jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/20 91/13/0143

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.04.1995

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1972 §16 Abs1 Z8;
EStG 1972 §28 Abs2;
EStG 1972 §28 Abs3;
EStG 1972 §6 Z1;
EStG 1972 §7 Abs1;
MietenG;
MRG §15a;
MRG §20 Abs1 Z1 litd;
MRG §20 Abs1 Z2 litb;
MRG §20;
MRG §25;
MRG;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Pokorny, Dr. Fellner, Dr. Hargassner und Mag. Heinzl als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Cerne, über die Beschwerde

1) des W, 2) der HA und 3) des MA, alle in W und vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat V) vom 28. Jänner 1991, Zl 6/3-3159/89-09, betreffend Feststellung von Einkünften 1987, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 10.590,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer erwarben anläßlich einer Zwangsversteigerung im Juli 1987 um S 3,000.000,-- eine bebaute Liegenschaft, die zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient. Im Anschluß daran ließen die Beschwerdeführer folgende Arbeiten an dem Gebäude durchführen:

Kontrolle des Außenverputzes, Abschlagen lockerer Teile und Anmalen der Fassade, Austausch von 30 straßenseitig gelegenen Fenstern, Ausmalen des Stiegenhauses, Abtragen des Aufzughauses unter Verzicht des Einbaues eines neuen Aufzuges und Erneuerung des Daches samt den Spenglerarbeiten (Gesamtkosten rund S 3,6 Mill).

Für 1987 wiesen die Beschwerdeführer in einer Einnahmen-Ausgabenrechnung hiefür Ausgaben in Höhe von rund S 2,2 Mill aus.

Anläßlich der Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO vertrat das Finanzamt die Ansicht, daß die genannten Ausgaben als nachgeholter Erhaltungsaufwand bzw anschaffungsnaher Instandsetzungsaufwand aktivierungspflichtig seien und nur im Ausmaß der (Halbjahres-)AfA anerkannt werden könnten.

In der dagegen eingebrachten Berufung wandten die Beschwerdeführer insbesondere ein, daß das Objekt im Zeitpunkt des Erwerbes zur Gänze vermietet gewesen sei, wobei die Mietzinsbildung zwingend einschränkenden gesetzlichen Vorschriften unterlegen sei. Es wurde daher beantragt, die Reparaturaufwendungen zur Gänze als Werbungskosten anzuerkennen.

Nach weiteren Ermittlungen zur Frage, für welche Wohnungen des Objektes jeweils welcher Mietzins zu entrichten war, hielt die belangte Behörde im nunmehr angefochtenen Bescheid zunächst fest, daß das Gebäude den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Von den 13 Wohnungen unterlägen sechs Wohnungen den "einschränkenden Bestimmungen des Mietengesetzes", bei fünf Wohnungen sei der Mietzins "frei vereinbart", bei einer Wohnung sei der Mietzins "gemäß § 16 Abs 1 Mietrechtsgesetz" vereinbart, und eine Wohnung unterliege laut Mietvertrag "nicht den Bestimmungen des MG (Einstellung von Möbeln)". Daraus folge, daß die Anzahl jener Mietobjekte überwiege, die hinsichtlich der Mietzinsbildung nicht zwingend einschränkenden gesetzlichen Bestimmungen unterliegen. Darüber hinaus werde nach neuerer Literatur die Auffassung vertreten, daß auf Grund der nunmehrigen Kategoriemietzinse bei einem renovierten Gebäude die Ertragsfähigkeit nicht ausgeschlossen werden könne und damit die Grundlage der bisherigen Rechtsprechung - das ertraglose Gebäude - als überholt anzusehen sei. Unter Berücksichtigung des Erwerbspreises (S 3 Mill) im Zuge der Zwangsversteigerung und des durch einen Sachverständigen ermittelten Schätzwertes (S 2,880.000,--) der Liegenschaft sei offensichtlich, daß sich die Kaufpreisgestaltung am Schätzungsgutachten orientiert habe. Das Gutachten habe den schlechten Erhaltungszustand des Gebäudes berücksichtigt. Allein durch die Außerachtlassung der notwendigen Instandsetzungsaufwendungen hätte sich der Schätzwert maßgeblich erhöht.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt des Erwerbes überwiegende Anzahl von Mietobjekten, die zur Vereinnahmung von frei vereinbarten "bzw" angemessenen Hauptmietzinsen gemäß § 16 Abs 1 Mietrechtsgesetz geführt habe, liege eine gegenüber dem Mietengesetz nicht vergleichbare Einschränkung hinsichtlich der Mietzinsbildung vor, und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß der Kaufpreis entscheidend vom Bauzustand des Gebäudes beeinflußt gewesen sei, seien die durchgeführten Erhaltungsaufwendungen als anschaffungsnaher Instandsetzungsaufwand zu aktivieren und auf die Restnutzungsdauer verteilt im Wege der AfA als Werbungskosten abzusetzen.

Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind beim Erwerb eines vernachlässigten Gebäudes und anschaffungsnaher Vornahme eines Instandsetzungsaufwandes diese Instandsetzungsaufwendungen grundsätzlich als Anschaffungskosten zu aktivieren (vgl etwa das hg Erkenntnis vom 4. April 1978, 557/75). Eine Ausnahme von diesem Grundsatz erachtete der Gerichtshof bei mietengeschützten Gebäuden als gerechtfertigt, weil insbesondere durch das Mietengesetz das Verfügungsrecht des Hauseigentümers sowohl in rechtlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht wesentlichen Einschränkungen unterworfen ist (vgl das hg Erkenntnis vom 29. April 1965, 605/64). In seinem Erkenntnis vom 11. Dezember 1978, 170, 395/78, vertrat der Gerichtshof die Auffassung, daß diese Ausnahme vom Grundsatz der Aktivierungspflicht dann nicht zum Tragen kommt, wenn zumindest für den überwiegenden Teil der Bestandobjekte eine freie Mietzinsvereinbarung möglich wäre.

