

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/3/28 98/14/0217

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.03.2000

## **Index**

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## **Norm**

EStG 1972 §2 Abs2;

EStG 1972 §2 Abs3 Z6;

EStG 1972 §28;

EStG 1988 §2 Abs2;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

EStG 1988 §28;

LiebhabereiV §2 Abs3;

LiebhabereiV §2 Abs4;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Mag. Heinzl und Dr. Robl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Doralt, über die Beschwerde des HB in L, vertreten durch Hasch, Spohn, Richter & Partner, Anwaltskanzlei KEG in 4020 Linz, Landstraße 47, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich (Berufungssenat I) vom 28. Oktober 1998, RV-017.93/1-6/93, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 1986 bis 1989, 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 erzielte im gegenständlichen Zeitraum Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, aus Gewerbebetrieb, aus nichtselbstständiger Arbeit sowie aus Vermietung und Verpachtung. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung basierten zunächst auf der Vermietung einer Wohnung in Linz als Miteigentümer, weiters erklärte er im Jahr 1986 erstmals negative Einkünfte aus einer Vermietungstätigkeit von sechs sich in einem Reihenhaus befindlichen ca. 30 bis 37 m<sup>2</sup> großen Wohnungen im sogenannten "Wohnpark F".

Mit endgültigen Umsatz- und Einkommensteuerbescheiden für die Jahre 1986 bis 1989 vom 25. November 1992 wurde seitens des Finanzamtes Linz in steuerlicher Sicht die Vermietung der sechs Wohnungen für die genannten Jahre mit der Begründung nicht mehr anerkannt, dass Werbungskostenüberschüsse von S 2.047.574,-- entstanden seien; auf

Grund der Bewirtschaftungsart lasse sich kein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten. Unter Auslegung der Liebhábereiverordnung stelle die Vermietung keine Einkunftsquelle dar, sinngemäß sei auch die Umsatzsteuer zu beurteilen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde eine dagegen erhobene Berufung ab und führte zur Begründung im Wesentlichen aus: In der Sachverhaltsdarstellung wird zunächst vorgebracht, der Beschwerdeführer habe vorgebracht, es handle sich bei der Liegenschaft um ein Mietwohngrundstück mit sechs einzelnen Wohnungen, das für den Eigenbedarf überhaupt nicht geeignet wäre, sodass die Liebhábereiverordnung (LVO) nicht zur Anwendung käme. Bei Berechnung des Gesamtergebnisses seien in den Jahren 1 bis 4 die tatsächlichen Mietergebnisse berücksichtigt und ab dem Jahr 5 die Mieteinnahmen um die Indexerhöhung von 4 % erhöht worden. Als Werbungskosten seien AfA, geplante Darlehenszinsen, ab dem zehnten Jahr ein mit 4 % valorisierter Instandsetzungsaufwand sowie Werbungskosten berücksichtigt worden. Die Vorschau würde einen Totalüberschuss ab dem 25. Jahr zeigen. Nach der LVO wäre bei Zinshäusern ein Zeitraum von 35 Jahren zu beachten.

Der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid habe der Beschwerdeführer eine Prognoserechnung samt Erläuterungen beigelegt, der zufolge die Mieten für die Jahre 1986 bis 1992 die tatsächlich vereinahmten Mieten darstellen. Der Betrag der Mieten für 1993 resultiere aus einer Hochrechnung der Jänner-Mieten für das gesamte Jahr, der gleiche Betrag sei auch für 1994 angesetzt worden. Die durchschnittliche Indexsteigerung sei pro Jahr mit rund 4 % zu beziffern; da laut Mietverträgen eine Anpassung der Mieten bei Überschreiten der 5 %-Grenze zu erfolgen habe, sei jeweils nach zwei Jahren eine Erhöhung um 8 % angesetzt worden. Die angesetzten Darlehenszinsen ergäben sich aus einem Tilgungsplan der Sparkasse Bregenz. Der Berechnung der Zinsen sei ein Zinssatz von 9,5 % zu Grunde gelegt worden. Bereits ab 1996 werde vom Anfall eines Instandsetzungsaufwandes ausgegangen. Zusammenfassend ergebe sich bereits nach 16 Jahren das erste "steuerliche Ergebnis" und es würden im Jahr 2015 die Verluste von den Einnahmen übertroffen, woraus sich ein Gesamtüberschuss im 30. Jahr ergeben werde.

