jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1992/12/9 92/13/0077

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1992

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
32/04 Steuern vom Umsatz;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §58 Abs2;
AVG §60;
BAO §288 Abs1 litd;
BAO §93 Abs3 lita;
B-VG Art139 Abs6;
B-VG Art140 Abs7;
B-VG Art18 Abs2;
B-VG Art49 Abs1;
EStG 1972 §2 Abs2;
EStG 1972 §2 Abs3 Z6;
EStG 1972 §2;
EStG 1972 §28 Abs1;
EStG 1972 §28;
LiebhabereiV Art2;
UStG 1972 §2 Abs5 Z2;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1. des Dr. H, Rechtsanwalt in W, 2. der Dr. I in W, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Berufungssenat IX, vom 18. Dezember 1990, GZ 6/4-4342/88-09, betreffend Umsatzsteuer 1982 bis 1987 und Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung 1981 bis 1986, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer erwarben sie mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 1980 bzw. 14. Jänner 1981 eine als Mietwohngrundstück bewertete Liegenschaft in G. 1 um einen Kaufpreis von S 1,000.000,--. Die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude stammten teilweise aus dem Jahre 1830 und dienten seither verschiedenen gewerblichen Zwecken.

Nach einer Vorhaltsbeantwortung vom 11. Oktober 1982 wurden von der gesamten nutzbaren Fläche des Erdgeschoßes der gegenständlichen Gebäude im Ausmaß von 1.456 m2 eine Fläche von 939 m2 von Mietern genutzt. Von der letztgenannten Fläche entfielen 282 m2 auf drei Wohnungen, die restliche Fläche auf Schuppen, Kellermagazine, Abstellräume sowie eine Garage im Ausmaß von 63 m2. Im ersten Stock befänden sich drei Wohnungen im Ausmaß von 241 m2. Für eine Wohnung bestehe ein Wohnrecht des Voreigentümers; eine Wohnung sei wegen Einsturzgefahr nicht benützbar. Für 190 m2 Wohnfläche, die Garage (63 m2) und Schuppen im Ausmaß von 213 m2 bestehe "ein gesetzlicher beschränkter Mietzins sowie Mieterschutz".

Das Finanzamt wich bei der Festsetzung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 1981 von der eingebrachten Erklärung insoferne ab, als es die AfA des Gebäudes im Sinne dieser Vorhaltsbeantwortung berichtigte und die übrigen Werbungskosten entsprechend dem Verhältnis der Gesamtnutzfläche von 1.456 m2 zu der vermieteten Wohnnutzfläche nur im Ausmaß von 36 Prozent anerkannte. Das Finanzamt stellte demzufolge für 1981 im Sinne des § 188 BAO einen Einnahmenüberschuß von S 5.747,-- fest.

Dieser Vorgangsweise des Finanzamtes folgend wurden von den Beschwerdeführern für die Jahre 1982 bis 1986 folgende Ergebnisse ausgewiesen:

	Einnahmen	Werbungskosten (36 Prozent)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
1982	S 14.731,--	S 88.119,--	- S 73.388,--
1983	S 15.472,--	S 103.793,--	- S 88.321,--
1984	S 13.890,--	S 23.872,--	- S 9.981,--
1985	S 4.800,--	S 24.050,--	- S 19.250,--
1986	S 4.800,--	S 10.885,--	- S 6.085,--

