

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/3/21 92/15/0069

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.1996

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

EStG 1972 §2 Abs2;

EStG 1972 §28;

## 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 Mag. R in N, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Steiermark, Berufungssenat, vom 18. Februar 1992, B 202-3/91, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 1986 bis 1988, 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 ist Eigentümer eines Einfamilienhauses, das er an seine Ehegattin vermietet hat. In den Streitjahren erklärte er Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung des Einfamilienhauses von ca 513.000 S (1986), 485.000 S (1987) und 416.000 S (1988).

Das Finanzamt anerkannte das Mietverhältnis nicht, beurteilte darüber hinaus die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei und erließ die dementsprechenden Abgabenbescheide.

In seinen dagegen erhobenen Berufungen brachte der Beschwerdeführer ua vor, nach der von ihm erstellten Prognoserechnung sei aus der Vermietung des Einfamilienhauses nach 26 Jahren ein Gesamtüberschuß zu erwarten.

Die belangte Behörde vertritt im wesentlichen die Ansicht, das Mietverhältnis sei steuerlich nicht anzuerkennen, weil das Vorliegen einer ernsthaften Vermietungsabsicht zu bezweifeln sei. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers habe er nicht getrennt von seiner Ehegattin, sondern ebenfalls im Einfamilienhaus gewohnt. Darüber hinaus sei Liebhaberei anzunehmen. Das Vorliegen von Liebhaberei sei gemäß § 1 Abs 2 Liebhabereiverordnung, somit nach der objektiven Ertragsfähigkeit der Vermietungstätigkeit zu beurteilen. Bei der Liebhabereibeurteilung von Überschusseinkünften sei stets die einzelne Einkunftsquelle zu betrachten. Dies sei im

Beschwerdefall das, neben anderen vermieteten Objekten gesondert bewirtschaftete Einfamilienhaus. Der Beschwerdeführer habe in den Streitjahren beträchtliche Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung des Einfamilienhauses erzielt. Nach der von ihm erstellten Prognoserechnung sei die Erzielung eines Gesamtüberschusses erst nach 26 Jahren zu erwarten, wobei die innerhalb eines so langen Zeitraumes nach der Lebenserfahrung anfallenden Werbungskosten für Reparaturen überhaupt nicht berücksichtigt seien.

Demgegenüber meint der Beschwerdeführer, das Einfamilienhaus stelle eine Einkunftsquelle dar. Die von der belangten Behörde vorgenommene simplifizierende Kategorisierung sei nicht im Sinn des Gesetzgebers, weil die "Quasi"-Kriterien für die definierten Kategorien der Vermutung (§ 1 Abs 1 und 2 Liebhabereiverordnung) zu einfach bzw nicht geeignet seien, um der Realität und Mannigfaltigkeit des Wirtschaftslebens zu entsprechen. Geeignetes Kriterium für die Liebhabereibeurteilung sei die objektive Ertragsfähigkeit. Die objektivierende Sicht müsse auf das Gesamtverhalten ausgelegt sein. Suche man einen objektivierenden Beurteilungsmaßstab, so könnten nur betriebswirtschaftliche Kalküle, nämlich Erwerbstypizität und wirtschaftliche Führung der Vermietungstätigkeit, herangezogen werden. Bei der Vermietung des Einfamilienhauses könne von einer erwerbswirtschaftstypischen Erscheinung gesprochen werden. Die Vermietungstätigkeit sei von zielgerichtetem, geplantem und wirtschaftlich geordnetem Vorgehen bestimmt. Auf Grund von Empfehlungen von Immobilienberatern sowie langfristiger Wirtschaftlichkeitsberechnungen seien 3 Mio S in das Einfamilienhaus investiert worden. Das Einfamilienhaus sei nie für eine private Nutzung vorgesehen gewesen. Die über einen Zeitraum von 15 Jahren auf Grund der im Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus getätigten Investitionen jährlich erwachsenden Annuitäten hätten ohne Mieteinnahmen seine Finanzkraft überstiegen. Die Absicht, Einkünfte zu erzielen, werde an Hand der Fremdüblichkeit der Mietverhältnisse, seinem marktgerechten Verhalten sowie einer nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip orientierten Leistungserstellung nachgewiesen. Die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität der langfristigen Investitionen in das Einfamilienhaus seien, wie sich aus der von ihm erstellten dynamischen Rentabilitätsrechnung (Kapitalbarwertmethode) ergebe, bestätigt worden. Sowohl das Ausmaß, die Entwicklung und die Bedeutung der Verluste als auch das Verhältnis der Fixkosten zu den Mieteinnahmen seien Indizien für das Vorliegen der objektiven Ertragsfähigkeit. Der von der belangten Behörde zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei entgegenzuhalten, daß die diesen Erkenntnissen zugrunde liegenden Sachverhalte mit dem streitgegenständlichen Sachverhalt wegen der Relation der Einnahmen zu den Werbungskosten, der Angemessenheit der Mietentgelte und der Relation der Fixkosten zu den Mieteinnahmen nicht vergleichbar seien. Im übrigen zeige die Vermietungspraxis, daß trotz Rentabilität bei langfristigen Investitionen in Mietobjekte realistischweise die Erwirtschaftung eines Totalgewinnes innerhalb von fünf bis acht bzw 13 Jahren unmöglich sei. Die Behauptung der belangten Behörde, in der Prognoserechnung seien keine Werbungskosten für anfallende Reparaturen berücksichtigt worden, entspreche nicht den Tatsachen. Vielmehr seien jährliche Reparaturkosten von 1 % der Investitionssumme zum Ansatz gebracht worden. Schließlich habe die belangte Behörde insofern Verfahrensvorschriften verletzt, als sie die von ihm vorgebrachten Beweise unberücksichtigt gelassen habe und willkürlich davon ausgegangen sei, ein Einfamilienhaus eigne sich grundsätzlich nur zur privaten Nutzung. Da das Mietverhältnis zwischen ihm und seiner Ehegattin zur Erzielung von Einkünften diene, sei es steuerlich anzuerkennen.

