jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/5/10 92/13/0210

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.05.1995

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1972 §16 Abs1;
EStG 1972 §19 Abs2;
EStG 1972 §4 Abs4;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 92/13/0211

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1. des Dr. J, Rechtsanwalt in W, 2. der V in W, 3. des K in W, 4. der N in W und 5. des H in W, die unter 2. bis 5. genannten Bf vertreten durch den Erstbf, gegen die Bescheide (Berufungsentscheidungen) der FLD für Wien, NÖ und Bgld (Berufungssenat V) vom 14. April 1992, Zlen. 6/3 - 3469/85-07, 6/3 - 3175/90-07 und 6/3 - 3470/85-07, 6/3 - 3176/90-07, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für die Jahre 1981 und 1982, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 5.130,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer zweier Mietwohnhäuser und erzielen im Rahmen von zwei sogenannten Hausgemeinschaften gemeinschaftliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der Fünftbeschwerdeführer ist Immobilienverwalter und verwaltet in dieser Eigenschaft auch die beiden Mietwohnhäuser.

Streit besteht im verwaltungsgerichtlichen Verfahren darüber, ob Akontozahlungen für künftige Reparaturarbeiten, die der Fünftbeschwerdeführer in seiner Eigenschaft als Hausverwalter an eine Baugesellschaft geleistet hat, und für die er den beiden Hausgemeinschaften gegenüber in Vorlage getreten ist, bei diesen steuerlich als Werbungskosten zu berücksichtigen sind.

Während die belangte Behörde diese Frage mit dem im Instanzenzug ergangenen, angefochtenen Bescheid verneint hat, weil die Akontozahlungen von den Beschwerdeführern dem Hausverwalter gegenüber noch nicht ersetzt wurden, vertreten die Beschwerdeführer die Auffassung, daß in der Leistung der Akontozahlungen durch den Hausverwalter

eine Zahlung (Verausgabung) durch die Beschwerdeführer zu erblicken sei.

In der Beschwerde werden Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 19 Abs. 2 EStG 1972 sind Ausgaben für das Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet worden sind.

Wie der Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat, sind Ausgaben, mit denen ein Hausverwalter dem Hauseigentümer gegenüber im Vorlage tritt, bei letzterem erst dann als Werbungskosten zu berücksichtigen, wenn sie dem Hausverwalter tatsächlich ersetzt werden. Sie teilen das Schicksal des Hausverwalterhonorars, das auch erst mit der tatsächlichen Bezahlung als gemäß § 19 Abs. 2 EStG 1972 geleistet gilt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 7. Februar 1990, 86/13/0072, und vom 30. Jänner 1991,90/13/0198). Für die Beurteilung der Frage, wann einem Leistungsempfänger (hier Hausgemeinschaft) ein vom Leistungserbringer (hier Hausverwalter) in Rechnung gestellter Betrag als Aufwand erwächst, ist es gleichgültig, ob mit dem Honorar des Leistungserbringers auch jene Aufwendungen abgedeckt werden, die dem Leistungserbringer im Zusammenhang mit der Erbringung der Leistung erwachsen sind, oder ob diese Aufwendungen ganz oder zum Teil zusätzlich zum Honorar (im engeren Sinn) an den Leistungsempfänger weiterverrechnet werden.

In beiden Fällen gilt eine Leistung im Sinne des § 19 Abs. 2 EStG 1972 erst mit der tatsächlichen Bezahlung durch jene Person als erfolgt, die die Leistung als steuerlichen Aufwand geltend macht.

Es trifft allerdings zu, daß die Bezahlung auch mit Fremdmitteln erfolgen kann. Nimmt der Leistungsempfänger ein Darlehen auf, um seiner Verpflichtung zur Gegenleistung entsprechen zu können, so gelten auch die so bezahlten Beträge als geleistet im Sinne des § 19 Abs. 2 EStG 1972.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, daß in ihrem Fall eine derartige Fremdfinanzierung vorliege, wobei es gleichgültig sein müsse, ob als Darlehensgeber eine Bank oder der Hausverwalter selbst aufgetreten sei.

Dem ist grundsätzlich zuzustimmen. Mit Rücksicht auf die unterschiedliche steuerliche Behandlung eines fremdfinanzierten Aufwandes einerseits und eines bloß bevorschußten Aufwandes andererseits kommt der Gestaltung des jeweils maßgebenden Sachverhaltes und seiner beweiskräftigen Untermauerung besondere Bedeutung zu.