Während einer die Jahre 1981 bis 1985 betreffenden abgabenbehördlichen Prüfung wurde die Zweitbeschwerdeführerin am 24. Juni 1987 als Partei vernommen. Danach werde der "von der Straßenseite rechte Vorderteil" zum Teil von Frau Ke. bewohnt. Diese Wohnung in Substandardausstattung stehe "unter Mieterschutz"; der monatliche Mietzins betrage S 100,--. Die anschließende gleichartige Wohnung werde von Herrn Kl. bewohnt. Miete werde nicht entrichtet. Kl. verrichte allfällige anfallende Arbeiten. Die gegenüberliegenden Räumlichkeiten befänden sich in einem Rohbauzustand und stünden leer. Der linke Seitentrakt sei einstöckig. Im Erdgeschoß seien Lagerräume, die den Mietern zur Aufbewahrung von Heizmaterial zur Verfügung stünden. Im 1. Stock befänden sich zwei Wohnungen, von denen eine baufällig sei und daher nicht vermietet werden könne. Die zweite Wohnung sei von Frau Sch., der ein Wohnungsrecht eingeräumt worden war, bewohnt worden. Seit dem Tod der Wohnungsberechtigten Sch. vor ca. zwei Jahren werde die Wohnung von Herrn Z. jun. bewohnt. Vom Letztgenannten sei bisher keine Miete verlangt worden. Der Quertrakt sei eingeschoßig. Er bestehe aus einer großen Halle, in der im Monat August jeweils verschiedene

Veranstaltungen abgehalten würden. Ansonsten stehe die Halle leer. Von den Benützern der Halle werde keine Miete verlangt. Der rechte Seitentrakt sei "einstöckig" und werde zur Gänze von Herrn Z. sen. bewohnt. Dieser Trakt sei gut erhalten und zur Gänze bewohnbar. Die monatliche Miete betrage S 300,--. Anschließend befänden sich eine nicht vermietbare ebenerdige Halle mit Lehmboden und zwei Lagerräume. Im darüber befindlichen Dachboden sei ein Raum von 12 m2 ausgebaut, der fallweise an Sommergäste vermietet werde. Als Miete könnte ein Betrag von S 300,-- bis S 500,-- monatlich erzielt werden. Nach der Erinnerung der Zweitbeschwerdeführerin sei dieser Raum zwei- oder dreimal in den Sommermonaten vermietet gewesen. Die Liegenschaft sei von den Beschwerdeführern deswegen gekauft worden, um zu verhindern, daß sie vom Eigentümer eines Stiermastbetriebes oder einer "Kommune", die seinerzeit als Interessenten aufgetreten waren, erworben würde. Die Beschwerdeführer seien Eigentümer eines in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Bauernhauses.

Der Erstbeschwerdeführer gab gegenüber dem Prüfer am 30. Juni 1987 an, die gegenständliche Liegenschaft sei aus wirtschaftlichen Gründen angeschafft worden. Der Kaufpreis sei im Verhältnis zum großem Bauvolumen mit S 1,000.000,-- sehr niedrig gewesen. Er habe weder zu Wertpapieren noch zu Sparbüchern als Geldanlage ein Vertrauen.

In den Akten des Prüfers (Arbeitsbogen) erliegt weiters eine als "Information" bezeichnete, von den Beschwerdeführern unterfertigte, aber nicht datierte Sachverhaltsdarstellung, worin unter anderem ausgeführt wurde, daß die Wohnungen Z. sen. und Ke. den die Vermietung einschränkenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Für die einzelnen Wohnungen - hinsichtlich der Wohnungen Z. jun., Ke. und Kl. nach entsprechenden Adaptierungen - könnten ab Mitte 1988 folgende Jahreserträge erzielte werden:

Z. sen.	S 54.000,--
Z. jun.	S 18.000,--
Ke.	S 18.000,--
Kl.	S 12.000,--
Halle	S 10.000,--
Summe	S 102.000,--

Der Prüfer vertrat die Meinung, daß eine Teilung der Werbungskosten in vermietete und nicht vermietete Gebäudeteile zu unterbleiben habe. Unter Einbeziehung zusätzlicher Werbungskosten - insbesondere der bisher nicht geltend gemachten Zinsen für das zur Anschaffung verwendete Bausparkassendarlehen - und einer Berichtigung der AfA des Gebäudes ermittelte der Prüfer folgende Gesamtverluste:

	bisher nicht geltend gemachte Zinsenzahlungen	Gesamtverluste
1981	S 112.801,--	- S 111.428,--
1982	S 105.608,--	- S 323.994,--
1983	S 108.854,--	- S 375.174,--
1984	S 112.402,--	- S 160.764,--
1985	S 100.828,--	- S 158.730,--

