jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/1/28 96/14/0012

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.01.1997

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §28 Abs1 Z1;
EStG 1988 §29 Z3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Karger, Dr. Graf, Mag. Heinzl und Dr. Zorn als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Hajicek, über die Beschwerde der M in S, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in K, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol (Berufungssenat I) vom 28. November 1995, Zl. 70.668-7/95, betreffend Einkommensteuer 1993, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Gebäude. Sie erzielt daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

In den Beilagen zur Umsatz- und Einkommensteuererklärung für 1993 wurde unter der Bezeichnung "Entschädigung Hypo für Grundstücksbenützung" ein Betrag von S 120.000,-- als einkommensteuerpflichtige und ein Betrag von S 240.000,-- als einkommensteuerfreie Einnahme ausgewiesen. Diese Einnahmen gehen auf eine von der Beschwerdeführerin und der L.-Bank am 23. April bzw. 11. Mai 1993 unterfertigte Vereinbarung zurück, die folgenden wesentlichen Inhalt hat:

"1)... Die L.-Bank beabsichtigt ihr Haus S-Straße 29, St., abzureißen und neu zu errichten. Damit ergeben sich, wenn auch nur vorübergehend mögliche Einschränkungen für das oben beschriebene Objekt S-Straße 31, St. der Frau S. und wird insbesonders eine vorübergehende Inanspruchnahme von Teilen des Eigentums der Frau S. erforderlich sein.

Hierüber werden die folgenden Vereinbarungen getroffen:

2) Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten wird auf Kosten der Bank durch den Sachverständigen Ing. B., Baumeister, hinsichtlich der Liegenschaft, insbesonders des Hauses der Frau

S. eine Beweissicherung vorgenommen, um den gegebenen Stand als Grundlage für die Beurteilung allfälliger Beeinträchtigungen der Liegenschaft der Frau S. zu besitzen.

3) Die Abbrucharbeiten dürfen nur entweder in der Zeit vom Oktober bis zum Beginn der Wintersaison oder in der Zeit von Ostern bis 31.05. erfolgen. Soferne der Bau in diesem Zeitraum nicht so weit vollendet ist, daß auf der Seite zur Liegenschaft der Frau S. hin das neu errichtete Gebäude bereits verputzt ist, ist die Baustelle zur Liegenschaft der Frau S. hin mindestens 2,5 m hoch zu verplanken. Der Sinn der Regelung ist derjenige, daß der Geschäftsbetrieb des Bruders der Frau S., der sich im wesentlichen auf eine offene Terrasse stützt, möglichst gering beeinträchtigt wird. Die Regelung und Bereinigung allfälliger Ansprüche des Bruders der Frau S. wegen der Beeinträchtigung seines Geschäftsbetriebes durch den Bau der L.-Bank ist deren Angelegenheit. Frau S. ist jedenfalls in diesem Zusammenhange schad- und klaglos zu stellen.

4) Die L.-Bank wird an der Süd-West-Seite des Gebäudes auf Gst. .17/1 hin in einem Bereich von sechs Metern gemessen vom Eck bei der S-Straße her, und zwar im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß keine Fenster gegenüber der Liegenschaft der Frau S. vorsehen. Sie wird dementsprechend die Pläne gestalten und den Bau ausführen. Frau S. ist dahingehend einverstanden, daß die L.-Bank an der gesamten gemeinsamen Grundgrenze zwischen Gst. .18/3 einerseits und Gst. .17/1 und .17/2 andererseits direkt an die bestehende Grundgrenze anbaut. Eine Verpflichtung der L.-Bank hiezu besteht allerdings nicht. Dieser Zustand wird dauernd belassen.

5) Die Bank erteilt ein für alle Mal ihre Einwilligung, daß Frau S. in dem oben beschriebenen Bereich von sechs Metern im Erdgeschoß und erstem Obergeschoß direkt an ihre Grundstücksgrenze anbaut, während die Bank im übrigen Bereich also im Bereich über und neben dem gestatteten Anbau der Frau S. selbstverständlich nach innen öffnende Fenster halten kann.