Nun haben die Beschwerdeführer in ihrer Berufung zunächst behauptet, ihr Hausverwalter habe ihnen von der Aufnahme eines Bankdarlehens mit Rücksicht auf die damit verbundenen hohen Kosten abgeraten. Statt dessen habe sich der Hausverwalter erbötig gemacht, den Beschwerdeführern die Akontobeträge "vorzustrecken". Erst in einem späteren Schriftsatz (19. April 1990) wurde dann das Vorstrecken als "Darlehensgewährung" bezeichnet und folgendes ausgeführt:

"Die Darlehensgewährung erfolgte dadurch, daß der Hausverwalter versprach, im Namen und auf Rechnung der Hausgemeinschaft die Akontozahlung zu bewirken."

In der mündlichen Berufungsverhandlung wurde schließlich vorgebracht, "daß durch die Darlehensgewährung seitens der Hausverwaltung an die Hauseigentümer ein Abfluß der Akontozahlungen stattgefunden hat".

In freier Beweiswürdigung hat die belangte Behörde dieses Vorbringen nicht als ausreichend erachtet, um eine Fremdfinanzierung der Akontozahlungen als erwiesen anzunehmen. Der solcherart festgestellte Sachverhalt erscheint dem Gerichtshof weder unschlüssig, noch im Widerspruch zum menschlichen Erfahrungsgut zu stehen. In der Regel wird ein Hausverwalter die Aufwendungen, die mit der Vermietung einer Liegenschaft verbunden sind, aus den Mieterträgen oder aus finanziellen Mitteln bestreiten, die ihm der Liegenschaftseigentümer für Zwecke der ordnungsmäßigen Verwaltung zur Verfügung stellt. In diesem Fall sind Ausgaben des Hausverwalters, die ihrer Art nach Werbungskosten darstellen, unmittelbar dem Hauseigentümer zuzurechnen. Tritt der Hausverwalter jedoch mit eigenen Mitteln in Vorlage, so erwirbt er einen Anspruch auf entsprechenden Kostenersatz gegenüber dem Hauseigentümer. Wie bereits gesagt, wird ein derartiger Kostenersatz vom Hauseigentümer an den Hausverwalter erst mit tatsächlicher Bezahlung geleistet. Ein Unterschied zur Bezahlung des Hausverwalterhonorars und der darin offen oder verdeckt überwälzten sonstigen Kosten der Hausverwaltung besteht nicht.

Als ungewöhnlich, wenn auch nicht ausgeschlossen, ist eine Gestaltung anzusehen, bei der der Hausverwalter zusätzlich zu seiner werkvertraglichen Verpflichtung als Verwalter dem Hauseigentümer gegenüber auch als

Darlehensgeber in Erscheinung tritt. Um eine solche Gestaltung steuerlich anzuerkennen, muß zumindest ein Sachverhalt behauptet werden, der eine Beurteilung als Darlehensvertrag erlaubt. Auf allfälliges Verlangen der Abgabenbehörde werden darüber hinaus auch entsprechende Beweismittel beizubringen sein.

Essentiale eines Darlehens als Realkontrakt ist die Zuzählung der Darlehensvaluta, womit auch die Höhe des Darlehens bestimmt ist. Weiters sind die Rückzahlungsmodalitäten und die Verzinsung zu vereinbaren.

An allen diesen Vertragselementen mangelt es im Beschwerdefall. Die Beschwerdeführer haben im Verwaltungsverfahren lediglich vorgebracht, die Darlehensgewährung sei dadurch erfolgt, "daß der Hausverwalter versprach, im Namen und auf Rechnung der Hausgemeinschaft die Akontozahlungen zu bewirken". Ein solches Verhalten ist typisch für die Bereitschaft, für einen bestimmten Aufwand in Vorlage treten zu wollen; von einem solchen Sachverhalt ist die belangte Behörde im Ergebnis ausgegangen, indem sie auf die beiden oben zitierten hg. Erkenntnisse verwiesen hat.

Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführer, damit sei der Abschluß eines Darlehensvertrages behauptet worden und es sei Sache der belangten Behörde gewesen, diese Behauptung als zutreffend anzuerkennen oder sie zu widerlegen, ist demgegenüber, wie bereits dargelegt, unrichtig.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1992130210.X00

Im RIS seit

15.06.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at