Mit Eingabe vom 8. August 1997 habe der Beschwerdeführer die Berufung durch Vorlage einer berichtigten Prognoserechnung dahin ergänzt, dass der Zeitraum für 1986 bis einschließlich 1996 nunmehr die tatsächlichen Mieteinnahmen, Abschreibungsbeträge, Betriebskosten und Darlehenszinsen pro Jahr enthalte. Aus der Berechnung sei ersichtlich, dass bereits im elften Jahr der Vermietung ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten vorliegen und sich der Gesamtüberschuss bereits im 25. Jahr der Vermietung einstellen werde.

In einer weiteren Eingabe vom 17. September 1998 habe der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers noch ausgeführt, das Mietobjekt sei durch einen Kredit von drei Millionen Schilling mit einer Laufzeit von 20 Jahren finanziert worden. Der für die Anerkennung der Einkunftsquelleneigenschaft absehbare Zeitraum gleiche der Zeitspanne des § 2 Abs. 3 Satz 2 LVO. Demnach gelte als absehbarer Zeitraum ein solcher von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen.

Im Erwägungsteil führte die belangte Behörde vorerst aus, die LVO entfalte für den hier zu entscheidenden Rechtsmittelzeitraum keine Wirkung. Soweit daher die Berufungsausführungen auf einzelne Bestimmungen der LVO Bezug nähmen, seien sie für den berufungsgegenständlichen Zeitraum jedenfalls irrelevant bzw. nach der Judikatur sogar rechtlich verfehlt. Eine andere Beurteilung lasse sich auch aus dem Erkenntnis des verstärkten Senates vom 3. Juli 1996, 93/13/0171, nicht gewinnen.

Eine menschliche Betätigung komme nur dann als Einkunftsquelle in Betracht, wenn sie auf Dauer gesehen Gewinne bzw. Einnahmenüberschüsse erwarten lasse, andernfalls liege aus einkommensteuerlicher Sicht Liebháberei vor, was bedeute, dass Verluste aus der letztgenannten Tätigkeit unbeachtlich und nicht mit positiven Einkünften ausgleichsfähig seien. Nach ständiger Rechtsprechung sei dabei für solche vor dem Geltungsbereich der LVO gelegene Zeiträume in erster Linie auf die objektiven Merkmale (Gewinnerzielungsmöglichkeit) Bedacht zu nehmen, während subjektiven Merkmalen nur untergeordnete Bedeutung zukomme. Die objektive Ertragsfähigkeit einer Betätigung sei nach Lehre und Judikatur jedoch nur dann gegeben, wenn die Eignung einer Tätigkeit, positive Ergebnisse abzuwerfen, in absehbarer Zeit feststehe, bzw. in einem absehbaren Zeitraum ein Gesamtüberschuss erzielt werde. Nach der früheren Rechtsprechung sei ein Zeitraum von zwölf Jahren zu Erwirtschaftung eines Totalüberschusses als nicht mehr absehbar angesehen worden. Im genannten Erkenntnis des verstärkten Senates vom 3. Juli 1996 habe der Verwaltungsgerichtshof die frühere Rechtsansicht nicht mehr aufrecht erhalten und diesen Zeitraum - ohne ihn explizit in Jahren zu bemessen - als eine solche Zeitspanne definiert, die zum getätigten Mitteleinsatz bei Betrachtung

