

TE Vwgh Erkenntnis 2023/4/19 Ra 2021/13/0160

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.04.2023

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

32/04 Steuern vom Umsatz

Norm

EStG 1988 §28

MRG §15a

MRG §16

UStG 1994 §12 Abs1

1. EStG 1988 § 28 heute
 2. EStG 1988 § 28 gültig ab 19.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2024
 3. EStG 1988 § 28 gültig von 20.07.2022 bis 18.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
 4. EStG 1988 § 28 gültig von 15.08.2015 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
 5. EStG 1988 § 28 gültig von 01.01.2013 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
 6. EStG 1988 § 28 gültig von 31.12.2010 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
 7. EStG 1988 § 28 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
 8. EStG 1988 § 28 gültig von 01.05.1996 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
 9. EStG 1988 § 28 gültig von 30.12.1989 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
 10. EStG 1988 § 28 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989
-
1. MRG § 15a heute
 2. MRG § 15a gültig ab 19.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2025
 3. MRG § 15a gültig von 01.10.2006 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
 4. MRG § 15a gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 5. MRG § 15a gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
-
1. MRG § 16 heute
 2. MRG § 16 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025
 3. MRG § 16 gültig von 01.04.2025 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
 4. MRG § 16 gültig von 19.03.2025 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2025
 5. MRG § 16 gültig von 31.12.2023 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 176/2023
 6. MRG § 16 gültig von 01.04.2021 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
 7. MRG § 16 gültig von 01.01.2015 bis 31.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014

8. MRG § 16 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
9. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
10. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
11. MRG § 16 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
12. MRG § 16 gültig von 01.03.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
13. MRG § 16 gültig von 01.03.1994 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
14. MRG § 16 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

1. UStG 1994 § 12 heute
2. UStG 1994 § 12 gültig ab 01.01.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2024
3. UStG 1994 § 12 gültig von 01.04.2022 bis 31.12.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2022
4. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2020 bis 31.03.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
5. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
6. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.2016 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
7. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2016 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
8. UStG 1994 § 12 gültig von 15.08.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
9. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.2013 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
10. UStG 1994 § 12 gültig von 15.12.2012 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
11. UStG 1994 § 12 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
12. UStG 1994 § 12 gültig von 16.06.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2010
13. UStG 1994 § 12 gültig von 29.12.2007 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
14. UStG 1994 § 12 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
15. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.2004 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
16. UStG 1994 § 12 gültig von 28.04.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 27/2004
17. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.2003 bis 27.04.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 134/2003
18. UStG 1994 § 12 gültig von 21.08.2003 bis 30.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
19. UStG 1994 § 12 gültig von 14.08.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
20. UStG 1994 § 12 gültig von 27.06.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. UStG 1994 § 12 gültig von 01.06.2000 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 29/2000
22. UStG 1994 § 12 gültig von 15.07.1999 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
23. UStG 1994 § 12 gültig von 19.06.1998 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 79/1998
24. UStG 1994 § 12 gültig von 10.01.1998 bis 18.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 9/1998
25. UStG 1994 § 12 gültig von 31.12.1996 bis 09.01.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 756/1996
26. UStG 1994 § 12 gültig von 01.05.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
27. UStG 1994 § 12 gültig von 06.01.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 21/1995
28. UStG 1994 § 12 gültig von 01.01.1995 bis 05.01.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Büsser, den Hofrat MMag. Maislinger sowie die Hofrätinnen Dr. Reinbacher und Dr.in Lachmayer und den Hofrat Dr. Bodis als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Eraslan, über die Revision des W A in M, vertreten durch die Ernst & Young Steuerberatungs ges.m.b.H. in 1220 Wien, Wagramer Straße 19, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 17. Juli 2021, Zl. RV/7101819/2013, betreffend Umsatzsteuer 2010 und 2011 sowie Einkommensteuer 2011,

Spruch

I.römisch eins. den Beschluss gefasst:

Die Revision wird hinsichtlich der Einkommensteuer 2011 zurückgewiesen.

II.römisch zwei. zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird hinsichtlich der Umsatzsteuer 2010 und 2011 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Revisionswerber Aufwendungen in Höhe von 1.346,40 € binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Der Revisionswerber erzielte nach Sanierung eines in seinem Eigentum befindlichen Gebäudes ab dem Jahr 2011 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Vermietung erfolgte sowohl an gewerbliche als auch an nicht gewerbliche Mieter. Ein Geschäftslokal sowie ein Lager wurden an eine GmbH, deren Gesellschafter der Revisionswerber, seine Tochter und deren Lebensgefährte waren, vermietet; eine der Wohnungen an den Lebensgefährten der Tochter.