6) Bei Neubau der Bank ist streng darauf zu achten, daß die Abfuhr der Oberflächenwässer und die Beseitigung des Schnees ohne jegliche Inanspruchnahme der Liegenschaft der Frau S. erfolgt. Frau S. ist allerdings bereit, gegen vorangegangenes Anfragen das Abschöpfen von Schnee auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Diese Möglichkeit gilt aber selbstverständlich nur gegen jederzeitigen Widerruf.

a) Frau S. ist jedoch mit der Haltung eines üblichen von der Baubehörde vorgeschriebenen Vordaches samt Traufe auf die Dauer von 10 Jahren einverstanden. Dieser Zeitraum beginnt mit dem auf den Bezug des neuen Gebäudes folgenden 30. November. Selbstverständlich bleibt die Verpflichtung zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Liegenschaft der Frau S. mit Wässern und Schnee unberührt. Ebensowenig kann durch diese Befugnis der Bank das Recht der Frau S. auf Heranbauen im obigen Umfange geschmälert werden.

b) Die L.-Bank und Frau S. vereinbaren sodann einen Tausch. Die Bank überträgt an Frau S. ins Eigentum die auf beiliegender einen wesentlichen Bestandteil dieser Vereinbarung darstellenden Skizze grün dargestellten Fläche, während umgekehrt Frau S. in das Eigentum der Bank die rot dargestellte Fläche überträgt. Alle im Zusammenhang mit diesem Tausch in Verbindung stehenden Kosten der Vermessung, die Grunderwerbsteuer, allfällige Einverleibungsgebühren, allfällige zusätzliche Vertragserrichtungskosten und dergleichen, trägt die L.-Bank.

7) Abbruch und Bauführung sind von der Bank nach den einschlägigen Vorschriften und den zu ergehenden Bescheiden der Marktgemeinde St. auszuführen und darüberhinaus mit besonderer Umsicht und besonderer Schonung der Liegenschaft der Frau S. durchzuführen.

8) Frau S. gestattet während der Dauer des Abbruches und der Bauführung die Inanspruchnahme ihres Eigentums zu den folgenden Maßnahmen:

a)

Zu- und Abfahrt über ihren Hof.

b)

Inanspruchnahme mit Baugeräten, Abstellen von Gegenständen, Baumaterialien und ähnlichem. Diese Arbeitsfläche ist mit 2,50 m, gemessen von der nach dem oben erwähnten Tausch sich ergebenden Grenzen eingegrenzt.

9) Nach Abschluß der Bauarbeiten, spätestens zu dem diesem Zeitpunkt folgenden 31. Mai sind die Gst.Nrn. 18/3 und 75/1 Grundbuch St. mit Ausnahme der verbauten Flächen (Garage, Terrasse) auf Kosten der L.-Bank neu zu asphaltieren.

10) Für alle in dieser Vereinbarung eingeräumten Befugnisse und voraussehbaren Beeinträchtigungen erhält Frau S. von der Bank für den Fall der Inanspruchnahme derselben eine Zahlung von 300.000 S zuzüglich der allenfalls anfallenden Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist spätestens vor dem Beginn des Abbruches an Frau S. von der Bank zu bezahlen...

12) Frau S. stimmt dem zu, daß die L.-Bank einen Aufbauplan für die Realisierung ihres Neubaues bekommt, wobei sie auch Änderungen gegenüber der bestehenden Planung zustimmt..."

Mit Tauschvertrag vom 6. August 1993 wurde die Tauschabrede in der Weise vollzogen, daß die L.-Bank eine Baufläche von 11 m2 in das Eigentum der Beschwerdeführerin übertrug und von dieser eine Baufläche von 9 m2 ins Eigentum übertragen erhielt. Im Tauschvertrag wurde unter Punkt III ausdrücklich festgehalten, daß gegenseitig keine Ausgleichszahlung zu erfolgen habe. Für die Höhe der Grunderwerbsteuer wurde vom Finanzamt der Wert der beiden Tauschflächen mit je S 27.550,-- festgesetzt.

Mit Schreiben an das Finanzamt vom 8. März 1995 brachte die steuerlich vertretene Beschwerdeführerin vor, der Hauptteil des Entschädigungsbetrages entfalle auf den Grundtausch. Für die L.-Bank sei die Tauschvereinbarung der wichtigste Vertragspunkt gewesen. Sie beantrage daher die erklärungsgemäße Veranlagung.

Das Finanzamt ersuchte daraufhin die L.-Bank um Vorlage einer Aufstellung über die Aufteilung des Gesamtbetrages auf die einzelnen ihr laut Vertrag eingeräumten Rechte.

