

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/4/24 93/15/0028

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.04.1996

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

EStG 1972 §2;

EStG 1988 §2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pokorny sowie die Hofräte Dr. Karger und Dr. Steiner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Traudtner, über die Beschwerde des Ing. R in M, vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Salzburg, Berufungssenat II, vom 12. November 1992, 103-GA4BK-DVie/91, betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 1987 bis 1989 sowie Einkommensteuer für die Jahre 1984 bis 1989, 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 erzielte seit dem Jahr 1984 neben Einkünften aus selbständiger und nichtselbständiger Arbeit auch Einkünfte aus der Vermietung von zwei Appartements in dem von ihm und seiner Familie bewohnten Haus. In den Streitjahren erklärte er aus der Vermietung der Appartements Werbungskostenüberschüsse von 2.731 S (1984), 80.480 S (1985), 86.174 S (1986), 87.944 S (1987), 27.214 S (1988) und 29.972 S (1989). In den folgenden beiden Jahren erklärte er einen Werbungskostenüberschuss von 34.914 S (1990) sowie einen Einnahmenüberschuss von 27.665 S (1991).

Die belangte Behörde beurteilt die Vermietungstätigkeit des Beschwerdeführers in den Streitjahren als Liebhaberei und vertritt dazu im wesentlichen die Ansicht, die Erzielung des Einnahmenüberschusses im Jahr 1991 sei, nachdem der Beschwerdeführer sieben Jahre hindurch Werbungskostenüberschüsse erzielt habe, auf die von ihm vorgenommene erhebliche Preiserhöhung bei der Vermietung seiner beiden Appartements zurückzuführen. Gegenüber der vorhergehenden Saison habe er die Preise in der Wintersaison 1990/91 um 48 %, in der Sommersaison 1991 um 36 % angehoben. Dies sei als Änderung der Bewirtschaftungsart zu qualifizieren. Trotz des im Jahr 1991 erzielten Einnahmenüberschusses seien die Appartements in den Streitjahren nicht als Einkunftsquelle anzusehen.

Hätte der Beschwerdeführer die Bewirtschaftungsart der Appartements im Jahr 1991 nicht geändert, wären bei annähernd gleichbleibenden Preisen bzw nur geringfügigen Preissteigerungen weiterhin Werbungskostenüberschüsse erzielt worden.

Demgegenüber meint der Beschwerdeführer, die Appartements seien bereits in den Streitjahren als Einkunftsquelle anzusehen, weil er bereits im Jahr 1991 einen Einnahmenüberschuß erzielt habe. Eine Änderung der Bewirtschaftungsart liege nicht vor, weil sich an der Art der Tätigkeit nichts geändert habe. Die Preissteigerungen seien wegen der wesentlichen Verbesserung der Infrastruktur des Ortes und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Appartements möglich gewesen.

Gegen den im Spruch dieses Erkenntnisses genannten, im Instanzenzug ergangenen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gelten nur Tätigkeiten, die auf Dauer gesehen positive Einkünfte erwarten lassen, als Einkunftsquelle, wobei es in erster Linie auf die objektive Möglichkeit, positive Einkünfte zu erzielen, auf die (subjektive) Einkünfteerzielungsabsicht hingegen nur im Zweifel ankommt (vgl das Erkenntnis vom 29. Juni 1995, 93/15/0225, mwA). Bei Vermietung und Verpachtung liegt nur dann eine Einkunftsquelle vor, wenn innerhalb eines Zeitraumes von fünf bis acht Jahren ein positives Ergebnis erzielt wird (vgl beispielsweise das Erkenntnis vom 5. Oktober 1994, 92/15/0223, mwA).

Unbestritten ist, daß der Beschwerdeführer aus der Vermietung der Appartements durch acht Jahre hindurch Werbungskostenüberschüsse erzielt hat, wobei die Nächtigungspreise nur im Rahmen der allgemeinen Preissteigerungen erhöht worden sind. Erst durch die im Jahr 1991 erfolgte wesentliche Erhöhung der Nächtigungspreise ist erstmals ein Einnahmenüberschuß aus der Vermietung der Appartements erzielt worden. Damit ist aber - wie die belangte Behörde zu Recht ausführt - im Jahr 1991 die Bewirtschaftungsart geändert worden, weswegen hinsichtlich der Jahre 1983 bis 1990 ein abgeschlossener Beobachtungszeitraum von acht Jahren vorliegt, in dem ausschließlich Werbungskostenüberschüsse erzielt worden sind. Mit seinem Vorbringen, es liege auch im Jahr 1991 keine Änderung der Bewirtschaftungsart vor, ist der Beschwerdeführer im Unrecht. Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat, sind der Liebhabereibetrachtung jeweils nur Zeiträume gleicher Bewirtschaftungsart zugrunde zu legen. Ändert sich die Art des wirtschaftlichen Engagements grundlegend und sind deshalb für die Zukunft positive wirtschaftliche Ergebnisse zu erwarten, so können die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit der Folge in die Vergangenheit projiziert werden, daß eine bisher ertragslose Tätigkeit bereits für die Vergangenheit als Einkunftsquelle beurteilt wird. In der Abänderung von mit Mietern abgeschlossenen Verträgen, die eine wesentliche Erhöhung der Mietzinse gegenüber früher vereinbarten Mietzinsen zum Gegenstand hat, liegt eine wesentliche, die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ergebnisse der Folgejahre bei der Beurteilung der objektiven Ertragsfähigkeit der Tätigkeit ausschließende Änderung der Bewirtschaftungsart (vgl das Erkenntnis vom 23. November 1992, 91/15/0066, mwA). Gleches gilt bei wesentlicher Erhöhung der Nächtigungspreise von im Fremdenverkehr genutzten Appartements. Die belangte Behörde ist daher nicht rechtswidrig vorgegangen, wenn sie die vom Beschwerdeführer verfügten Preissteigerungen als Änderung der Bewirtschaftungsart angesehen hat.

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

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

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1993150028.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)