jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/12/17 94/15/0095

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1998

Index

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

Norm

BAO §21 Abs1;
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 §1 Abs2 Z1;
LiebhabereiV §2 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pokorny sowie die Hofräte Dr. Karger und Dr. Sulyok als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zeller, über die Beschwerde des H in K, vertreten durch Dr. Arnold, Rechtsanwalts-Kommandit-Partnerschaft in 1010 Wien, Wipplingerstraße 10, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Berufungssenat VII, vom 20. April 1994, 6/4 - 4261/91-01, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 1987 bis 1990, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer, der in den Streitjahren Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit bezog, erwarb im Jahr 1987 einen Liegenschaftsanteil, um auf der Liegenschaft mit anderen Bauherrn Kleinwohnungen zu errichten, Wohnungseigentum an einer der Wohnungen zu begründen und die Wohnung zu vermieten. Die Verwirklichung des Projektes erfolge auf Initiative der I-Kapitalbeteiligungsgesellschaft mbH über Auftrag der Bauherren durch verschiedene Gesellschaften.

Für die Streitjahre erklärte der Beschwerdeführer Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung der

Eigentumswohnung von 180.914 S, von 166.410 S, von 82.326 S und von 66.920 S, wobei in den Jahren 1987 und 1988 keine, in den Jahren 1989 und 1990 Entgelte von 17.550 S und 32.400 S anfielen. Für die Streitjahre machte der Beschwerdeführer Vorsteuern von 25.663 S, von 23.778 S, von 91.115 S und von 4.550 S geltend.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, nunmehr angefochtenen Bescheid beurteilte die belangte Behörde die Vermietungstätigkeit des Beschwerdeführers als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei, wobei sie zunächst ausführte, für die Jahre 1987 bis 1989 sei die Rechtslage vor Erlassung der Liebhabereiverordnung (idF: LVO) maßgeblich, während für das Jahr 1990 die LVO maßgeblich sei. Aus der vom Beschwerdeführer mit der Berufung vorgelegten Prognoserechnung ergebe sich, daß bei Ansatz einer 2 %-igen AfA, einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren, bei monatlicher, indexiert zu erhöhender Nettomiete von 2.700 S erst im zehnten Jahr ab Beginn der Vermietung, das wäre im Jahr 1998, erstmals ein geringer Einnahmenüberschuß erzielt werde. In der Prognoserechnung fehlten jedoch sämtliche Werbungskosten, die vor der Vermietung der Eigentumswohnung angefallen seien. Überdies seien in der Prognoserechnung keine Werbungskosten für Reparaturen, mit denen auch bei neu errichteten Gebäuden gerechnet werden müsse, enthalten. Die in den Streitjahren erklärten Werbungskostenüberschüsse seien bedeutend höher als die in der Prognoserechnung ausgewiesenen. Selbst wenn die AfA nur mit 1,5 % zum Ansatz gebracht werde, käme es erst nach einem Zeitraum von mehr als 15 Jahren ab Beginn der Tätigkeit zu Einnahmenüberschüssen und erst viel später zu einem eventuellen Totalgewinn. Der Beurteilung der Tätigkeit als Liebhaberei stehe auch der Umstand nicht entgegen, daß die Fremdmittelzinsen allmählich sinkende Tendenz aufwiesen bzw ab dem Jahr 1991 durch Zahlung größerer Beträge gesenkt worden seien, weil die Senkung dieses Kostenfaktors eine Änderung der Wirtschaftsführung bedeute, der erst in Zukunft, somit nach den Streitjahren Bedeutung beigemessen werden könne. Bei Fortführung der in den Streitjahren gepflogenen Bewirtschaftungsart der Eigentumswohnung würden die Werbungskostenüberschüsse durch nachfolgende Einnahmenüberschüsse erst nach 25 Jahren abgedeckt werden. Von einem in absehbarer Zeit zu erwartenden Totalgewinn könne daher in den Jahren 1987 bis 1989 keine Rede sein. Nach der für das Jahr 1990 anzuwendenden LVO sei gemäß deren § 1 Abs 2 Z 1 Liebhaberei bei einer Tätigkeit zu vermuten, wenn Verluste aus der Bewirtschaftung von Wirtschaftsgütern entstünden, die sich nach der Verkehrsauffassung in einem besonderen Maß für eine Nutzung im Rahmen der Lebensführung eigneten (zB Wirtschaftsgüter, die der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses dienten) und typischerweise einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entsprächen. Eine Eigentumswohnung sei als Wirtschaftsgut anzusehen, das der Befriedigung persönlicher Bedürfnisse dienen könne, weswegen sich dieses Wirtschaftsgut im besonderen Maß für eine Nutzung im Rahmen der Lebensführung eigne. Dazu gehöre nicht nur die Nutzung einer Eigentumswohnung zu persönlichen Wohnbedürfnissen, sondern auch zur in der Lebensführung begründeten Neigung, eine Kapitalanlage zu besitzen. Da der Tatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 LVO erfüllt sei, weswegen die diesfalls zutreffende Vermutung, es liege Liebhaberei vor, gemäß § 2 Abs 4 LVO nur widerlegt werden könne, wenn die Art der Tätigkeit einen Gesamtüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lasse, müsse die Art der Tätigkeit so gestaltet sein, daß mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Gesamtüberschuß erzielbar sei. Um von einem Gesamtüberschuß zu sprechen, müsse ein intensives Bemühen des Tätigen um Erzielung eines Gesamtüberschusses vorliegen. Unter Berücksichtigung des vom Beschwerdeführer angestrebten Prognosezeitraumes von 25 bzw 35 Jahren sei nicht mit der Erzielung eines Gesamtüberschusses iSd § 2 Abs 4 LVO zu rechnen, weshalb auch im Jahr 1990 Liebhaberei vorliege.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Über die Beschwerde wurde in einem gemäß § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits mehrmals mit dem von der I-Kapitalbeteiligungsgesellschaft mbH initiierten Modell betreffend die Errichtung von Kleinwohnungen durch eine Bauherrngemeinschaft auseinandergesetzt, wobei er zu dem Schluß gelangt ist, die Vermietungstätigkeit stelle in allen Fällen eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei dar.