2 Das Finanzamt erkannte die Mietverträge mit der GmbH und dem Lebensgefährten nicht an, weil die vereinbarten Mietzinsen im Vergleich zu den fremdvermieteten Wohnungen bzw. Büros eklatant niedriger seien und dem Fremdvergleich nicht standhalten würden. Die Vermietung sei bis dato verlustig. Der Vorsteuerabzug wurde daher im Ausmaß des auf diese vermieteten Räumlichkeiten entfallenden Teils nicht gewährt.

3 Der Revisionswerber erhob fristgerecht Berufung (nunmehr Beschwerde). Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesfinanzgericht die Beschwerde als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verfahrensganges stellte es fest, dass es sich bei dem an die GmbH vermieteten Top 1 um ein 123 m² großes, straßenseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoß handle. Der Mietvertrag sei auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der vereinbarte monatliche Mietzins betrage 244,61 € netto. Kosten für die Liftbenützung fielen nicht an. Bei Top 2 handle es sich um ebenfalls im Erdgeschoß gelegene, als Lager genutzte Räumlichkeiten (87,02 m²). Die Mieterin habe im Jahr 2011 (Mietbeginn 1. Juli 2011) 1.680,52 € für Top 1 und 493,83 € für Top 2 an Nettomietzins entrichtet. Top 7 sei eine Wohnung, die sich im obersten von insgesamt drei Geschoßen (Dachgeschoß) befinde. Die Gesamtnutzfläche betrage 117,44 m², zuzüglich zwei Terrassen. 40 % der Räumlichkeiten wiesen eine Dachschräge auf. Die Wohnung werde zum Kategoriemietzins (Kategorie A) gemäß § 16 MRG von 381,68 € abzüglich eines 25 %igen Abschlags für die Befristung (somit 286,26 €) vermietet. Die Vermietung sei auf fünfzehn Jahre befristet. Der Mieter habe im Jahr 2011 (Mietbeginn 1. Oktober 2011) 892,15 € an Nettomietzins entrichtet, also monatlich durchschnittlich 297,38 €. Die drei Tops 1, 2 und 7 würden 40,26 % der Nutzfläche des gesamten Objekts umfassen. Dafür würden 3.066,50 €, das seien 16,56 % der gesamten Erträge, erzielt. Der Revisionswerber erhob fristgerecht Berufung (nunmehr Beschwerde). Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesfinanzgericht die Beschwerde als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verfahrensganges stellte es fest, dass es sich bei dem an die GmbH vermieteten Top 1 um ein 123 m² großes, straßenseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoß handle. Der Mietvertrag sei auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der vereinbarte monatliche Mietzins betrage 244,61 € netto. Kosten für die Liftbenützung fielen nicht an. Bei Top 2 handle es sich um ebenfalls im Erdgeschoß gelegene, als Lager genutzte Räumlichkeiten (87,02 m²). Die Mieterin habe im Jahr 2011 (Mietbeginn 1. Juli 2011) 1.680,52 € für Top 1 und 493,83 € für Top 2 an Nettomietzins entrichtet. Top 7 sei eine Wohnung, die sich im obersten von insgesamt drei Geschoßen (Dachgeschoß) befinde. Die Gesamtnutzfläche betrage 117,44 m², zuzüglich zwei Terrassen. 40 % der Räumlichkeiten wiesen eine Dachschräge auf. Die Wohnung werde zum Kategoriemietzins (Kategorie A) gemäß Paragraph 16, MRG von 381,68 € abzüglich eines 25 %igen Abschlags für die Befristung (somit 286,26 €) vermietet. Die Vermietung sei auf fünfzehn Jahre befristet. Der Mieter habe im Jahr 2011 (Mietbeginn 1. Oktober 2011) 892,15 € an Nettomietzins entrichtet, also monatlich durchschnittlich 297,38 €. Die drei Tops 1, 2 und 7 würden 40,26 % der Nutzfläche des gesamten Objekts umfassen. Dafür würden 3.066,50 €, das seien 16,56 % der gesamten Erträge, erzielt.

4 Die Mietverträge seien vergebührt worden und entsprächen im Übrigen in Form und Inhalt üblichen Mietverträgen. So seien der Mietgegenstand, die Indexierung des Mietzinses, der Verwendungszweck, der Mietbeginn und Regelungen über die Erhaltung, die Rückstellung und Versicherungen usw. mit eindeutigem, ausreichend detailliertem Inhalt darin enthalten. Top 3 (125,07 m²) befinde sich im ersten Obergeschoß genau unter der Wohnung Top 7. Top 3 sei als Büro an einen Rechtsanwalt um 5,55 € pro m² vermietet. Die Mieter der übrigen zu Wohnzwecken vermieteten Tops würden Quadratmeterpreise iHv 5,25 €; 6,03 €; 6,30 € bzw. 6,43 € zahlen. Die Mietverträge seien teilweise befristet. Abschläge für Befristungen seien dabei nicht erfolgt.