Der Prüfer vertrat schließlich die Auffassung, daß es sich bei der Vermietung der in Rede stehenden Liegenschaft um Liebhaberei handelt. Das Finanzamt erließ dieser Auffassung folgend Bescheide betreffend Umsatzsteuer 1982 und 1983 sowie

Nichtfestsetzung von Umsatzsteuer für 1984 und 1985. Weiters

setzte das Finanzamt hinsichtlich der Jahre 1981 bis 1985 die

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in

Feststellungsbescheiden im Sinne des § 188 BAO jeweils mit

S 0,-- fest.

In der Berufung gegen diese Bescheide wurde ausgeführt, für den Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft sei nicht maßgebend gewesen, daß sich ein Inhaber eines Stiermastbetriebes für das Objekt interessiert habe. Ausschlaggebend seien vielmehr der günstige Kaufpreis und die Gewähr einer sicheren Geldanlage gewesen. Das Mietwohngrundstück G. werde von den Beschwerdeführern in keiner Weise privat genützt, da der Wohnbedarf durch das in der Nähe befindliche Bauernhaus mehr als ausreichend gedeckt sei. Die Feststellung der Betriebsprüfung, ein Teil der Baulichkeiten sei für eine Vermietung nicht geeignet, treffe lediglich auf den ehemaligen Schmiedebereich zu. Der damit verbundene Kostenaufwand sei völlig zu vernachlässigen.

Renovierungsarbeiten seien nur vorgenommen worden, um den bestehenden Bestand zu sichern und sinnvoll zu verbessern.

Mit dem Maler G. sei ein schriftlicher Mietvertrag betreffend die Halle (monatlicher Mietzins S 1.000,--) abgeschlossen worden. Die Miete werde auch ordnungsgemäß bezahlt. Die Mietenfreistellung der Mieter Z. jun. und Kl. sei nur vorübergehend erfolgt und habe den Zweck gehabt, durch die von den Mietern zu übernehmenden Instandsetzungsarbeiten den Wohnungsstandard dieser beiden Wohnungen wesentlich zu verbessern.

Es sei richtig, daß die Kosten für Instandsetzungsarbeiten und Reparaturen an die Mieter nicht weiter verrechnet worden seien, weil dafür keine gesetzliche Grundlage bestanden habe. Die wesentlichen Instandsetzungsarbeiten seien im Bereich der Wohnungen Ke. und Kl. durchgeführt worden. Für die ehemalige Schmiedehalle (derzeit Schuppen), für die ehemalige Webhalle und die beiden Trakte, die von Z. sen. und Z. jun. bewohnt werden, sei keinerlei Aufwand getätigt worden. Im linken Seitentrakt, der inzwischen abgerissen worden sei, seien keine Investitionen getätigt worden.

Da die Beschwerdeführer in nächster Zeit die Bausparkredite vorzeitig zurückzahlen wollten, könnte die mit diesen Krediten verbundene Zinsenbelastung bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung außer Betracht gelassen werden. Langfristig sei daher ein Ertrag sichergestellt.

Nach einer das Jahr 1986 betreffenden (berichtigten) Erklärung der Beschwerdeführer standen in diesem Jahr Mieteinnahmen in Höhe von S 4.800,--, Werbungskosten von S 81.734,01 (davon Schuldzinsen in Höhe von S 55.496,54 und Erhaltungskosten von S 23.987,27) gegenüber, sodaß der Werbungskostenüberschuß S 76.934,01 betrug.

