

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/12/21 95/14/0116

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.12.1999

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

EStG 1972 §2 Abs2;

EStG 1972 §2 Abs3 Z6;

EStG 1972 §28;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Hargassner, Mag. Heinzl, Dr. Robl und Dr. Büsser als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Doralt, über die Beschwerde der U H in I, vertreten durch Dr. Mario Mandl, Rechtsanwalt in Innsbruck, Müllerstraße 3, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol (Berufungssenat I) vom 4. Juli 1995, ZI 70.413-7/95, betreffend Einkommensteuer 1978 bis 1980, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerin erwarb in den Jahren 1975, 1976, 1981 und 1982 folgende im Wohnungseigentum stehende Liegenschaftsanteile an einem Appartement-Hotel:

Top Nr 93 im Jahr 1975,

Top Nr 53 im Jahr 1976,

Top Nr 120 und Top Nr 121 im Jahr 1981 und Top Nr 109 im Jahr 1982.

Mit einem im Instanzenzug ergangenen Bescheid für die Jahre 1978 bis 1981 wurde die Tätigkeit der Beschwerdeführerin aus der Vermietung der Appartements Top Nr 53 und 93 als Liebhaberei, hingegen die Vermietung der Appartements Nr 109, 120 und 121 als steuerlich relevante Einkunftsquelle beurteilt.

Mit Erkenntnis vom 20. Dezember 1994, 89/14/0075 (in der Folge Vorerkenntnis), welchem auch Näheres zum Sachverhalt zu entnehmen ist, hob der Verwaltungsgerichtshof diesen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf.

Ungeachtet des Umstandes, dass die Beschwerdeführerin in den Streitjahren nur über die beiden Eigentumswohnungen Top Nr. 93 und 53 verfügt habe, so der Verwaltungsgerichtshof in den Entscheidungsgründen, habe die belangte Behörde zunächst alle Eigentumswohnungen, also auch die in den Jahren 1981 und 1982 erworbenen, in ihre Erwägungen miteinbezogen und ihrer Entscheidung einen Beobachtungszeitraum bis zum Jahr 1986 zu Grunde gelegt. Im Rahmen ihrer Gesamtbetrachtung sei die belangte Behörde davon ausgegangen, dass die später erworbenen Eigentumswohnungen Top Nr 109, 120 und 121 Einkunftsquellen darstellten, die allerdings getrennt von den Eigentumswohnungen Top Nr. 93 und 53 als solche zu beurteilen seien. Gegen diese wohnungsbezogene Betrachtungsweise wandte sich die Beschwerdeführerin, indem sie bestritt, dass mehrere getrennt zu betrachtende Mietobjekte vorlägen. In Wahrheit handle es sich um eine einheitliche Vermögensnutzung, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sei. Aus den im Erkenntnis angeführten Gründen teilte der Verwaltungsgerichtshof diese Ansicht der Beschwerdeführerin und hob den angefochtenen Bescheid wie oben ausgeführt auf. Er wies allerdings darauf hin, dass die belangte Behörde nicht die Möglichkeit ins Auge gefasst habe, dass durch den späteren Erwerb der weiteren Eigentumswohnungen eine Änderung in der Bewirtschaftungsart eingetreten sein könnte, die zu einer zeitlichen Zäsur und damit zu einer isolierten Betrachtung der beiden erstgenannten Eigentumswohnungen im Zeitraum 1978-1980 geführt hätte. Mangels entsprechender Tatsachenfeststellungen sehe sich auch der Gerichtshof nicht in der Lage, die Frage zu prüfen, ob für den Streitzeitraum nicht von einer nachfolgenden Änderung der Bewirtschaftungsart auszugehen wäre und die deswegen auf die beiden Eigentumswohnungen Top Nr 93 und 53 beschränkte Beurteilung der belangten Behörde im Ergebnis zuträfe.