5 In der rechtlichen Beurteilung führte das Bundesfinanzgericht aus, dass Verträge zwischen nahen Angehörigen steuerlich dann anzuerkennen seien, wenn sie nach außen ausreichend zum Ausdruck kämen (Publizität), einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt hätten und zwischen Fremden unter den gleichen

Bedingungen abgeschlossen worden wären. Gesellschaftsrechtliche Verflechtungen könnten gleichermaßen Nahebeziehungen entstehen lassen. Für die Anerkennung von Verträgen zwischen einer GmbH und einem Gesellschafter würden somit die gleichen Grundsätze wie für die Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen gelten. Für den Fremdvergleich sei zu hinterfragen, ob der Vereinbarung ein angemessener Leistungsaustausch oder das Naheverhältnis zugrunde liege. Es sei ein Vergleich mit dem üblichen Verhalten einander fremd gegenüberstehender Personen bei vergleichbaren Leistungsbeziehungen anzustellen. Der Revisionswerber vermiete im gleichen Gebäude Mietobjekte an ihm fremde Personen, sodass ein direkter Vergleich der Mietverträge für den Fremdvergleich herangezogen werden könne. Die Mietverträge unterschieden sich dabei inhaltlich nicht. Dies treffe sowohl auf die zu gewerblichen Zwecken vermieteten Objekte, als auch auf die zu Wohnzwecken vermieteten zu. Die Miethöhen seien allerdings unterschiedlich, weil die der GmbH und dem Lebensgefährten vermieteten Objekte zu einem wesentlich niedrigeren Mietzins vernietet würden. Diese Mietverträge hielten daher einem Fremdvergleich nicht stand und könnten somit steuerlich nicht anerkannt werden.

6 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, das Bundesfinanzgericht verkenne, dass die Höhe der vereinbarten Mieten nach §§ 15a und 16 MRG begrenzt sei. Zudem stünde die Judikatur des EuGH der Zugrundelegung einer fremdüblichen Marktmiete in der Umsatzsteuer entgegen. Als Revisionspunkt wird geltend gemacht, dass sich der Revisionswerber in seinem subjektiven Recht auf Vorsteuerabzug als Unternehmer gemäß § 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994 verletzt erachte. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, das Bundesfinanzgericht verkenne, dass die Höhe der vereinbarten Mieten nach Paragraphen 15 a, und 16 MRG begrenzt sei. Zudem stünde die Judikatur des EuGH der Zugrundelegung einer fremdüblichen Marktmiete in der Umsatzsteuer entgegen. Als Revisionspunkt wird geltend gemacht, dass sich der Revisionswerber in seinem subjektiven Recht auf Vorsteuerabzug als Unternehmer gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer eins, UStG 1994 verletzt erachte.

7 Der Verwaltungsgerichtshof hat nach Einleitung des Vorverfahrens, in dem eine Revisionsbeantwortung nicht erstattet wurde, erwogen:

8 Die Revision ist teilweise zulässig und begründet.

Zu I.: Zu römisch eins.:

9 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

10 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist gemäß § 34 Abs. 3 VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist gemäß Paragraph 34, Absatz 3, VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

11 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

12 Durch die vom Revisionswerber vorgenommene Bezeichnung der Revisionspunkte wird der Prozessgegenstand

des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens festgelegt und der Rahmen abgesteckt, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses gemäß § 41 VwGG gebunden ist. Danach hat der Verwaltungsgerichtshof nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht des Revisionswerbers verletzt wurde, sondern nur zu prüfen, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung dieser behauptet. Der in § 28 Abs. 1 Z 4 VwGG geforderten Angabe der Revisionspunkte kommt für den Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens insoweit entscheidende Bedeutung zu, als der Revisionswerber jenes subjektive Recht herauszuheben hat, dessen behauptete Verletzung die Legitimation zur Revisionserhebung erst begründet. (vgl. VwGH 8.3.2022, Ra 2022/15/0021, mwN). Durch die vom Revisionswerber vorgenommene Bezeichnung der Revisionspunkte wird der Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens festgelegt und der Rahmen abgesteckt, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses gemäß Paragraph 41, VwGG gebunden ist. Danach hat der Verwaltungsgerichtshof nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht des Revisionswerbers verletzt wurde, sondern nur zu prüfen, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung dieser behauptet. Der in Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG geforderten Angabe der Revisionspunkte kommt für den Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens insoweit entscheidende Bedeutung zu, als der Revisionswerber jenes subjektive Recht herauszuheben hat, dessen behauptete Verletzung die Legitimation zur Revisionserhebung erst begründet. vergleiche , VwGH 8.3.2022, Ra 2022/15/0021, mwN).

