jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1989/5/30 88/14/0117

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.1989

Index

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

Norm

BAO §187
BAO §303 Abs1 litb
BAO §303 Abs4
EStG 1972 §23 Z1
EStG 1972 §28 Abs1 Z1

Beachte

Besprechung in:
ÖStZB 1990, 12;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitz enden Senatspräsident Dr. Reichel und die Hofräte Dr. Schubert, Dr. Hnatek, Dr. Pokorny und Dr. Karger als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Egger, über die Beschwerde des Dr. PB in G, vertreten durch Dr. Gottfried Eisenberger, Rechtsanwalt in Graz, Rechbauerstraße 4/II., gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Tirol, Berufungssenat, vom 15. April 1988, Zl. 30.113-3/88, betreffend Wiederaufnahme von Verfahren und Feststellungen von Einkünften gemäß § 187 BAO für die Jahre 1981 bis 1984, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der in G wohnhafte Beschwerdeführer besitzt bei Kitzbühel eine (zumindest teilweise) verpachtete Land- und Forstwirtschaft. In Gebäudeteilen des zu dieser Land- und Forstwirtschaft gehörenden Bauernhofes errichtete er in den Jahren 1981 und 1982 insgesamt 6 Ferienwohnungen mit 34 Betten, die nach den Intentionen des

Beschwerdeführers dem „Urlaub am Bauernhof" dienen sollten. Die Obsorge für die Wohnungen oblag dem am Hof ansässigen Pächter der Land- und Forstwirtschaft (bzw. seinen Angehörigen).

Die aus der Vermietung der Ferienwohnungen erzielten Einkünfte (bis 1983 Verluste) wertete der Beschwerdeführer als solche als Gewerbebetrieb, wobei er in den Abgabenerklärungen auch für Gewinneinkünfte vorgesehene Investitionsbegünstigungen zum Ansatz brachte. Das Finanzamt Kitzbühel folgte zunächst dieser Wertung und stellte für die Streitjahre gemäß § 187 BAO bescheidmäßig Einkünfte aus Gewerbebetrieb fest. Eine im Jahre 1986 durchgeführte abgabenbehördliche Prüfung (BP) vertrat hingegen die Auffassung, daß aus den Vermietungen keine gewerblichen Einkünfte, sondern Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt worden wären. Das Finanzamt nahm hierauf die gegenständlichen Verfahren wieder auf und erließ gemäß § 187 BAO Bescheide, in denen es die Einkünfte aus Gewerbebetrieb mit S 0 feststellte.

Der Beschwerdeführer erhob sowohl gegen die die Wiederaufnahme der Verfahren betreffenden Bescheide als auch gegen die Bescheide gemäß § 187 BAO Berufung. Die belangte Behörde wies mit dem angefochtenen Bescheid die Berufung als unbegründet ab, hob aber die Feststellungsbescheide ersatzlos auf. Sie vertrat im wesentlichen die Auffassung, daß die BP neue Tatsachen festgestellt hätte, auf Grund derer die den Erstbescheiden zu Grunde liegende Annahme gewerblicher Einkünfte nicht mehr gerechtfertigt gewesen wäre. Da nicht gewerbliche Einkünfte, sondern Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen, sei eine Feststellung gemäß § 187 BAO unzulässig.

Vorliegende Beschwerde macht inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

I. Wiederaufnahmsgrund

Der Beschwerdeführer legte im Rahmen des Rechnungsabschlusses für 1981 dar, er hätte im November 1981 bereits die ersten Mietverträge mit den Feriengästen abgeschlossen, und zwar mit der Firma G vom 15. November 1981 bis 14. November 1982, mit Dr. N vom 15. November 1981 bis 30. April 1982 und mit der Firma K vom 18. November 1981 bis 25. April 1982. In der Regel würden nur kurzfristige Mietverträge abgeschlossen, wodurch sich unter anderem eine laufend erhöhte Verwaltungstätigkeit ergebe. In diesem Zusammenhang verwies der Beschwerdeführer auch auf ein Urteil eines deutschen Finanzgerichtes, demzufolge die Vermietung mehrerer Ferienwohnungen, die für einen häufigen und schnellen Wechsel der Feriengäste bestimmt seien, regelmäßig eine gewerbliche Tätigkeit sei. Die Werbung für die kurzfristige Vermietung mehrerer Ferienwohnungen, die laufend zu treffenden Mietvereinbarungen usw. führten in einem erheblichen Umfang zu einem laufenden Verwaltungsmehraufwand. Die in Rede stehende Vermietung unterscheide sich deutlich von einer Vermögensverwaltung in Form einer Dauervermietung.