In der Folge wies die belangte Behörde die Berufung abermals ab. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitig bekannt gewordenen Daten für die Jahre 1987 bis 1992 gelangte die belangte Behörde zur Ansicht, dass ohne die Einbeziehung der Einheiten Top Nr 120, 121 und 109 (welche als Personalzimmer zu festen Monatsmieten vermietet waren) hinsichtlich der Einheiten Top Nr 53 und 93 (hinsichtlich derer Erträge nur nach Maßgabe der Auslastung anfielen) keine Möglichkeit bestanden hätte, jemals einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. In der Folge führte die belangte Behörde wörtlich aus:

"..... Kam es mit dem Hinzutreten der Einheiten Nr. 120, 121 und 109 zu den bisher vermieteten Appartements - im Sinn des Erk. des VwGH v. 20. 12. 1994, 89/14/0075 - allerdings zu einer Änderung der Bewirtschaftungsart der bisher ausgeübten, auf zwei Wohneinheiten beschränkten Tätigkeit, die von einer ertraglosen zu einer insgesamt ertragsfähigen Betätigung geführt hat, waren die in den Berufsjahren erzielten Verluste aus der Vermietung auch dann nicht anzuerkennen, wenn diese Tätigkeit ab dem Jahr 1981 zusammen mit den neu vermieteten Einheiten ('Personalzimmern') steuerlich gesehen insgesamt als eine - qualitativ neue - Einheit zu beurteilen ist 'und zur Gänze entweder eine Einkunftsquelle oder Liebhaberei darstellt'.

Daran ändert nichts, dass die Berufungswerberin nach dem Erwerb der Appartements Nr. 93 und 53 möglicherweise bestrebt gewesen ist, weitere Einheiten anzukaufen. Dies schon deshalb, weil eine Anschaffung weiterer Wohneinheiten davon abhängig ist, ob und welche Objekte verkäuflich sind (angeboten werden) ...."

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Nach dem Inhalt des Vorerkenntnisses wäre es der belangten Behörde oblegen, Tatsachenfeststellungen zu treffen, die eine Beurteilung der Frage zugelassen hätten, ob in Zusammenhang mit der Anschaffung (und Vermietung) der weiteren Appartements von einer Änderung der Bewirtschaftungsart auszugehen war. Im angefochtenen Bescheid geht die belangte Behörde allerdings "im Sinne des" Vorerkenntnisses von einer Änderung der Bewirtschaftungsart aus, ohne sich aber auf entsprechende Tatsachenfeststellungen stützen zu können. Sie setzt somit als gegeben voraus, was der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis ausdrücklich noch als ermittlungsbedürftig angesehen hat. Die von der belangten Behörde im fortgesetzten Verfahren tatsächlich angestellten Ermittlungen (mit Vorhalt vom 23. März 1995) waren in keiner Weise geeignet, die sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen für die Beantwortung der vom Verwaltungsgerichtshof als entscheidungsrelevant betrachteten Frage zu schaffen. Wie in der Beschwerde zutreffend dargetan wird, ist die Frage, ob eine bestimmte Bewirtschaftungsart geändert oder beibehalten wurde, an Hand eines von vornherein erstellten Planes zu beurteilen. An Stelle der Durchführung von Erhebungen zur Frage, welcher Plan im Beschwerdefall ursprünglich hinsichtlich der zu Grunde liegenden Tätigkeit bestanden hat, räumt die belangte Behörde ein für die Einkunftsquelle sprechendes "mögliches Bestreben", nach dem Erwerb der ersten Objekte weitere Einheiten anzukaufen, ausdrücklich ein, wenngleich vor dem Hintergrund des Beschwerdevorbringens, wonach beim

gegenständlichen Objekt mit rund 150 Wohnungen die Fluktuation der Eigentümer so lebhaft sei, dass mit dem Freiwerden von Wohnungen geradezu zwangsläufig gerechnet werden müsse, und die Erfahrung zeige, dass jährlich mehrere Wohnungen den Besitzer wechselten, im Erwerb weiterer Appartements 5 Jahre nach Ankauf der ersten Einheiten ein entsprechendes Bestreben nicht überzeugend erscheint.

Aus den angeführten Gründen ist die Begründung des angefochtenen Bescheides aber nicht geeignet, dessen Spruch zu tragen, weshalb der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs 2 Z 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl Nr 416/1994. Das Mehrbegehren an Stempelgebühren war abzuweisen, weil der Ersatz an Stempelgebühren nur für drei Beschwerdeaussertigungen und den angefochtenen Bescheid in einfacher Ausfertigung zuzusprechen war.

Wien, am 21. Dezember 1999

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1999:1995140116.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)