In der Erklärung für 1987 wurden Mieteinnahmen in Höhe von S 16.618,18 und Werbungskosten in Höhe von S 519.263,50 (davon Schuldzinsen S 54.561,14 und Erhaltungskosten S 460.513,43) ausgewiesen, sodaß der Werbungskostenüberschuß S 502.645,32 ausmachte.

Das Finanzamt erließ Bescheide über die Nichtfestsetzung von Umsatzsteuer für 1986 und 1987 sowie einen Bescheid, in dem die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 1986 mit S 0,-- festgestellt wurden. Hingegen hat das Finanzamt über das Anbringen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 1987 festzustellen, nach der Aktenlage bisher nicht entschieden. Auch gegen die letztgenannten Bescheide wurde Berufung erhoben.

Die belangte Behörde führte eine mündliche Verhandlung durch, bei der der Erstbeschwerdeführer folgende Zusammenstellung vorlegte:

	Einnahmen	sonstige Werbungskosten	Zinsen
1988	S 40.457,92	S 14.775,30	S 15.427,68
1989	S 58.812,--	S 16.077,53	S 10.293,87
1990	S 64.812,--	S 12.734,20	S 4.339,43

Einnahmen

			bei freier
		laut	Vermietbarkeit
Mieter		Zinsliste 1990	(ohne
			Mietzinsbeschränkung)
Ke.	(65 m2)	S 400,--	S 1.392,95 S 21,43/m2
Z. sen.	(100 m2)	S 500,--	S 2.143,-- S 21,43/m2
Kl.	(50 m2)	S 800,--	S 1.071,50 S 21,43/m2
Z. jun.	(70 m2)	S 1.500,--	S 1.500,-- S 21,43/m2
G.		S 2.000,--	S 2.000,-- S 5,59/m2
		S 5.200,--	S 8.107,45
jährlich		S 62.400,--	S 97.289,40

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufungen hinsichtlich Umsatzsteuer 1982 und 1983 sowie Nichtfestsetzung von Umsatzsteuer für 1984 bis 1987 als unbegründet ab. Die Bescheide betreffend Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung 1981 bis 1986 wurden aufgehoben; gleichzeitig wurde ausgesprochen, daß für diese Jahre eine Feststellung von Einkünften nicht durchzuführen ist. In der Begründung stützte sich die belangte Behörde auf die Liebhabereiverordnung, BGBl. Nr. 322/1990, nach deren Art. II die Verordnung auch auf alle noch nicht endgültig rechtskräftig veranlagten Fälle anzuwenden sei. Anhand des Art. I dieser Verordnung gelangte die Behörde zu der Auffassung, daß im Streitfall Liebhaberei vorliege. Die Beschwerdeführer hätten in einem Beobachtungszeitraum von sechs Jahren einen Werbungskostenüberschuß von rund S 1,000.000,-- "erwirtschaftet". Der Grundsatz, Liebhaberei sei dann nicht anzunehmen, wenn wirtschaftliche Zwangsmaßnahmen das Entstehen von Einnahmenüberschüssen verhindern, sei im Streitfall nicht anzuwenden, da bereits in den Umständen des Erwerbsvorganges die Wurzeln für zukünftige Verluste lagen. Die von den Beschwerdeführern angestrebten Mieten seien beim derzeitigen Bauzustand des Gebäudes nicht erzielbar. Hiefür wären erhebliche Renovierungs- und Umbauarbeiten erforderlich, die auch wiederum entsprechende "Kosten" nach sich zögen. Mit einer Änderung der Wirtschaftsführung - welche im Abschluß der vorgelegten Mietverträge allenfalls erblickt werden könnte - beginne ein neuer Beobachtungszeitraum zu laufen. Die bis dahin anfallenden Verluste seien aber steuerlich nicht anzuerkennen.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Aus Anlaß dieses Beschwerdefalles stellte der Verwaltungsgerichtshof beim Verfassungsgerichtshof den Antrag, die Liebhabereiverordnung hinsichtlich ihres Abschnittes I als gesetzwidrig aufzuheben (V 308/91).