Die L.-Bank teilte mit Schreiben vom 22. März 1995 mit, bei dem am 1. Oktober 1993 an die Beschwerdeführerin überwiesenen Betrag von S 360.000,-- (S 300.000,-- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer) handle es sich um eine Pauschalabgeltung, weshalb eine Zuordnung zu den einzelnen Vertragspunkten nicht möglich sei.

Im Einkommensteuerbescheid für das Jahr 1993 vom 26. April 1995 wich das Finanzamt insoweit von der Erklärung ab, als es nach Abzug eines 20 %igen Privatanteiles - die Beschwerdeführerin verwendet nach ihrer Erklärung 20 % der Liegenschaft für private Zwecke - einen Teilbetrag von S 17.750,-- als Gegenleistung für den Grundstückstausch und demnach als nicht steuerbar behandelte und im Ausmaß des restlichen Nettobetrages (S 222.550,--) die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erhöhte.

In der dagegen erhobenen Berufung beantragte die Beschwerdeführerin die erklärungsgemäße Veranlagung hinsichtlich der Behandlung des Entschädigungsbetrages. Sie behauptete, der in das Eigentum der L.-Bank übertragene Grundstücksanteil habe einen wesentlich höheren Wert gehabt als der in ihr Eigentum übergegangene. Der Bank wäre es ohne die Grundstücksübertragung nicht möglich gewesen, den Neubau in der von ihr gewünschten Form zu gestalten, sodaß sie bereit gewesen wäre, praktisch jeden Preis zu bezahlen, um in den Besitz dieser Grundstücksfläche zu gelangen. Der Kaufpreis lasse sich mit S 190.000,-- errechnen. In der Steuererklärung sei ohnedies bereits ein Betrag von S 120.000,-- als steuerpflichtige Einnahme angesetzt worden.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 17. Juli 1995 ab und änderte den Einkommensteuerbescheid 1993 insoweit, als es die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - nach Abzug eines 20 %igen Privatanteiles - um den gesamten verbleibenden Netto-Entschädigungsbetrag (S 240.000,--) erhöhte. Begründend führte das Finanzamt dazu aus, der von der L.-Bank bezahlte Betrag stehe in keinem Zusammenhang mit dem Tausch der Grundstücksteile. Dafür spreche der Umstand, daß die L.-Bank einen Betrag von S 360.000,-- (S 300.000,-- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer) bezahlt habe. Wäre in diesem Betrag ein Anteil im Zusammenhang mit dem Umsatz des Grundstückes enthalten gewesen, hätte man diesen Umsatz als unecht steuerbefreite Leistung im Sinne des § 6 Z. 9 lit. a UStG 1972 behandelt. Auch sei im Tauschvertrag keine Aufzahlung vereinbart worden. Ob die L.-Bank bereit gewesen wäre, jeden Preis zu zahlen, sei nicht maßgeblich. Es komme darauf an, was tatsächlich geleistet werde.

Mit Schreiben vom 20. Juli 1995 beantragte die Beschwerdeführerin die Entscheidung über ihre Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit Schreiben vom 24. Oktober 1995 brachte die Beschwerdeführerin vor, der Entschädigungsbetrag sei ihrer Auffassung nach wie folgt aufzuteilen:

"Die Entschädigungszahlung von der L.-Bank in Höhe von

S 300.000,-- (zuzüglich einer eventuellen anfallenden Umsatzsteuerbelastung) wäre wie folgt aufzuteilen:

a) Abschöpfen Schnee: S 20.000,--

b) Haltung Vordach: S 10.000,--

c) Zu- und Abfahrt: S 50.000,--

d) Inanspruchnahme mit Baugeräten S 10.000,--

e) Inanspruchnahme für Aushubarbeiten S 20.000,--

f) Entschädigung für Grund (Mehrpreis

für 19 m2 a 10.000,--) S 190.000,--

S 300.000,--"

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge, indem sie bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anstelle der von der Beschwerdeführerin angesetzten Einnahme von S 120.000,-- nur einen Betrag von S 105.600,-- als Einnahme berücksichtigte. Ein Restbetrag von S 190.000,-- wurde hingegen den sonstigen Einkünften im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 zugeordnet.