Demgegenüber stellte erstmals die BP fest, daß sämtliche Ferienwohnungen langfristig vermietet wurden und auch in einer Zeitung für eine langfristige Vermietung geworben worden sei. In 4 von 6 Ferienwohnungen seien ab Baufertigstellung (November 1981 bzw. November 1982) bis zum Prüfungsbeginn im Jänner 1986 die gleichen Mieter untergebracht. Lediglich in 2 Ferienwohnungen habe bis zum Prüfungsbeginn in längeren Zeitabständen ein Mieterwechsel stattgefunden.

Mit der langfristigen Vermietung der Ferienwohnungen stellte die BP eine - durchaus entscheidungsrelevante (siehe Punkt II.) - neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO fest. Die Tatsache der langfristigen Vermietungen konnten die Abgabenbehörden entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers dem Jahresabschluß für 1981 nicht schon deshalb entnehmen, weil dort die Dauer von drei bestimmten Mietverhältnissen angeführt war. Erstreckten sich doch zwei dieser Mietverhältnisse nur über die Wintersaison, sodaß diese Mietverhältnisse durchaus noch kurzfristigen Charakter hatten. Im übrigen war bei allen drei Mietverhältnissen nicht ausgeschlossen, daß sie nach ihrem Ablauf durch (weitere) kurzfristige Vermietungen abgelöst würden, wie dies der Aussage im Jahresabschluß für 1981 über die in der Regel nur kurzfristigen Vermietungen entsprochen hätte. Daß es in allen Fällen (unbestrittenermaßen) zu langfristigen Vermietungen kam, stellte erstmals die BP fest. An dieser Feststellung einer neuen Tatsache ändert auch die in der Beschwerde ins Treffen geführte Besichtigung des Grundstückes durch den Leiter der Bewertungsstelle des Finanzamtes Kitzbühel am 7. Oktober 1982 nichts, und zwar schon deshalb nicht, weil nicht einmal die Beschwerde behauptet, daß bereits bei dieser Besichtigung die (erst im Zuge der BP strittig gewordene) Frage der

Vermietungsdauer zur Sprache gekommen wäre. Auf Grund der eigenen Angaben des Beschwerdeführers im Jahresabschluß für 1981 über die in der Regel kurzfristigen Vermietungen kann der belangten Behörde weiters rechtens nicht aus dem Grund eine fehlerhafte Ermessensübung vorgeworfen werden, daß sie Erhebungen darüber unterließ, ob nicht doch - entgegen den Angaben des Beschwerdeführers - in der Regel langfristige Vermietungen stattfanden.

Da zur Hauptfrage, ob die Vermietungen Vermögensverwaltung oder gewerbliche Tätigkeiten wären, selbst eine neue Tatsache hervorkam, kann es dahingestellt bleiben, ob die Feststellungen der BP zu den Reisekosten eine Wiederaufnahme rechtfertigten.

II. Möglichkeit eines anderen Bescheides

1. Die Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen gemäß § 303 Abs. 4 BAO ist nicht allein schon auf Grund des Hervorkommens neuer Tatsachen zulässig. Vielmehr hätte die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens auch einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeiführen müssen. Aus der Sicht des Beschwerdefalles bedeutet dies letztlich, daß die amtswegige Wiederaufnahme nur dann zu Recht erfolgte, wenn die fragliche Vermietung nicht wie vom Finanzamt ursprünglich angenommen als gewerbliche Tätigkeit, sondern im Sinne der Feststellungen der BP und entsprechend dem angefochtenen Bescheid als Vermögensverwaltung zu beurteilen ist.