Mit Erkenntnis vom 12. Dezember 1991, V 53/91-15 u.a., hat der Verfassungsgerichtshof in Abschnitt I der Liebhabereiverordnung Art. I § 1 Abs. 3 Z. 1 und Art. II als gesetzwidrig aufgehoben. Die aufgehobenen Bestimmungen sind nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes auch auf jene Sachverhalte nicht mehr anzuwenden, die dem vom Verwaltungsgerichtshof zu V 308/91 - das ist der Beschwerdefall - gestellten Antrag zugrundeliegen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vom Verwaltungsgerichtshof ist im Beschwerdefall, auf den der Verfassungsgerichtshof die Anlaßfallwirkung ausdrücklich erstreckt hat, gemäß Art. 139 Abs. 6 B-VG die durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes bereinigte Rechtslage anzuwenden. Da mit diesem Erkenntnis die Übergangsbestimmung der Liebhabereiverordnung (Abschnitt I Art. II) als gesetzwidrig aufgehoben wurde, wonach Art. I auf alle (im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung mit dem ihrer Kundmachung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag, das ist der 23. Juni 1990) noch nicht endgültig rechtskräftig veranlagten Fälle anzuwenden ist, sind für den zeitlichen Anwendungsbereich der Verordnung nun die allgemeinen Grundsätze entscheidend. Nach diesen richtet sich die materiell-rechtliche Beurteilung abgabenrechlich relevanter Sachverhalte, soweit der Gesetzgeber nicht anderes bestimmt, nach dem zur Zeit der Verwirklichung dieser Sachverhalte geltenden Recht. Änderungen der materiellen Rechtslage kommt daher grundsätzlich rückwirkende Kraft nicht zu. Da im Beschwerdefall die Abgabenerhebung für die Jahre 1981 bis 1987 zu

beurteilen ist, scheidet die Anwendung des gesamten Art. I der Liebhabereiverordnung aus (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Februar 1992, 92/14/0016). Soweit in der Beschwerde somit ein inhaltlicher Verstoß gegen die Vorschriften der Liebhabereiverordnung geltend gemacht wird, ist sie also nicht begründet. Der Beschwerdefall ist vielmehr anhand der vor Inkrafttreten der Liebhabereiverordnung geltenden Rechtslage dahingehend zu prüfen, ob steuerliche Liebhaberei vorliegt.

Die Beantwortung dieser Frage, ob eine steuerrechtlich relevante Tätigkeit oder Liebhaberei vorliegt, ist von der Feststellung abhängig, ob mit der Deckung der Ausgaben und - da bloße Kostendeckung nicht genügt - mit einem wenn auch nur bescheidenen Nutzen ernstlich gerechnet werden kann, mag sich dieser Nutzen auch erst in späterer Zeit, nach Ablauf einer angemessenen Anlaufphase, einstellen. Dabei ist zunächst ein objektiver Maßstab anzulegen und festzustellen, ob die zu beurteilende Tätigkeit überhaupt Aussicht hat, sich jemals lohnend zu gestalten. Ist diese Frage zu verneinen, kommt es auf die persönliche Auffassung des Steuerpflichtigen nicht mehr an, seiner subjektiven Einstellung kann nur in Grenzfällen Bedeutung beigemessen werden. Solche subjektive, in Zweifelsfällen als Indiz für das Vorliegen einer steuerlich unbeachtlichen Tätigkeit sprechende Umstände sind insbesondere, daß der Steuerpflichtige über ausreichende andere Einkünfte verfügt, die es ihm erlauben, eine stets verlustbringende Tätigkeit auszuüben.

Entscheidend ist somit die Überschußerzielungsmöglichkeit, wie sie sich aus der Beobachtung der Entwicklung von Einnahmen und Ausgaben während eines angemessenen Beobachtungszeitraumes ergibt. Grundsätzlich genügt bei Vermietung und Verpachtung ein Beobachtungszeitraum von fünf bis acht Jahren (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. November 1990, 90/14/0131, und die dort angeführte weitere Judikatur).