Begründend führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, gemäß § 28 Abs. 1 Z. 1 EStG 1988 seien Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z. 1 bis 5 gehören. Die Begriffe der Vermietung und Verpachtung hätten steuerrechtlich einen bedeutend umfassenderen Inhalt als nach bürgerlichem Recht. Als Vermietung und Verpachtung im steuerrechtlichen Sinn könne jedes Verhalten angesehen werden, das auf Gebrauchsüberlassung der im § 28 EStG 1988 angeführten Gegenstände zu einem vertraglich bestimmten Zweck an Dritte gerichtet sei. Zu den Einkünften gemäß § 28 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. zählten auch solche aus der Einräumung von dem Miet- und Pachtrecht wirtschaftlich ähnlichen Rechten. Der Steuerpflicht nach § 28 leg. cit. unterliege aber nicht die Abgeltung der durch die Gebrauchs- oder Nutzungseinräumung eingetretenen Wertminderung oder die Veräußerung des Miet- bzw. Pachtobjektes. Prüfe man den Sachverhalt nach diesen Kriterien, so fielen das Recht, den Schnee auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu schöpfen, das Recht, ein Vordach samt Traufe auf die Dauer von zehn Jahren zu halten, welches auf das Grundstück der Beschwerdeführerin hineinrage, das Recht, während der Bauphase die Zu- und Abfahrt über den Hof der Beschwerdeführerin zu benützen, sowie das Recht, auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin Baugeräte, Baumaterialien und andere Gegenstände abzustellen, sowie die Inanspruchnahme der Liegenschaft im Zuge der Aushubarbeiten unter den Tatbestand des § 28 Abs. 1 Z. 1 EStG 1988. Da eine Zuordnung von Teilbeträgen der erhaltenen Gegenleistung auf einzelne Rechtseinräumungen nicht vereinbart worden sei, sei diesbezüglich eine Schätzung vorzunehmen gewesen. Mangels anderer geeigneter Anhaltspunkte seien die von der Beschwerdeführerin selbst bekanntgegebenen Beträge heranzuziehen gewesen. Demnach habe die Beschwerdeführerin für die (vorübergehende) Nutzung ihrer Liegenschaft einen Betrag von S 110.000,-- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, somit S 132.000,-- erhalten. Nach Abzug des 20 %igen Privatanteiles sei ein Betrag von S 105.600,-- den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen.

Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 seien dadurch charakterisiert, daß ein Verhältnis von Leistung und Gegenleistung bestehe. Unter dem Begriff Leistung sei jedes Verhalten zu verstehen, das einem anderen einen wirtschaftlichen Vorteil verschaffe. Demnach könne sich das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung auf ein sonstiges Handeln, Unterlassen oder Dulden beziehen. Veräußerungsgewinne - wie auch Entschädigungen zum Ausgleich von Nachteilen in der Vermögenssphäre - seien allerdings nicht Gegenstand einer Besteuerung nach § 29 Z. 3 leg. cit., sondern könnten im außerbetrieblichen Bereich allenfalls nach den §§ 30, 31 leg. cit. zu einer Steuerpflicht führen. Maßgeblich sei, ob das Entgelt für den endgültigen Verlust in der Substanz (keine Leistung) oder für den Verzicht auf eine Nutzungsmöglichkeit bzw. auf die Geltendmachung von Rechtsbehelfen/Abwehrrechten (dann Leistung) bezahlt werde. Bei dieser Abgrenzung sei auf die Sicht des Leistenden und nicht die des Leistungsempfängers abzustellen.

Die Beschwerdeführerin habe sich in Punkt 4. der Vereinbarung damit einverstanden erklärt, daß die L.-Bank im bezeichneten Umfang direkt an die bestehende Grundgrenze anbauen dürfe, und habe vorweg die Zustimmung im Sinne des Punktes 12. der Vereinbarung erklärt. Nach dem wirtschaftlichen Gehalt dieser Vertragspunkte habe die Beschwerdeführerin auf die Geltendmachung ihrer Nachbarrechte, insbesondere im Bauverfahren betreffend den