Während nun die belangte Behörde die Ansicht vertritt, daß eine Aktivierung im Beschwerdefall geboten ist, weil im

betreffenden Gebäude die Anzahl jener Mietobjekte, die den einschränkenden Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegen, nur sechs beträgt, während bei sieben Mietobjekten eine solche Einschränkung nicht gegeben sei, vertreten die Beschwerdeführer die Ansicht, daß auch sogenannte "frei vereinbarte Mietzinse" (nach dem Mietengesetz), "angemessene" Mietzinse und "Kategoriemietzinse" im Sinne des § 16 Abs 1 und 2 Mietrechtsgesetz zwingenden mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen sind.

Der Gerichtshof teilt aus folgenden Gründen die Ansicht der Beschwerdeführer: Nach dem ab dem 1. Jänner 1982 anzuwendenden Mietrechtsgesetz (BGBl Nr 520/1981) besteht generell die Verpflichtung, die Mieteinnahmen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten des Mietgebäudes zu verwenden. Durch die vorgeschriebene Zuführung der gesamten Hauptmietzinseinnahmen in die Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG ist die nach dem Mietengesetz bestehende freie Dispositionsmöglichkeit über 50 % der Einnahmen aus freien Mietzinsvereinbarungen weggefallen. Auf 10 Jahre ausgedehnt wurde die Verrechnungspflicht der Mietzinsreserve, womit eine weitere Einschränkung der Dispositionsmöglichkeiten des Hauseigentümers verbunden ist. Damit sind aber Mietobjekte, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen - und dies sind im Beschwerdefall unbestritten alle Objekte des Gebäudes -, ungeachtet der Frage, ob allenfalls nach dem Mietengesetz freie Mietzinsvereinbarungen abgeschlossen wurden, einschränkenden mietrechtlichen Bestimmungen unterworfen. Der "freien Mietzinsvereinbarung" nach dem Mietengesetz kommt im Bereich des Mietrechtsgesetzes nicht mehr die Bedeutung zu, die den Gerichtshof veranlaßte, bei überwiegend frei vermietbaren Mietobjekten davon auszugehen, daß eine die Aktivierung anschaffungsnahen Instandsetzungsaufwandes ausschließende Verfügungseinschränkung des Hauseigentümers nicht vorliegt.

Hinzu kommt, daß bei Objekten, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, neben den Entgelten für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (§ 25 MRG) und 75 % der zu Werbezwecken vermieteten Dach- oder Fassadenflächen des Hauses (§ 20 Abs 1 Z 1 lit d MRG) insbesondere 20 % der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die im betreffenden Kalenderjahr durchgeführt wurden (§ 20 Abs 1 Z 2 lit b MRG), in freier Disposition des Hauseigentümers bleiben. Daraus ergibt sich aber für potentielle Käufer mietengeschützter Objekte ein Anreiz, eher sanierungsbedürftige Objekte zu erwerben als renovierte Objekte (vgl Schürer-Waldheim, FJ 1983, S 111 ff). Es kann dahingestellt bleiben, ob - wie die Beschwerdeführer meinen - ein saniertes Objekt mit aufrechten Mietverträgen zu einem geringeren Gesamtpreis verkäuflich war als ein sanierungsbedürftiges Objekt. Jedenfalls trifft aber aus den angeführten Erwägungen insgesamt zu, daß auch im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes für den Kaufpreis eines dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Gebäudes der Erhaltungszustand nicht in der Weise entscheidend ist, daß für ein sanierungsbedürftiges Objekt in Höhe der Sanierungskosten ein geringerer Preis erzielbar ist. Daran vermag auch der von Doralt/Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechts, Band I, 5. Aufl, S 115, aufgezeigte Umstand nichts zu ändern, daß auf Grund der nunmehrigen Kategoriemietzinse bei einem renovierten Gebäude die Ertragsfähigkeit nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Zutreffend vertritt Schürer-Waldheim, aaO, die Ansicht, daß hinsichtlich der Kategoriemietzinse von einer Angemessenheit im Sinne marktwirtschaftlicher Preise nicht gesprochen werden kann. Gerade der Umstand, daß für den Bereich der Wohnungswirtschaft und des (damals) geltenden Mietrechtes keine freien marktwirtschaftlichen Grundsätze herrschen, ließ den Gerichtshof zur Ansicht gelangen, daß bei "mietengeschützten" Gebäuden eine Ausnahme vom Grundsatz der Aktivierung anschaffungsnaher Instandsetzungsaufwendungen gerechtfertigt ist (vgl abermals das hg Erkenntnis vom 29. April 1965, 605/64).

Aus diesen Erwägungen ergibt sich, daß die belangte Behörde zu Unrecht von einer gebotenen Aktivierung der im Streitjahr geltend gemachten Reparaturaufwendungen ausgegangen ist.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, wobei von der Durchführung der beantragten Verhandlung aus den Gründen des § 39 Abs 2 Z 6 VwGG abgesehen werden konnte.

Die Kosten waren dem Beschwerdeführer im beantragten Ausmaß zuzusprechen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1991130143.X00

Im RIS seit

07.06.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at