshof zu Mietvorauszahlungen u.a. ausgeführt, die Beurteilung als Darlehen habe - bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise - eine vom Fortbestand des Mietvertrages losgelöste Rückzahlungsverpflichtung mit vereinbarter Laufzeit, Rückzahlungsmodalität und Verzinsung des Darlehens zur Voraussetzung.

Im gegenständlichen Fall ist unbestritten, dass eine Kreditierung mit einer Verzinsung von 5% erfolgt ist, indem eine Zahlung unter Einberechnung eines Abgeldes erfolgt ist und der tatsächliche Rückzahlungsbetrag dieser Verzinsung entspricht. Die Rückzahlung ist in 228 betragsmäßig bestimmten Monatsraten festgelegt. Der Beschwerdeführerin ist die Möglichkeit eingeräumt, nach 15-jährigen Vertragsdauer trotz Fortlaufens des Mietvertrages den noch nicht durch monatliche Verrechnung getilgten Betrag unter einem zurückzahlen. Wenn die belangte Behörde bei dieser Sachlage - unter Berücksichtigung der (im Verfahren betreffend Einkommensteuer 1987 und 1988 abgegebenen) Äußerungen der Beschwerdeführerin als Vertragspartei bei Interpretation des Vertrages (§ 914 ABGB) - zur Auffassung gelangt ist, es sei ein Darlehen eingeräumt worden, welches monatlich mit Mietverbindlichkeiten verrechnet werde, kann dies nicht als rechtswidrig erkannt werden.

Da sohin bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nicht öffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 23. Mai 2000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:2000140060.X00

**Im RIS seit**

27.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at