1 3 Gemäß § 41 Abs. 1 VwGG obliegt es dem Verwaltungsgerichtshof nur, das angefochtene Erkenntnis u.a. im Rahmen des geltend gemachten Revisionspunktes zu überprüfen. Gemäß Paragraph 41, Absatz eins, VwGG obliegt es dem Verwaltungsgerichtshof nur, das angefochtene Erkenntnis u.a. im Rahmen des geltend gemachten Revisionspunktes zu überprüfen.

14 Die Revision enthält keinen die Einkommensteuer betreffenden Revisionspunkt, weshalb die Revision insoweit zurückzuweisen war.

II.:römisch zwei.:

15 Die Revision bringt hinsichtlich der an den Lebensgefährten vermieteten Wohnung vor, dass die Bestimmungen des MRG anwendbar seien und die verrechnete Miete der gesetzlichen Kategoriemiete entsprechen würde.

Das Bundesfinanzgericht hat zwar festgestellt, dass die Miete der Kategoriemiete nach dem MRG entspricht, diesem Umstand aber keine Bedeutung zugemessen, weil die den anderen Mietern in Rechnung gestellte Miete wesentlich höher gewesen sei und auch kein Befristungsabschlag verrechnet wurde.

1 6 Nach §§ 15a und 16 MRG sind für Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen Vereinbarungen über die Miete nur bis zu einer gesetzlich festgelegten Höhe zulässig. Das Bundesfinanzgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, die eine Beurteilung ermöglichen, ob die an den Lebensgefährten vermietete Wohnung (Dachgeschoßwohnung) den §§ 15a und 16 MRG unterliegt. Träfe es zu, dass das vom Revisionswerber vermietete Haus dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt (und nicht etwa hinsichtlich der Wohnung Top 7 § 1 Abs. 4 Z 2 MRG zur Anwendung käme), dann durfte als Miete nur der nach § 15a iVm § 16 MRG angemessene Mietzins verrechnet werden. Eine derartige Miethöhe könnte auch dann nicht als fremdunüblich angesehen werden, wenn der Revisionswerber unter Verstoß gegen die Bestimmungen des MRG den anderen Mietern einen höheren Mietzins als den gesetzlich erlaubten in Rechnung gestellt oder gesetzwidrigerweise den Befristungsabschlag nicht zur Anwendung gebracht hat. Das ergibt sich schon daraus, dass jeder Mieter eine Überprüfung des Mietzinses bei Gericht beantragen kann und bei Obsiegen der jeweilige höchstzulässige Mietzins zur Anwendung kommt bzw. eine entsprechende Rückzahlung zu erfolgen hat. Nach Paragraphen 15 a, und 16 MRG sind für Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen Vereinbarungen über die Miete nur bis zu einer gesetzlich festgelegten Höhe zulässig. Das Bundesfinanzgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, die eine Beurteilung ermöglichen, ob die an den Lebensgefährten vermietete Wohnung (Dachgeschoßwohnung) den Paragraphen 15 a und 16 MRG unterliegt. Träfe es zu, dass das vom Revisionswerber vermietete Haus dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt (und nicht etwa hinsichtlich der Wohnung Top 7 Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG zur Anwendung käme), dann durfte als Miete nur der nach Paragraph 15 a, in Verbindung mit , Paragraph 16, MRG angemessene Mietzins verrechnet werden. Eine derartige Miethöhe könnte auch dann nicht als fremdunüblich angesehen werden, wenn der Revisionswerber unter Verstoß gegen die Bestimmungen des MRG den anderen Mietern einen höheren Mietzins als den gesetzlich erlaubten

in Rechnung gestellt oder gesetzwidrigerweise den Befristungsabschlag nicht zur Anwendung gebracht hat. Das ergibt sich schon daraus, dass jeder Mieter eine Überprüfung des Mietzinses bei Gericht beantragen kann und bei Obsiegen der jeweilige höchstzulässige Mietzins zur Anwendung kommt bzw. eine entsprechende Rückzahlung zu erfolgen hat.

1 7 Das Erkenntnis erweist sich schon deshalb prävalierend mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet, weshalb es hinsichtlich der Umsatzsteuer gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war. Das Erkenntnis erweist sich schon deshalb prävalierend mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet, weshalb es hinsichtlich der Umsatzsteuer gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

1 8 Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwändersatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwändersatzverordnung 2014.

Wien, am 19. April 2023

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2021130160.L00

Im RIS seit

24.05.2023

Zuletzt aktualisiert am

15.06.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at