der Umstände des konkreten Falles in einer nach der Verkehrsauffassung vernünftigen üblichen Relation stehe. Zorn (ÖStZ 1996, 518) leite aus dem Hinweis auf das eingesetzte Kapital und die verkehrsübliche Finanzierungsdauer einen solchen Zeitraum zur Erreichung eines Gesamtüberschusses als absehbar ab, der der üblichen Dauer von Immobilien-, insbesondere Bauspardarlehen entspreche, wobei als Richtschnur wohl eine Zeitspanne von 20 Jahren gelten werde. Der Berufungssenat verweise auf die gleichsam als "authentische" Interpretation des Bundesministers für Finanzen anzusehende LVO, die die Länge des absehbaren Zeitraumes bei der sogenannten kleinen Vermietung in § 2 Abs. 4 letzter Satz mit 20 Jahren ab Beginn der Vermietung bzw. bis zu 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen bestimme. Der vom Beschwerdeführer genannte Zeitraum von 25 bis 28 Jahren sei hingegen auf die sogenannte große Vermietung (§ 1 Abs. 2 Z. 3 LVO) bezogen.

Die belangte Behörde verwies in der Folge auf das hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, 93/14/0028, dem zufolge im gegebenen Zusammenhang ein Zeitraum von 17 Jahren nicht absehbar sei, weil die Prognose Zeiträume enthalte, in denen zwar Mittel aufgewendet, jedoch noch keine Mieteinnahmen erzielt worden seien, der angesprochene Zeitraum nur unter Berücksichtigung einer gedanklich auszuklammernden Sondertilgung "erzielbar" sei und die Prognose keine Aufwendungen für Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen enthalte. Dem gegenüber enthielten zwar die vom Beschwerdeführer vorgelegten Prognoseberechnungen sowohl das Jahr der Errichtungsphase als auch Instandsetzungsaufwendungen und keine Leistung von Sondertilgungen. In der ursprünglichen, am 3. Februar 1993 vorgelegten Prognoseberechnung ("Prognose 1") sollte ein Totalüberschuss im Jahr 25 erzielbar sein. Die Prognose 1 beginne mit ihrem "Jahr 1" allerdings erst mit dem ersten Jahr der Vermietung und es verlängere sich somit bei der nach der Rechtsprechung jedenfalls vorzunehmenden Einbeziehung der Jahre 1986 und 1987 (Errichtungsphase) jener Zeitraum, innerhalb dessen ein Totalüberschuss erzielt werden solle (Jahr 2012), bereits auf 27 Jahre. Die zusammen mit der Rechtsmittelschrift am 19. März 1993 vorgelegte Prognoseberechnung ("Prognose 2") gehe abweichend davon unter Einbeziehung der beiden Jahre der Errichtung von einem Totalgewinnerzielungszeitraum von 30 Jahren aus. Diese Verlängerung des Totalgewinnzeitraumes um drei Jahre sei darauf zurückzuführen, dass die in Prognose 1 angenommenen Mietzinssteigerungen von 8 % in jedem zweiten Jahr offenbar unrealistisch gewesen seien. Weiters machten die Darlehenszinsen einen niedrigeren Betrag als in Prognose 2 aus und es werde in Prognose 1 erstmalig 1997 ein Instandsetzungsaufwand ausgewiesen, während dieser in Prognose 2 bereits 1996 erstmalig anfallen solle. In der zuletzt am 8. August 1997 vorgelegten Prognoseberechnung ("Prognose 3") habe sich der Totalgewinnzeitraum wiederum auf 25 Jahre verkürzt, wobei dieser Unterschied zur Prognose 2 auf eine erhebliche Verringerung der Darlehenszinsen wegen eines Rückganges des Zinsniveaus von 9,5 % auf 6,5 %, auf einen geringeren Ansatz des ausgewiesenen Instandsetzungsaufwandes (erster Anfall erst im Jahr 2006 gegenüber ursprünglich 1996) und auf offenbar hinter den seinerzeitigen Erwartungen zurückbleibenden Mietzinssteigerungen zurückzuführen sei.