Neubau verzichtet. Beim vertraglichen Verzicht auf die Geltendmachung derartiger Rechte bzw. im Dulden des von der L.-Bank in der gewünschten Form verwirklichten Bauvorhabens handle es sich um Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988. Die Differenz zwischen der gesamten Entschädigung (S 360.000,--) und jener Entschädigung, die nach Einschätzung der Beschwerdeführerin für die Nutzungseinräumungen am Grundstück bezahlt worden seien (S 132.000,--), sei als Gegenleistung für von der Beschwerdeführerin erbrachte Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 anzusehen, zumal die L.-Bank durch den Verzicht auf die Einhaltung des Abstandes von der Grundgrenze zusätzlich 80 m2 habe verbauen können. Die in diesem Betrag enthaltene Umsatzsteuer sei deshalb nicht der Einkommensbesteuerung zu unterziehen, weil der Beschwerdeführerin bezüglich der Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 mangels Nachhaltigkeit die Unternehmereigenschaft nach dem UStG 1972 fehle.

Die Ansicht der Beschwerdeführerin, die L.-Bank hätte den Betrag von S 190.000,-- für den Ankauf von 19 m2 Baugrund bezahlt, könne nicht geteilt werden. Zunächst sei nämlich zu beachten, daß im Tauschvertrag keine Ausgleichszahlung vereinbart worden sei. Demgemäß sei umsatzsteuerrechtlich auch kein Grundstücksumsatz im Sinne des § 6 Z. 9 lit. a UStG 1972 erklärt worden. Außerdem stehe außer Zweifel, daß die Beschwerdeführerin nur eine Baufläche von 9 m2 an die L.-Bank übertragen habe, diese hingegen 11 m2 an die Beschwerdeführerin abgetreten und die Kosten im Zusammenhang mit dem Tauschvorgang übernommen habe. Aus der Sicht der Beschwerdeführerin könne daher der bezahlte Betrag bzw. ein Teil davon nicht als Ausgleich für den endgültigen Verlust in der Substanz (somit nicht als Kaufpreis für die Grundstücksübertragung) angesehen werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und beantragt in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die Beschwerdeführerin macht im Rahmen der Verfahrensrüge geltend, die belangte Behörde habe Schätzungen über die Höhe der von der L.-Bank bezahlten Entschädigungsleistungen vorgenommen, sie habe aber vor Erlassung der Berufungsentscheidung kein Parteiengehör dazu gewährt und damit Verfahrensvorschriften verletzt. Bei Einräumung des Parteiengehörs hätte die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, daß der Vereinbarung vom 23. April bzw. 11. Mai 1993 von der belangten Behörde ein unrichtiger wirtschaftlicher Inhalt unterstellt worden sei. Tatsächlich seien die Formulierungen in dieser Vereinbarung und im Tauschvertrag "lediglich aus rechtlichen Erwägungen in dieser Form gewählt" worden. Den beiden Urkunden "samt dahinterstehenden Abreden" könne nicht der von der belangten Behörde konstruierte "wirtschaftliche Inhalt" unterstellt werden, "wonach die enthaltenen Entschädigungsteilbeträge als Verzicht auf die Einhaltung des Grenzabstandes und Nachbarrechte gewertet werden". In Wahrheit sei der erhaltene Betrag "eine einmalige Schadenersatzleistung für diverse Unannehmlichkeiten aufgrund des Neubaues der Bank, also eine Wertentschädigung für den Grund und Boden". Der Betrag habe der Abgeltung für einen erlittenen Schaden gedient. Die Tatsache, daß der Tauschvertrag keine Ausgleichszahlung enthalte, sei damit zu erklären, daß "einfach die juristischen Erwägungen ganz anders als die steuerlichen" gewesen seien. Da in der vor dem Tauschvertrag abgeschlossenen Vereinbarung ohnehin eine "Entschädigungs- und Schadensersatzleistung" ausgehandelt worden sei, habe nicht noch eine solche im Tauschvertrag vereinbart werden können.

Diesem Beschwerdevorbringen ist folgendes zu erwidern:

Die belangte Behörde hat schlüssig begründet, wie sie den Betrag auf die einzelnen Vertragspunkte und die darin begründeten Befugnisse aufgeteilt hat. Sie konnte sich dabei insbesondere auf die im Schreiben des steuerlichen Vertreters der Beschwerdeführerin vom 24. Oktober 1995 vorgenommene Aufteilung stützen. Die Gewährung von Parteiengehör zu dem von der Beschwerdeführerin durch ihren Vertreter eingebrachten Schreiben war nicht erforderlich. Die Gründe, warum die belangte Behörde der in diesem Schreiben enthaltenen - und mit dem Vorbringen im Verwaltungsverfahren übereinstimmenden - Behauptung, der Restbetrag von S 190.000,-- stelle eine Entschädigung für Grund und Boden (Mehrpreis für 19 m2 a S 10.000,--) dar, nicht gefolgt ist, hat sie in überzeugender Weise dargelegt. In der Beschwerde wird auch nicht mehr behauptet, bei diesem Betrag habe es sich um eine vereinbarte Ausgleichszahlung aufgrund des vereinbarten Grundstückstausches gehandelt, sondern es wird nunmehr vorgebracht, es habe sich bei dem erhaltenen Betrag um eine "einmalige Schadenersatzleistung für diverse Unannehmlichkeiten

aufgrund des Neubaues der Bank also eine Wertentschädigung für den Grund und Boden" gehandelt. Für eine diesbezügliche Sachverhaltsannahme mangelt es aber an einem konkreten, mit Beweisanboten untermauerten Vorbringen der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren sowie an entsprechenden Ermittlungsergebnissen. Es ist auch dem Beschwerdevorbringen nicht konkret zu entnehmen, wodurch im Vermögen der Beschwerdeführerin ein Schaden eingetreten sein soll, der mit dem von der L.-Bank bezahlten Betrag ersetzt werden sollte.

Die Behauptung, es seien "die juristischen Erwägungen ganz anders als die steuerlichen" gewesen, läßt mangels näherer Ausführungen nicht erkennen, was die Beschwerdeführerin damit meint. Es ist insbesondere nicht erkennbar, warum der Inhalt der vorgelegten Vertragsurkunden nicht dem wahren Willen der Vertragsparteien entsprochen haben soll. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang vorbringt, im Tauschvertrag sei deshalb keine "Entschädigungs- und Schadensersatzleistung" enthalten, weil diese bereits in der vor dem Tauschvertrag abgeschlossenen Vereinbarung vom 23. April bzw. 11. Mai 1993 ausgehandelt worden sei, ist ihr zunächst zu erwidern, daß der Tauschvertrag bereits im Punkt 6b dieser Vereinbarung in verbindlicher (wenn auch noch nicht in verbücherungsfähiger) Weise geschlossen wurde, sodaß eine Ausgleichszahlung bereits damals hätte vereinbart werden können. Im übrigen ist festzuhalten, daß sich die Begründung der belangten Behörde auf das im Verwaltungsverfahren von der Beschwerdeführerin erstattete Vorbringen bezogen hat, der Betrag von S 190.000,-- sei als Ausgleichszahlung aufgrund des unterschiedlichen Wertes der Tauschgrundstücke anzusehen. Von einer "einmaligen Schadenersatzleistung ... also Wertentschädigung für den Grund und Boden" ist erstmals in der Beschwerde die Rede. Auf dieses Vorbringen ist aufgrund des aus § 41 Abs. 1 VwGG sich ergebenden Neuerungsverbotes nicht weiter einzugehen.

2. Die Beschwerdeführerin rügt als Verletzung von Verfahrensvorschriften, daß ihr weder die Erstbehörde noch die belangte Behörde Gelegenheit geboten habe, zu dem von der Erstbehörde eingeholten Schreiben der L.-Bank vom 22. März 1995 Stellung zu nehmen.

Die Beschwerdeführerin verkennt bei diesen Ausführungen, daß das genannte Schreiben, in dem die L.-Bank erklärt hatte, eine Zuordnung von Teilbeträgen zu einzelnen Vertragspunkten sei nicht möglich, nicht zur Begründung des angefochtenen Bescheides herangezogen wurde. Die Aufteilung beruht vielmehr im wesentlichen auf den Angaben in dem vom steuerlichen Vertreter der Beschwerdeführerin eingebrachten Schreiben vom 24. Oktober 1995, wobei die belangte Behörde allein der Behauptung, der Betrag von S 190.000,-- stelle die Ausgleichszahlung im Zusammenhang mit dem Grundstückstausch dar, aus den oben genannten Gründen keinen Glauben geschenkt hat. Da sich somit die belangte Behörde auf das Schreiben der L.-Bank vom 22. März 1995 nicht gestützt hat, liegt im Unterbleiben des Parteiengehörs zu diesem Schreiben kein relevanter Verfahrensmangel.