Gegen den im Spruch dieses Erkenntnisses genannten, im Instanzenzug ergangenen 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 kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

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

Mit Erkenntnis vom 12. Dezember 1991, V 53/91 ua, Slg Nr 12943, hat der Verfassungsgerichtshof die Rückwirkungsbestimmung des Art II der Liebhabereiverordnung, BGBl Nr 322/1990, als verfassungswidrig aufgehoben. Auf Grund der am 21. Februar 1992 erfolgten Kundmachung der Aufhebung im BGBl Nr 106/1992 war die Liebhabereiverordnung ab diesem Tag nicht mehr auf den dem Beschwerdefall zugrunde liegenden Sachverhalt anzuwenden. Die maßgebliche Rechtslage ist somit jene, die vor der Liebhabereiverordnung gegolten hat. Die nach dieser Rechtslage für die Liebhabereibeurteilung anzuwendenden Kriterien entsprechen jedoch denen, die von der belangten Behörde nach § 1 Abs 2 Liebhabereiverordnung angewendet worden sind.

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 30. Juni 1992, 92/14/0017, mwA).

Wenn die belangte Behörde die Vermietungstätigkeit des Beschwerdeführers auf Grund der von ihm erstellten Ertragsprognose als Liebhaberei beurteilt hat, kann ihr nicht entgegengetreten werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt nämlich bei Vermietung und Verpachtung 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). Darüber hinaus muß innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes ein Gesamtüberschuß erzielt werden (vgl. Zorn, Liebhaberei in Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, ÖStZ 1989, 263). Der vom Beschwerdeführer errechnete Zeitraum von 26 Jahren, nach dem ein Gesamtüberschuß zu erwarten sei, kann nicht mehr als überschaubar angesehen werden (vgl. das hg Erkenntnis vom 23. April 1985, 84/14/0156, mwA). Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich durch die Ausführungen des Beschwerdeführers nicht veranlaßt, von seiner Rechtsprechung zur Liebhaberei bei Vermietung und Verpachtung, insbesondere zum Gesamtüberschußzeitraum, abzugehen. Auf die Frage der steuerlichen Anerkennung des Mietverhältnisses zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Ehegattin war daher ebenso nicht mehr einzugehen wie auf die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

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

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1992150069.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**Zuletzt aktualisiert am**

23.11.2011

**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)