Selbst die Prognosen 1 und 3, bei denen der Totalgewinnzeitraum jeweils mit lediglich 25 Jahren ermittelt werde, würden einen Zeitraum ausweisen, der den Anforderungen an seine "Absehbarkeit" auch nach den Ausführungen des genannten Erkenntnisses des verstärkten Senates nicht gerecht werden könne, liege er doch deutlich über dem von Zorn als absehbar beurteilten Zeitraum von 20 Jahren. Innerhalb der zuletzt in Prognose 3 angenommenen Rückzahlungsdauer des aufgenommenen Kredites (20 Jahre) wäre ein Gesamteinnahmenüberschuss nicht erzielbar gewesen. Überdies enthalte die zuletzt vorgelegte Prognose 3 Aufwendungen für Reparaturen, Instandhaltungen oder Instandsetzungen anders als die früheren Prognoseberechnungen erst ab dem Jahr 2006, dem 21. Jahr ab dem Beginn der Betätigung. Derartige Aufwendungen wären in eine realistische Prognoseberechnung sehr wohl miteinzubeziehen, sodass sie auf die Länge des absehbaren Zeitraumes zur Erzielung eines Totalüberschusses durchaus Einfluss haben könnten. Es seien keine triftigen Gründe erkennbar, warum das erstmalige Anfallen derartiger Aufwendungen offenbar nur deshalb um immerhin zehn Jahre später eintreten sollte, weil bis zum Jahr 1996 solche Kosten noch nicht angefallen seien. Offensichtlich liege der Grund nur darin, dass durch diese Maßnahme eine Verkürzung des Totalgewinnzeitraumes eintreten solle. Zu einem möglichen Einwand, wonach eine Überwälzung derartiger Aufwendungen auf die Mieter erfolgen könne, sei auf das Erkenntnis vom 5. Mai 1992, 92/14/0006, zu verweisen, dem zufolge Reparaturen und Sanierungen nicht unter den Begriff der Betriebskosten fielen.

Angesichts eines in den Jahren 1989 bis 1993 erzielten Quadratmetermietpreises von ca. S 75,- und der Errichtungskosten je Quadratmeter von ca. S 19.200,- errechne sich eine Bruttorendite von lediglich ca. 4,7 %. Da der Zinssatz in der Anfangsphase des aufgenommenen Kredites 9,5 % und auch zuletzt noch 6,5 % betragen habe, bedeute

dies, dass nicht einmal eine Bedienung des Zinsendienstes aus den aus der Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Renditen möglich sei.

Darüber hinaus sei offenbar das Streben nach Steuerersparnis und der aus dieser Ersparnis durchgeführten Schaffung einer Kapitalanlage ein Motiv für den Erwerb der Wohnung gewesen, zumal in den dem Beschwerdeführer bekannten Wirtschaftlichkeitsrechnungen im Prospektmaterial, das im Zusammenhang mit Werbemaßnahmen beim Verkauf der Wohnungen erstellt worden sei, diese Möglichkeiten ausdrücklich hervorgehoben seien. Derartige Motive sprächen für die (steuerliche) Unbeachtlichkeit einer Betätigung.

Letztlich habe der für das Einkommensteuerrecht entwickelte Begriff der Liebhaberei auch im Umsatzsteuerrecht grundsätzlich Bedeutung. Da hinsichtlich der gegenständlichen Wohnungen ein Gesamtüberschuss in einem überschaubaren bzw. absehbaren Zeitraum jedenfalls nicht erzielbar sei, sei auch auf dem Gebiet der Umsatzsteuer von Liebhaberei auszugehen.

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

Unstrittig findet die LVO auf den Beschwerdefall nicht Anwendung.