Die Vermietung eines (zu keinem Betriebsvermögen gehörenden) Gebäudes (Gebäudeteiles) ist grundsätzlich Vermögensverwaltung. Zur gewerblichen Tätigkeit wird sie erst, wenn die laufende Verwaltungsarbeit ein solches Ausmaß erreicht, daß sie nach außen als gewerbliche Tätigkeit erscheint (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Jänner 1986, Zl. 85/14/0092). Dies wieder ist erst der Fall, wenn die Verwaltungsarbeit im konkreten Fall in erheblichem Umfang (deutlich) jenes Maß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens - hier eigenen Liegenschaftsvermögens - verbunden ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 12. Februar 1960, Zl. 895/59, Slg. Nr. 2171/F, vom 3. Mai 1983, Zl. 82/14/0248, und vom 22. Juni 1983, Zl. 81/13/0157, 0183).

Diese Verwaltungsmehrarbeit muß für den Vermieter anfallen oder zumindest ihm zuzurechnen sein. Diese Voraussetzung ist auch erfüllt, wenn die Verwaltungsmehrarbeit nicht vom Vermieter selbst, sondern in dessen Auftrag (Namen) von einem Dritten (Vertreter, Erfüllungsgehilfe wie Hausverwalter oder Hausbesorger) erledigt wird. Sie ist jedoch entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht erfüllt, wenn ein Dritter - und sei es auch z.B. der Hausbesorger - aus eigenem unter direkter Verrechnung mit einem Mieter dessen Sonderwünsche (nach Aushilfsarbeiten, Reinigungsarbeiten u.dgl.) erfüllt, zu deren Erfüllung der Vermieter in keiner Weise verhalten ist. Es ist daher auch für den Beschwerdeführer nichts daraus zu gewinnen, daß der Pächter der Land- und Forstwirtschaft gegen Direktverrechnung mit den Mietern (auf Grund der Mietverträge vom Beschwerdeführer selbst nicht zu erfüllenden) Wünschen der Mieter nach täglicher Reinigung der Wohnungen, nach frischem Überziehen der Bettwäsche, nach Frühstückszubereitung, nach Brennholzaufarbeitung und Brennholzlieferung, nach Einheizen von Kachelöfen und nach Versorgung mit Produkten aus seiner (des Pächters) Landwirtschaft entspricht. Da die eben genannten Sonderleistungen nicht vom Beschwerdeführer, sondern vom Pächter angeboten werden, schlägt auch der Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. November 1984, Zl. 83/13/0063, nicht durch. Ebenso unbeachtlich bleibt bei dieser Sachlage das Beschwerdevorbringen, der Umfang des Leistungsangebotes und die Verwaltungstätigkeit erfordere die ständige Anwesenheit eines Verwalters in der Person des Pächters und seiner Gattin, zumal wohl auch der an gleicher Stelle bewirtschaftete land- und forstwirtschaftliche Pachtbetrieb die Anwesenheit des Pächters und seiner Gattin gebietet. Abgesehen davon ist es auch bei einer Vermietung in Form der Vermögensverwaltung nicht ungewöhnlich, daß dafür laufend ein Dritter (Hausbesorger) zur Verfügung steht.

2. Eine „gewerbliche“ Vermietung erfolgt vor allem in den typischen Fällen „gewerblicher“ Beherbergung von Fremden in Hotels und Fremdenpensionen. Die über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende weitere Tätigkeit des Vermieters besteht insbesondere in der (angebotenen) Verpflegung der Gäste (und sei es auch nur in der Form eines Frühstücks) und in der täglichen Wartung der Zimmer (Reinigung, Bettenmachen). Wenn solche Tätigkeiten wie die tägliche Verabreichung eines Frühstücks und die tägliche Wartung der Zimmer allerdings wegen der geringen Zahl von Fremdenzimmern nur in bescheidenem Ausmaß anfallen, begründen auch sie keinen (steuerlichen) Gewerbebetrieb. Umgekehrt führt aber eine Fremdenzimmer-(Ferienwohnungs-)Vermietung, bei der keinerlei Verpflegung der Gäste

und keine tägliche Wartung der Zimmer stattfindet, erst dann zu Einkünften aus Gewerbebetrieb, wenn eine verhältnismäßig größere Zahl von Zimmern (Wohnungen) eine Tätigkeit bedingen, die über jene Tätigkeit, wie sie mit der bloßen Nutzungsüberlassung von Räumen üblicherweise verbunden ist, deutlich hinausgeht (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Jänner 1986, Zl. 85/14/0092).