Nach den Prüfungsfeststellungen - die vor dem Verwaltungsgerichtshof der Höhe nach nicht mehr bekämpft werden - erlitten die Beschwerdeführer von 1981 bis 1985 einen Gesamtverlust von rund S 1,130.000,--. Für 1986 wurde ein weiterer Verlust von nahezu S 77.000,-- und für 1987 ein solcher von rund S 502.000,-- ausgewiesen, wobei 1987 Erhaltungskosten in Höhe von S 460.000,-- angefallen waren. Wenn die Behörde nach Ablauf des vorliegenden Beobachtungszeitraumes von 1981 bis 1987 davon ausgegangen ist, daß mit einem Nutzen aus der gegenständlichen Liegenschaft (unter Beibehaltung der seit 1981 eingeschlagenen Wirtschaftsführung) nicht gerechnet werden konnte, so kann ihr nicht entgegengetreten werden.

Von den Beschwerdeführern wird unter dem Gesichtspunkt einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit zunächst ausgeführt, daß die Mietzinsbildung hinsichtlich dreier Wohnungen gesetzlich beschränkt sei. Abgesehen davon, daß in der von den Beschwerdeführern im Zuge des Prüfungsverfahrens erstellten Information lediglich von zwei Wohnungen (vermietet an Z. sen. und Frau Ke.) die Rede war, ist es zwar unzulässig, Liebhaberei anzunehmen, wenn Zwangsvorschriften auf dem Wohnungs- bzw. Mietensektor Überschüsse verhindern (vgl. z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. September 1986, 84/13/0039, und vom 26. Juni 1990, 89/14/0295). Dies bedeutet also, daß die Beurteilung eines Hausbesitzes als Liebhaberei nicht dadurch beeinflußt werden darf, daß die Ertragslage durch preisrechtliche Zwangsvorschriften auf dem Wohnungssektor hervorgerufen worden ist (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. März 1970, 1721/69). Der jährlich bei freier Vermietbarkeit des beschwerdegegenständlichen Gebäudes - bezogen auf das Jahr 1990 - erzielbare Gesamtertrag wurde jedoch von den Beschwerdeführern (nach unterschiedlichen Angaben im Abgabenverfahren) zuletzt in der mündlichen Verhandlung mit S 97.289,40 beziffert. Auch unter Zugrundelegung derartiger Erträge hätte sich aber im Beobachtungszeitraum 1981 - 1987 bei weitem kein Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten ergeben, sodaß ein Einfluß preisrechtlicher Zwangsvorschriften auf die Beurteilung als Liebhaberei im Beschwerdefall nicht gegeben ist. Da bei der angeführten Ertragsermittlung durch die Beschwerdeführer auch die ehemalige Wohnung der Wohnungsberechtigten Maria Sch. (später bewohnt von Z. jun.) einbezogen worden ist, geht auch der Beschwerdeeinwand, diese Wohnung sei durch beinahe fünf Jahre nicht (für eine Vermietung) zur Verfügung gestanden, ins Leere. Bei dieser Sachlage erübrigt es sich, auf die Auffassung der belangten Behörde, daß Mieten, wie sie bei dieser Ertragsermittlung angenommen worden sind, beim Bauzustand des Gebäudes nicht erzielbar seien, näher einzugehen.

In der Beschwerde wird unter Hinweis auf die dem Berufungssenat vorgelegte Prognose-Rechnung ausgeführt, die Liegenschaft werfe "in den letzten Jahren" bereits Gewinne ab. Für die Zukunft seien nur mehr "Schönheitsreparaturen" zu erwarten. Die Liegenschaft sei auch grundlegend umgestaltet worden.