Im bereits genannten Erkenntnis des verstärkten Senates Slg. 7107/F hielt der Gerichtshof fest, dass unter Einkünften im Sinn des § 2 Abs. 3 der Einkommensteuergesetze nur die wirtschaftlichen Ergebnisse solcher Tätigkeiten verstanden werden dürfen, die sich in der betriebenen Weise objektiv zur Erzielung eines der Besteuerung zugänglichen Gesamterfolges in vertretbarer Zeit eignen und denen auch das Bestreben des Täglichen zur Erwirtschaftung eines solchen Erfolges zu Grunde liegt. Nicht ein tatsächlich erwirtschafteter Gesamterfolg, sondern die objektive Eignung der Tätigkeit zur Erwirtschaftung eines solchen, subsidiär das nach außen in Erscheinung tretende Streben des Täglichen nach einem solchen Erfolg, habe demnach als Tatbestandsvoraussetzung des Vorliegens von Einkünften zu gelten. Der Gerichtshof könne seine Rechtsanschauung nicht mehr aufrecht erhalten, dass ein Zeitraum von zwölf Jahren zur Erwirtschaftung eines Gesamtüberschusses bei einer Vermietungstätigkeit als nicht mehr absehbar angesehen werden könne. Unter einem absehbaren Zeitraum zur Möglichkeit der Erzielung eines wirtschaftlichen Gesamterfolges bei einer Vermietungstätigkeit müsse eine Zeitspanne verstanden werden, die zum getätigten Mitteleinsatz bei Betrachtung der Umstände des konkreten Falles in einer nach der Verkehrsauffassung vernünftigen, üblichen Relation stehe. Absehbar (vertretbar) sei 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 werde. Maßstab sei hiebei die Übung jener Personen, bei denen das Streben nach der Erzielung von Einkünften beherrschend im Vordergrund stehe und anderweitige Motive, etwa jenes nach Kapitalanlage, späterer Befriedigung eines Wohnbedürfnisses oder Steuervermeidung für ihr Handeln nicht maßgebend seien. Eine Zeitspanne, die nach den wirtschaftlichen Gepflogenheiten des betroffenen Verkehrskreises als übliche Rentabilitätsdauer des geleisteten Mitteleinsatzes kalkuliert werde, müsse noch als absehbar gelten. Diese Zeitspanne gleiche damit jener, die im § 2 Abs. 3 Satz 2 LVO beschrieben sei, weshalb zur Beurteilung dieser Zeitspanne auf die Ausführungen im Erkenntnis vom 15. November 1994, 94/14/0083, verwiesen werden könne. Ob auf der Grundlage dieses Verständnisses über das Wesen des absehbaren Zeitraumes für die Möglichkeit der Erwirtschaftung eines Gesamterfolges sich der Begriff des "überschaubaren Zeitraumes" im § 2 Abs. 4 LVO bei einer an das Gesetz gebundenen Auslegung in anderer Weise verstehen ließe als der Begriff des "üblichen Kalkulationszeitraumes" im § 2 Abs. 3 LVO, habe der Gerichtshof im Beschwerdefall nicht zu beantworten.

Im genannten Erkenntnis 94/14/0083 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass der übliche Kalkulationszeitraum nicht mit 35 Jahren bestimmt sei, sondern von der Behörde nach den Umständen des Falles durch Ermittlung bestehender Übung festgestellt werden müsse. Nach Zorn (ÖStZ 1996, 417 ff) sei als absehbarer Zeitraum ein solcher anzusehen, der der üblichen Dauer von Immobiliendarlehen entspreche. Als Richtschnur für den absehbaren Zeitraum, innerhalb dessen bei der konkreten Bewirtschaftungsart ein Gesamtgewinn erzielbar sein müsse, werde somit wohl eine Zeitspanne von ca. 20 Jahren gelten. Für eine Unterscheidung zwischen großer und kleiner Vermietung habe der Gerichtshof im genannten Erkenntnis des verstärkten Senates keinen Anhaltspunkt gefunden.