In den Erkenntnissen vom 5. Mai 1992, 92/14/0006, und 92/14/0027, sowie vom 21. September 1993,92/14/0007, wobei in diesen Verfahren derselbe Rechtsanwalt als Parteienvertreter wie im Beschwerdefall eingeschritten ist und die Beschwerdeausführungen in weiten Teilen ident mit den nunmehrigen Beschwerdausführungen sind, hat sich der

Verwaltungsgerichtshof mit dem Modell unter Anwendung der LVO auseinandergesetzt. Hiebei ist er zu dem Schluß gelangt, daß bei der Vermietung einer Eigentumswohnung § 1 Abs 2 Z 1 LVO anzuwenden ist und daß die Vermutung, es liege Liebhaberei vor, gemäß § 2 Abs 4 LVO nicht widerlegt werden kann, wenn der Prognosezeitraum, bis zu dessen Ablauf ein Gesamtüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten möglich sein soll, mehr als 17 Jahre beträgt. Im Beschwerdefall beträgt der Prognosezeitraum bezogen auf die Bewirtschaftsart in den Streitjahren nach den unbedenklichen Ausführungen der belangten Behörde, die im Einklang mit den Ausführungen des Beschwerdeführers stehen, 25 Jahre. Mit Rücksicht auf den langen Prognosezeitraum kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie unter Anwendung der LVO zu dem Schluß gelangt ist, die Vermietungstätigkeit stelle im Jahr 1990 eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei dar.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich zuletzt im Erkenntnis vom 24. März 1998, 93/14/0028, wobei auch in diesem Verfahren derselbe Rechtsanwalt als Parteienvertreter wie im Beschwerdefall eingeschritten ist und die Beschwerdeausführungen ebenfalls in weiten Teilen ident mit den nunmehrigen Beschwerdeausführungen sind, mit dem Modell unter Anwendung der Rechtslage vor Erlassung der LVO und unter Berücksichtigung der Ausführungen eines verstärkten Senates im hg Erkenntnis vom 3. Juli 1996, 93/13/0171, auseinandergesetzt. Hiebei ist er zu dem Schluß gelangt, daß unter einem absehbaren Zeitraum zur Möglichkeit der Erzielung eines wirtschaftlichen Gesamterfolges bei einer Vermietungstätigkeit eine Zeitspanne verstanden werden muß, die zum getätigten Mitteleinsatz bei Betrachtung der Umstände des konkreten Falles in einer nach der Verkehrsauffassung vernünftigen, üblichen Relation steht. Hiebei beginnt der Prognosezeitraum mit der Anschaffung des Liegenschaftsanteils. Bei der Prognoserechnung sind einerseits nach den Streitjahren vorgenommene Tilgungen der Fremdmittel nicht, anderseits Reparaturen sehr wohl zu berücksichtigen. Auch das Zurückbleiben der tatsächlichen zu den prognostizierten Einnahmen, wodurch sich höhere Werbungskostenüberschüsse als in der Prognoserechnung ausgewiesen ergeben, spricht für das Vorliegen von Liebhaberei. Wie bereits ausgeführt, beträgt der Prognosezeitraum im Beschwerdefall 25 Jahre. Dieser Zeitraum kann aber unter Berücksichtigung der im Erkenntnis des verstärkten Senates zum Ausdruck gebrachten Kriterien nicht mehr als absehbarer Zeitraum angesehen werden. Mit Rücksicht auf den langen Prognosezeitraum kann der belangten Behörde ebenfalls nicht entgegengetreten werden, wenn sie zu dem Schluß gelangt ist, die Vermietungstätigkeit stelle auch in den Jahren 1987 bis 1989 eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei dar.

Was das Beschwerdevorbringen zu einzelnen Punkten (zB über die Absicht des Beschwerdeführers, die Eigentumswohnung nicht selbst bzw im Rahmen seiner Familie zu nutzen und nicht zu verkaufen, über die gänzliche Tilgung der Fremdmittel im Jahr 1993, über die mögliche Indexierung des Mietzinses, über den Ersatz von Reparaturaufwendungen durch den Mieter, über die Bedeutung der Liebhaberei im Bereich der Umsatzsteuer etc) betrifft, wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen gemäß § 43 Abs 2 zweiter Satz VwGG auf die bereits zitierten Erkenntnisse verwiesen.

Der Beschwerdeführer rügt zwar "hilfsweise" die Verletzung von Verfahrensvorschriften, führt jedoch weder aus, in welchem Punkt der festgestellte Sachverhalt von der belangten Behörde aktenwidrig angenommen worden sein soll, noch welche Ermittlungen vermißt werden oder welche der von der belangten Behörde angestellten Überlegungen unschlüssig wären, wodurch ein im Spruch anders lautender Bescheid hätte ergehen können.

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

Von der Durchführung einer Verhandlung konnte aus den in § 39 Abs 2 Z 6 VwGG dargestellten Gründen abgesehen werden.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl Nr 416/1994.

Wien, am 17. Dezember 1998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1994150095.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at