Abgesehen davon, daß der Vergleich der bloßen Prognose-Rechnung mit den für abgelaufene Jahre eingereichten Erklärungen über die tatsächlichen Ergebnisse der Vermietung nur wenig aussagekräftig ist - auf Grund der für 1987 ausgewiesenen A-conto-Zahlungen vom 23. und 30. Dezember 1987 von zusammen S 370.000,-- für Baumeisterarbeiten ist anzunehmen, daß die tatsächlichen Aufwendungen für 1988 wesentlich höher als in der Prognose-Rechnung angeführt waren -, kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie insbesondere auf Grund der 1987 (während der Zeit, in der die abgabenbehördliche Prüfung vorgenommen wurde) schriftlich abgeschlossenen Mietverträge zu dem Schluß kommt, daß eine (allenfalls) für die Zukunft einsetzende Verbesserung der Ertragslage durch eine grundlegende Änderung der Wirtschaftsführung verursacht wäre. Auch der von den Beschwerdeführern hervorgehobene Umstand, daß der Bausparkassenkredit weitgehend abgedeckt worden sei, ist für die Streitjahre nicht von Bedeutung, zumal im letzten Streitjahr eine gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert hohe Zinsenbelastung von S 54.561,14 angefallen ist. Auch im Wegfall eines durch Fremdfinanzierung bewirkten und entsprechend ins Gewicht fallenden Kostenfaktors ist nämlich eine Änderung der Wirtschaftsführung zu erblicken, der erst für die Zukunft Bedeutung beigemessen werden kann (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Mai 1991, 88/14/0167, 0168, mit weiterem Hinweis). Daß in der Beschwerde diese Fremdfinanzierung als "Zwischenfinanzierung" bezeichnet wird, kann an dieser Beurteilung nichts ändern.

Auch die weitere von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Maßnahme des Abbruchs eines baufälligen Gebäudetraktes kann - wenn sie überhaupt auf den Ertrag des Gebäudes Einfluß hat - nur unter dem Gesichtspunkt einer Änderung der Wirtschaftsführung gesehen werden.

Der von den Beschwerdeführern als unbillig empfundene Umstand, daß später erzielbare Einnahmenüberschüsse einer Besteuerung unterzogen werden müßten, wäre allenfalls Folge einer Änderung der Wirtschaftsführung. Daß es sich bei dem Streitzeitraum nicht bloß um eine Anlaufphase eines unveränderten wirtschaftlichen Engagements gehandelt hat, ist auch aus der mit der Zweitbeschwerdeführerin am 24. Juni 1987 aufgenommenen Niederschrift erkennbar. Darin hat die Zweitbeschwerdeführerin einerseits die Motivation für den Erwerb der Liegenschaft dargelegt, andererseits ist daraus auch zu entnehmen, daß die Überlassung von Wohnungen und anderen Räumlichkeiten zum Gebrauch zum Teil unentgeltlich, zum Teil ohne konkret feststellbare Gegenleistung erfolgte, und somit von einem zielstrebigen Bewirtschaften des Gebäudes von vornherein keine Rede sein konnte. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht hat sich die belangte Behörde dabei zu Recht auf diese Niederschrift mit der Zweitbeschwerdeführerin gestützt, die akademisch gebildet ist, das Unternehmen einer Immobilienverwaltung betreibt und auf deren berufliche Erfahrung im Bereich der Immobilienverwaltung sich die Beschwerde ansonsten beruft. Überdies stehen diese ursprünglich gemachten Angaben der Zweitbeschwerdeführerin mit dem übrigen Akteninhalt hinsichtlich der Art der Bewirtschaftung im Einklang. In welcher Hinsicht diese erste Vernehmung, der von der belangten Behörde eine höhere Glaubwürdigkeit beigemessen wurde, nach Auffassung der Beschwerdeführer unvollständig gewesen ist, wurde in der Beschwerdeschrift nicht näher erläutert.