Angesichts dieser Erwägungen kann der Ansicht der belangten Behörde, im vorliegenden Fall sei nicht in einem absehbaren Zeitraum mit der Erzielung eines Gesamt-Einnahmenüberschusses zu rechnen, nicht mit Erfolg

entgegengetreten werden. Unbestritten ist innerhalb der zuletzt in Prognose 3 angenommenen Rückzahlungsdauer des aufgenommenen Kredites ein Gesamt-Einnahmenüberschuss nicht erzielbar. Weiters ist zu beachten, dass mit der errechneten Bruttorendite von lediglich ca. 4,7 % nicht einmal eine Bedienung des Zinsendienstes möglich ist. Zutreffend verwies die belangte Behörde weiters auf den Umstand, dass kein realistischer Grund für die Annahme bestehe, warum im Gegensatz zu früheren Prognosen Aufwendungen für Reparaturen nunmehr um zehn Jahre später anfallen sollten. Zu Recht zog sie daher den sich aus der zuletzt vorgelegten Prognose ergebenden Zeitraum von 25 Jahren der Vermietung, innerhalb dessen ein positives Gesamtergebnis zu erwarten sei, in Zweifel. Gegen diese Annahme bringt die Beschwerde keine zweckdienlichen Argumente vor.

Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde vor, sie habe seine in der Eingabe vom 17. September 1998 getätigten Ausführungen unvollständig wiedergegeben. Er habe dort nämlich auch vorgebracht, es seien Aufwendungen erstmalig für das Jahr 1986 und Mieteinnahmen für das Jahr 1988 angefallen. Weiters habe der zuständige Sachbearbeiter die Plausibilität der vorgelegten Prognoserechnung außer Streit gestellt. Dem erstgenannten Einwand ist zu entgegnen, dass diese Umstände ohnehin unstrittig sind; zum zweitgenannten Einwand reicht der Hinweis, dass einer allfälligen "Außerstreitstellung der Prognoserechnung" keine rechtliche Bedeutung zukommt.

Einen Verfahrensmangel sieht der Beschwerdeführer darin, dass die belangte Behörde die Urteile erster und zweiter Instanz über einen beim Landesgericht Linz geführten Schadenersatzprozess nicht beigeschafft habe. Die Relevanz dieses Verfahrensmangels liege nach Ansicht des Beschwerdeführers darin, dass eine "Analyse" dieser Urteile dazu geführt hätte, dass nur eine ex ante erstellte plausible exakte Prognose als maßgeblich zu erachten sei. Dem ist zu entgegnen, dass es sich dabei um eine Rechtsfrage handelt, zu deren Klärung die Beischaffung der Zivilurteile nichts beitragen kann. Ein relevantes Beweisthema wird vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang nicht aufgezeigt.

Weiters bringt der Beschwerdeführer vor, die Prognoserechnung 1 entspreche, abgesehen von einer durchzuführenden Korrektur, den vom verstärkten Senat im genannten Erkenntnis aufgestellten Grundsätzen. Eine Korrektur sei lediglich insofern notwendig, als in den Jahren 1 bis 4 die tatsächlichen Mietergebnisse berücksichtigt und erst ab dem Jahr 5 die Mieteinnahmen um die Indexerhöhung von 4 % erhöht worden seien. Diese prognostizierte 4 %-ige jährliche Mietzinserhöhung sei richtigerweise von den Mieteinnahmen des Jahres 2 ausgehend zu berechnen, woraus sich bereits im 24. Jahr der Vermietung ein Gesamtüberschuss errechne.

Dieser Hinweis auf die ursprünglich vorgelegte Prognoserechnung geht schon deswegen fehl, weil der Beschwerdeführer diese Prognoserechnung nicht mehr aufrecht erhalten, sondern durch andere Berechnungen ersetzt hat. Außerdem wiederholt der Beschwerdeführer den von der belangten Behörde bereits aufgezeigten Fehler, dass bei dieser Prognose die Errichtungsphase nicht berücksichtigt wurde.