3. Die Beschwerdeführerin hält den Bescheid für inhaltlich rechtswidrig, weil keinerlei Gebrauchsüberlassung von unbeweglichem Vermögen vereinbart worden sei. Es lägen daher bezüglich des von der L.-Bank gezahlten Betrages keine Einkünfte im Sinne des § 28 Abs. 1 Z. 1 EStG 1988 vor.

Diesen Ausführungen ist zunächst zu erwidern, daß selbst in der vom steuerlichen Vertreter der Beschwerdeführerin angefertigten Beilage zur Einkommensteuererklärung für 1993 bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ein Betrag von

S 120.000,-- für "Grundstücksbenützung" angesetzt wurde. Es ist zudem nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn die belangte Behörde die im Schreiben des steuerlichen Vertreters der Beschwerdeführerin vom 24. Oktober 1995 unter Punkt 2a bis e genannten Teilbeträge den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet hat, zumal den zugrundeliegenden Vertragspunkten die Überlassung des Grundstückes bzw. von Grundstücksteilen der Beschwerdeführerin zum Gebrauch für die L.-Bank gemeinsam ist. In der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung besteht aber der wesentliche wirtschaftliche Gehalt einer Vermietung im Sinne des § 28 Abs. 1 Z. 1 EstG 1988 (vgl. Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, § 28 Tz. 1).

4. Die Beschwerdeführerin hält ferner die Zuordnung des Teilbetrages von S 190.000,-- zu den sonstigen Einkünften gemäß § 29 Z. 3 EStG 1988 für verfehlt, weil sie nicht auf die Geltendmachung von Nachbarrechten verzichtet habe, sondern ein Teil des Gesamtbetrages Unannehmlichkeiten und Schäden aufgrund des Baues ausgleichen sollte, der andere Teil aber immer "Ersatz für die Wertentschädigung für Grund und Boden" gewesen sei.

In Erwiderung auf dieses Vorbringen ist die Beschwerdeführerin zunächst darauf hinzuweisen, daß es sich bei der Behauptung, die Zahlung habe den Charakter einer Schadenersatzleistung wegen Wertminderung von Grund und

Boden gehandelt, um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige und daher unbeachtliche Neuerung handelt. Unter Zugrundelegung des von der belangten Behörde in unbedenklicher Weise angenommenen Sachverhaltes, insbesondere daß der Betrag von S 190.000,-- für den Verzicht auf Nachbarrechte im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben geleistet wurde, kann der Auffassung der belangten Behörde, daß es sich um Einkünfte aus Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 gehandelt hat, nicht mit Erfolg entgegengetreten werden. Bei einem Verzicht auf derartige Nachbarrechte handelt es sich nicht um eine Veräußerung von Vermögen oder eine einem Veräußerungsvorgang gleichzuhaltende Vermögensumschichtung. Das Vermögen (Liegenschaft) bleibt vielmehr in seiner Substanz dem Liegenschaftseigentümer ungeschmälert erhalten. Der Verzicht auf die genannten Nachbarrechte stellt eine in einem Unterlassen oder Dulden bestehende Leistung dar und führt im Falle der Entgeltlichkeit zu Einkünften aus sonstigen Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 (vgl. die zu der - im hier interessierenden Teil inhaltsgleichen - Bestimmung des § 22 Z. 3 dEStG ergangenen Urteile des BFH vom 5. August 1976, BStBl. 1977, 26, und vom 26. Oktober 1982, BStBl. 1983, 404).

5. Mit ihrer Rechtsrüge, die belangte Behörde habe die Ausscheidung des privaten Anteiles unterlassen, ist die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, daß die belangte Behörde bei den den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugerechneten Teilbeträgen von zusammen S 132.000,-- einen Privatanteil von 20 % abgezogen und damit dem Standpunkt der Beschwerdeführerin ohnedies Rechnung getragen hat (siehe Seite 9 des angefochtenen Bescheides). Insoweit ist die Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin nicht erkennbar. Hinsichtlich der Einkünfte aus Leistungen im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 kommt es auf den Anteil der privaten Nutzung der Liegenschaft nicht an. Auch bei vollständiger privater Nutzung würden in der Höhe des für den Verzicht auf die Nachbarrechte erhaltenen Betrages sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 Z. 3 EStG 1988 vorliegen.

6. Aus den dargelegten Gründen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1996140012.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