Wären nun die in Rede stehenden Ferienwohnungen wie ursprünglich vom Beschwerdeführer behauptet kurzfristig (nicht länger als über eine Saison) an Feriengäste vergeben worden, so hätte dies auf eine gewerbliche Vermietung hindeuten können. Eine solche kurzfristige Vermietung mehrerer eingerichteter Ferienwohnungen erfordert nämlich in aller Regel eine Verwaltungsarbeit, die das bei „bloßer Vermietung" übliche Ausmaß deutlich übersteigt. Der Vermieter muß sich stets um neue Feriengäste umsehen und hat bei jedem Wechsel der Feriengäste darauf zu achten, daß sich die Wohnungen und ihre Einrichtung in einem weiterhin vermietbaren Zustand befinden, was neben der laufenden Kontrolle und Reinigungsarbeiten beim Mieterwechsel in erhöhtem Maße auch Nachschaffungen und Reparaturen bei der Wohnungseinrichtung bedingen wird (vgl. abermals das Erkenntnis Zl. 85/14/0092). Bei einer sich über mehrere Jahre erstreckenden, langfristigen Vermietung fällt eine solche laufende Obsorge hingegen weitgehend weg. Das soll nicht heißen, daß in besonderen Fällen nicht auch eine langfristige Vermietung auf Grund besonderer Umstände eine Verwaltungsarbeit erfordern kann, die über das bei der Vermögensverwaltung Übliche erheblich hinausgeht. Der Beschwerdefall läßt solches jedoch aus den in den folgenden Punkten angeführten Gründen nicht erkennen.

3. Nach den vom Beschwerdeführer der BP vorgelegtenMietverträgen stellte er zwar den Mietern voll eingerichtete Wohnungen zur Verfügung, doch trifft den Mieter die Verpflichtung, Schäden am Inventar und an den mietgegenständlichen Räumlichkeiten auf eigene Kosten sofort zu beheben. Schneeräumung und Müllabfuhr zählen auch zu den üblichen Pflichten eines Vermieters im Rahmen der Vermögensverwaltung (siehe die Erkenntnisse vom 8. Oktober 1965, Zl. 1207/65, und vom 3. Mai 1983, Zl. 82/14/0248). Gemeinschaftsräume - insbesondere Waschküchen - stehen vielfach auch in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abwerfenden Mietobjekten zur Verfügung und auch bei solchen Objekten trifft den Vermieter in der Regel die Verpflichtung, diese Räume in Ordnung zu halten. Auch der Umstand, daß neben der Waschküche noch ein Spielzimmer und ein Schistall vorhanden sind, läßt nicht erkennen, daß dem Beschwerdeführer eine Verwaltungsarbeit erwuchs, die das bei „echter" Vermietung Übliche erheblich überstieg. Die Stromkosten verrechnet bei „echten" Mietobjekten in der Regel der Mieter selbst mit dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen. Dadurch, daß der Beschwerdeführer die Abrechnung der Stromkosten übernahm, leistete er eine bei den üblichen Vermietungen nicht übliche Verwaltungsarbeit. Es kann aber nicht davon gesprochen werden, daß die Verwaltungsarbeit damit bei nur 6 Ferienwohnungen in erheblichem Umfang jenes Ausmaß überstiegen hätte, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist, zumal nach der Mehrzahl der vorgelegten Mietverträge die Stromabrechnungen nur zweimal jährlich erfolgten.