Weiters bringt der Beschwerdeführer vor, dass, hätte der zuständige Referent die Plausibilität der vorgelegten Prognoserechnung 3 nicht außer Streit gestellt, ohne Weiteres die Prognose 1 adaptiert und als maßgeblich hätte erklärt werden können. Dem ist entsprechend der betreffenden Bemerkung in der Gegenschrift die Zweifelhaftigkeit der Grundlagen einer Prognose entgegenzuhalten, an der Veränderungen vorgenommen werden, für die eine Orientierung an den tatsächlichen Verhältnissen nicht ersichtlich ist. Zur Klarstellung sei bemerkt, dass mit Hinweisen auf die in der Folge eingetretenen Umstände die Plausibilität der vorgelegten Prognose bestärkt werden kann; wird jedoch eine Prognose durch eine andere ersetzt, so ist nur mehr deren Plausibilität zu beurteilen.

In der Hauptsache releviert der Beschwerdeführer die von der belangten Behörde beurteilte Länge des absehbaren Zeitraums zur Erzielung eines Gesamtüberschusses. Er missversteht dabei die im Erkenntnis des verstärkten Senates 93/13/0171 enthaltene Aussage, wenn er als heranziehenden absehbaren Zeitraum einen solchen von 25 bis 28 Jahren ansieht. Im genannten Erkenntnis stellte der Gerichtshof den absehbaren Zeitraum für die Erzielung eines Gesamt-Einnahmenüberschusses mit den in § 2 Abs. 3 und Abs. 4 LVO genannten Zeiträumen gleich, verhind aber eine jahresmäßige Bestimmung dieser Zeitspanne. Mit Zorn, aaO, kann als maßgeblicher Zeitraum jener der üblichen Dauer von Immobiliendarlehen angenommen werden, somit ein solcher von ca. 20 Jahren. Sollte - wie der Beschwerdeführer meint - die nach einer authentischen Interpretation des Bundesministers für Finanzen vorgesehene Unterscheidung zwischen der sogenannten kleinen und der großen Vermietung in Widerspruch zur Entscheidung des verstärkten Senats stehen, so ist dazu vorerst zu bemerken, dass eine authentische Interpretation eines Gesetzes nur dem Gesetzgeber, nicht jedoch einem Verwaltungsorgan zusteht. Dem Gesetz lassen sich außerhalb des

Anwendungsbereiches der LVO keine zwingenden Hinweise dafür entnehmen, dass bei Beurteilung des absehbaren (vertretbaren) Zeitraumes im oben genannten Sinn eine Unterscheidung in "große" und "kleine" Vermietung vorzunehmen sei. Der Hinweis, als absehbar im genannten Sinn müsse ein Zeitraum von 25 bis 28 Jahren gelten, führt somit die Beschwerde nicht zum Erfolg. Im Übrigen verneinte die belangte Behörde mit der oben aufgezeigten Begründung zu Recht die Plausibilität der vom Beschwerdeführer vorgelegten Prognose, wodurch allein schon die Absehbarkeit des Zeitraums zur Erzielung eines Gesamtgewinns verneint werden muss.

Am Rand sei erwähnt, dass der Beschwerdeführer der Ansicht der belangten Behörde, neben allen anderen Argumenten sei offenbar auch das Streben nach Steuerersparnis und der aus dieser Ersparnis durchgeführten Schaffung einer Kapitalanlage ein Motiv für den Erwerb der Wohnung gewesen, nicht entgegentrete.

Letztlich verweist die Beschwerde selbst auf die grundsätzliche Bedeutung des im Einkommensteuerrecht entwickelten Begriffs der Liebhaberei für das Umsatzsteuerrecht, weshalb auch in der umsatzsteuerlichen Nichtanerkennung der gegenständlichen Aufwendungen keine Rechtswidrigkeit gesehen werden kann.

Die Beschwerde war somit insgesamt - in einem wegen der vor allem durch das genannte Erkenntnis des verstärkten Senats klargestellten Rechtsfrage gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat - als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

Wien, am 28. März 2000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1998140217.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**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)