Unter dem Blickwinkel einer Verletzung von Verfahrensvorschriften wird von den Beschwerdeführern gerügt, daß die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides - und zwar in dem die bloße Darstellung des Sachverhaltes betreffenden Abschnitt - ausgesprochen hat, es werde von einer detaillierten Darstellung des während des erstinstanzlichen Rechtsmittelverfahrens geführten Schriftverkehrs Abstand genommen und auf die den Beschwerdeführern bekannten Unterlagen und Schriftsätze verwiesen.

Zu den allgemeinen Grundsätzen eines geordneten Verfahrens gehört zwar die Verpflichtung der belangten Behörde zur ausreichenden Begründung eines Bescheides, aus welcher die wesentlichen Ergebnisse des Beweisverfahrens, die bei der Beweiswürdigung angestellten Erwägungen und die darauf gestützte Lösung der Rechtsfrage ersichtlich sein müssen (vgl. z. B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. Jänner 1970, Slg. Nr. 4014/F). Diesen Grundsätzen genügt die Begründung des angefochtenen Bescheides in ausreichendem Maße, zumal sich die Behörde in ihren rechtlichen Erwägungen mit dem Ergebnis der Ermittlungen und dem Vorbringen der Parteien umfassend auseinandergesetzt hat. Überdies hat die Behörde auch den während des erstinstanzlichen Rechtsmittelverfahrens geführten "Schriftverkehr", wenn auch zusammengefaßt, in ausreichender Weise dargestellt und sich damit keineswegs auf einen bloßen Hinweis auf Schriftsätze beschränkt.

Der Umstand, daß die in einem Aktenvermerk zusammengefaßte Darstellung des Erstbeschwerdeführers vom 30. Juni 1987 im angefochtenen Bescheid nicht wiedergegeben wurde, stellt schon deswegen keinen Verfahrensmangel dar, weil der Inhalt dieser Aussage sowohl in der erwähnten "Information" als auch in der Berufungsschrift selbst

wiederholt wurde. Diese von beiden Beschwerdeführern unterfertigte "Information" ist überdies entgegen der in der Beschwerde enthaltenen diesbezüglichen Rüge im angefochtenen Bescheid in ihrem wesentlichen Teil wiedergegeben.

Auch der von den Beschwerdeführern erhobene Vowurf von Begründungsmängeln ist nicht berechtigt. Hindert eine Begründungslücke die Nachprüfung des Bescheides auf seine inhaltliche Gesetzmäßigkeit, dann hat die Behörde durch die unzulängliche Begründung Verfahrensvorschriften verletzt, bei deren Einhaltung sie zu einem im Spruch anders lautenden Bescheid hätte gelangen können (Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, S. 600, 601, und die dort zitierte Rechtsprechung). Die belangte Behörde ist in ausführlicher Darstellung auf Grund objektiver Maßstäbe, aber auch unter Berücksichtigung subjektiver Momente in nachprüfbarer Weise zu der Auffassung gelangt, daß das Vorliegen von Liebhaberei zu bejahen ist. Es ist nicht erkennbar, inwieweit demgegenüber eine Auseinandersetzung mit dem in den ersten Jahren des Beobachtungszeitraumes noch eine Rolle spielenden Wohnrecht der Maria Sch., mit der Größe des Bauvolumens, dem Umfang der Sanierungsbedürftigkeit und der Zweckmäßigkeit der unentgeltlichen Überlassung einzelner Wohnungen zu einem anders lautenden Bescheid hätte führen können. Schließlich war die Behörde nicht gehalten, sich mit der Möglichkeit einer - nach Ablauf des Beobachtungszeitraumes eintretenden - Steigerung der Mieten näher zu befassen.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, sodaß sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

Schlagworte

Begründungspflicht Beweiswürdigung und Beweismittel Allgemein Begründungspflicht und Verfahren vor dem VwGH Begründungsmangel als wesentlicher Verfahrensmangel

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1992:1992130077.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at