4. Der Beschwerdeführer beruft sich hinsichtlich der Leistungen, die er (im Wege des Pächters) gegenüber den Mietern zu erbringen hatte, auch auf die mit dem Pächter abgeschlossenen Bestandverträge. Von diesen beiden Verträgen kann für die Beurteilung der Verhältnisse in den Streitjahren 1981 bis 1984 jedoch nur der Pachtvertrag vom 22. Februar 1981 und nicht auch der erst ab 1. März 1986 wirksame Pachtvertrag vom 5. März 1986 herangezogen werden. Der Pachtvertrag vom 22. Februar 1981 (wirksam ab 1. März 1981) verpflichtete den Pächter in Punkt 4, auf das Wohnhaus H Nr. 15 aufzupassen; dies ist eine Verpflichtung, die nicht über die Pflichten eines Hausbesorgers im Rahmen der üblichen Vermietung und Verpachtung hinausgeht. Die weiters vorgesehene Verpflichtung, während der Heizperiode die Funktion der Heizung täglich einmal zu überprüfen, ergibt sich auch sonst in Fällen einer zentralen Versorgung mit Heizwärme, wie sie bei nach modernen Gesichtspunkten errichteten Wohnobjekten weithin üblich ist, ohne daß die damit verbundenen Aufgaben der Tätigkeit des Vermieters die Eigenschaft von „Vermietung" nehmen (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Mai 1983, Zl. 82/14/0248). Auch das Lüften des Hauses bei Bedarf hält sich im Rahmen der Pflichten eines Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielenden Vermieters (bzw. seines Hausbesorgers). Abgabe und Übernahme von Wohnungen an Mieter bzw. von Mietern sind bei einer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abwerfenden Vermietung ebenfalls unumgänglich. Das dem Pächter aufgetragene Blumengießen zählt wohl nicht zu den Pflichten eines „echten" Vermieters, es bewirkt aber nach dem Gesamtbild der Verhältnisse noch nicht, daß die Verwaltungsarbeit in erheblichem Umfang jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist. Bezüglich Schneeräumung,

Müllabfuhr und Stromabrechnung gilt das zu Punkt 3 Gesagte. Die Telefonkosten sind nach den Mietverträgen durch direkte Bezahlung seitens der Mieter zu begleichen. Das Aufräumen von Wohnungen erfolgte laut Beschwerde nur auf Wunsch der Mieter ohne Verpflichtung des Beschwerdeführers (siehe Punkt 1).

5. Zur Beschwerde ist, soweit deren Vorbringen nicht schon durch die vorstehenden Punkte beantwortet erscheint, noch folgendes zu bemerken:

5.1 Ob die gegenständliche Vermietungstätigkeit als „Fremdenverkehrsbetrieb" anzusehen ist, kann dahingestellt bleiben, weil es nicht auf die Bezeichnung, sondern auf den Inhalt einer Tätigkeit ankommt. Die hier strittige Vermietungstätigkeit des Beschwerdeführers ist nach ihrem Inhalt Vermögensverwaltung.

Der Vergleich mit einem Beherbergungsbetrieb verbietet sich, weil dem Beschwerdeführer die für einen solchen Betrieb typischen Leistungen wie Verpflegung der Gäste und tägliche Wartung der Zimmer (siehe nochmals das Erkenntnis vom 14. Jänner 1986, Zl. 85/14/0092) nicht obliegen.

5.2 Die Beurteilung des Beschwerdefalles hat auf die Verhältnisse der Streitjahre abzustellen. Eine spätere Änderung dieser Verhältnisse (Ausbau weiterer Ferienwohnungen, Ausbau von Freizeiteinrichtungen, Übernahme weiterer Verpflichtungen gegenüber den Mietern) kann dazu führen, daß die bisherige Vermögensverwaltung zur gewerblichen Tätigkeit wird.

5.3 Der Umstand, daß die Ferienwohnungen nur für Ferienzwecke zur Verfügung stehen und nicht zur Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses verwendet werden dürfen, läßt für sich keinen Schluß auf eine deutlich überhöhte Verwaltungsarbeit zu, zumal langfristige Mietverhältnisse zu im wesentlichen üblichen Bedingungen vorliegen. Die geschilderten Vertragsverhältnisse lassen auch nicht erkennen, warum der Beschwerdeführer (sein Vertreter) die Wohnungen ständig betreuen und beaufsichtigen müßte. Vielmehr trifft nach den Mietverträgen die Mieter die Pflicht, während der Wintermonate (Frostperiode) die mietgegenständlichen Räume so temperiert zu halten, daß keine Frostschäden auftreten können.

5.4 Das Vorbringen in der Beschwerde, die Feriengäste meldeten sich vor ihrer Anreise regelmäßig an, damit die Wohnungen vom Verwalter so vorbereitet würden, daß sie von den Feriengästen unverzüglich und ohne eigenen Arbeitsaufwand benützt werden könnten, stellt in dieser Form eine für den Verwaltungsgerichtshof gemäß § 41 Abs. 1 VwGG unbeachtliche Neuerung dar, abgesehen davon, daß auch darin keine dem Beschwerdeführer obliegende Verwaltungsarbeit erblickt werden kann. Daß der Verwalter die Verteilung der Post an die Feriengäste übernahm, bedeutet ein Entgegenkommen des Verwalters, dem keine Verpflichtung des Beschwerdeführers gegenübersteht.

5.5 Die Höhe der vom Beschwerdeführer erzielten Mieten findet auch in der Höhe der vom Beschwerdeführer investierten Mittel (mehr als 10 Mio S laut Stellungnahme zum BP-Verfahren) ihre Erklärung, und im übrigen auch darin, daß sich die fraglichen Ferienwohnungen nach den aktenkundigen Zeitungsinseraten „an einem der schönsten Punkte" befinden.

5.6 Der Hinweis auf die Kommentierung von Nolz-Kohler-Margreiter-Quantschnigg zu Abschn. 81 Abs. 13 der Einkommensteuerrichtlinien 1984 (Ausgabe Juli 1987) geht deshalb fehl, weil diese Autoren bei langfristigem Vermieten auch von mehr als 5 Appartements Gewerblichkeit grundsätzlich nicht annehmen. Die beispielhafte Gleichstellung von langfristiger Vermietung mit Vermietungen „nicht an Urlaubsgäste" geht offensichtlich vom Regelfall aus, daß nämlich die Vermietung von Ferienwohnungen an Urlaubsgäste in der Regel kurzfristig erfolgt.

5.7 Zu der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist, soweit nicht schon die vorstehenden Ausführungen auf sie eingehen, folgendes zu sagen:

Das Erkenntnis vom 12. Februar 1960, Zl. 895/59, Slg. Nr. 2171/F, hatte kurzfristige Vermietungen (Saisonvermietungen) an Sommergäste mit Frühstücksverpflegung zum Gegenstand.

Das Erkenntnis vom 20. April 1979, Zl. 1312/78, verneinte eine gewerbliche Tätigkeit bei geringer Zahl (2) von Ferienwohnungen und traf keine Aussage darüber, daß langfristige Vermietungen größeren Umfangs gewerblich wären.

Im Falle des Erkenntnisses vom 18. Jänner 1983, Zl.82/14/0330, war - wie schon die einleitenden Ausführungen der Entscheidung zeigen - die Frage, ob die Fremdenzimmervermietung eine gewerbliche Tätigkeit begründete, kein Beschwerdepunkt.

Das Erkenntnis vom 3. Mai 1983, Zl. 82/14/0248, verneinte bei 5 Ferienwohnungen eine „gewerbliche“ Vermietung, ohne sie für eine größere Zahl von Ferienwohnungen zu bejahen.

Der Hinweis auf das Erkenntnis vom 14. Jänner 1986, Zl. 85/14/0092, schlägt schließlich deshalb nicht durch, weil es im Beschwerdefall, wie aufgezeigt, den Mietern oblag, die Wohnungseinrichtung in Stand zu halten.

6. Es ist dem Beschwerdeführer abschließend zuzugeben, daß im Beschwerdefall einzelne Merkmale auf eine „gewerbliche“ Vermietung hindeuten. Nach dem Gesamtbild der Verhältnisse überwiegen jedoch die Merkmale der Vermögensverwaltung. Die Verwaltungsarbeiten des Beschwerdeführers überschreiten nicht in erheblichem Umfang jenes Ausmaß, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist.

Das bedeutet aber, daß das Finanzamt bei Kenntnis des von der BP festgestellten Sachverhaltes von vornherein von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgehen hätte müssen und nicht solche aus Gewerbebetrieb annehmen hätte dürfen, sodaß sich die Wiederaufnahme der Verfahren als berechtigt erweist. Da Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen, fehlt es auch, wie die belangte Behörde richtig erkannte, an gemäß § 187 BAO festzustellenden Einkünften. Den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wird vielmehr das für die Einkommensteuerfestsetzung zuständige Finanzamt im Rahmen der Einkommensteuerveranlagungen Rechnung zu tragen haben.

III. Der Beschwerdeführer vermochte somit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG und die Verordnung des Bundesministers für Gesundheit und öffentlicher Dienst vom 17. April 1989, BGBl. Nr. 206.

Wien, am 30. Mai 1989

Schlagworte

Vermietung / als gewerbliche Tätigkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1989:1988140117.X00

Im RIS seit

25.10.2021

Zuletzt aktualisiert am

25.10.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at