

# RS Vwgh 2012/4/26 2011/15/0175

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.04.2012

## Index

E3L E09301000

E6j

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

32/04 Steuern vom Umsatz

## Norm

31977L0388 Umsatzsteuer-RL 06te Art28 Abs2 litj;

61999CJ0326 Stichting Goed Wonen VORAB;

LiebhabereiV 1993 §1 Abs2;

LiebhabereiV 1993 §6;

UStG 1994 §2 Abs5 Z2;

UStG 1994 §28 Abs5 Z4;

1. UStG 1994 § 2 heute

2. UStG 1994 § 2 gültig ab 01.05.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996

3. UStG 1994 § 2 gültig von 01.01.1995 bis 30.04.1996

1. UStG 1994 § 28 heute

2. UStG 1994 § 28 gültig von 24.12.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025

3. UStG 1994 § 28 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2025

4. UStG 1994 § 28 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025

5. UStG 1994 § 28 gültig von 19.03.2025 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 7/2025

6. UStG 1994 § 28 gültig von 10.10.2024 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024

7. UStG 1994 § 28 gültig von 20.07.2024 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2024

8. UStG 1994 § 28 gültig von 01.01.2024 bis 19.07.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 201/2023

9. UStG 1994 § 28 gültig von 23.12.2023 bis 31.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 152/2023

10. UStG 1994 § 28 gültig von 22.07.2023 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023

11. UStG 1994 § 28 gültig von 22.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/2023

12. UStG 1994 § 28 gültig von 07.12.2022 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 194/2022

13. UStG 1994 § 28 gültig von 28.10.2022 bis 06.12.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2022

14. UStG 1994 § 28 gültig von 20.07.2022 bis 27.10.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022

15. UStG 1994 § 28 gültig von 15.02.2022 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2022

16. UStG 1994 § 28 gültig von 31.12.2021 bis 14.02.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 227/2021

17. UStG 1994 § 28 gültig von 01.07.2021 bis 30.12.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2021

18. UStG 1994 § 28 gültig von 26.03.2021 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2021

19. UStG 1994 § 28 gültig von 08.01.2021 bis 25.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2021
20. UStG 1994 § 28 gültig von 01.01.2021 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2021
21. UStG 1994 § 28 gültig von 08.07.2020 bis 31.12.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 60/2020
22. UStG 1994 § 28 gültig von 18.06.2020 bis 07.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 48/2020
23. UStG 1994 § 28 gültig von 15.05.2020 bis 17.06.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 44/2020
24. UStG 1994 § 28 gültig von 30.10.2019 bis 14.05.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 104/2019
25. UStG 1994 § 28 gültig von 30.10.2019 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
26. UStG 1994 § 28 gültig von 23.10.2019 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 91/2019
27. UStG 1994 § 28 gültig von 15.08.2018 bis 22.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
28. UStG 1994 § 28 gültig von 25.04.2018 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2018
29. UStG 1994 § 28 gültig von 31.12.2016 bis 24.04.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
30. UStG 1994 § 28 gültig von 29.12.2015 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
31. UStG 1994 § 28 gültig von 15.08.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
32. UStG 1994 § 28 gültig von 13.06.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 40/2014
33. UStG 1994 § 28 gültig von 01.03.2014 bis 12.06.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 13/2014
34. UStG 1994 § 28 gültig von 18.04.2013 bis 28.02.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/2013
35. UStG 1994 § 28 gültig von 15.12.2012 bis 17.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
36. UStG 1994 § 28 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
37. UStG 1994 § 28 gültig von 02.08.2011 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 76/2011
38. UStG 1994 § 28 gültig von 31.12.2010 bis 01.08.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
39. UStG 1994 § 28 gültig von 20.07.2010 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 54/2010
40. UStG 1994 § 28 gültig von 16.06.2010 bis 19.07.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2010
41. UStG 1994 § 28 gültig von 18.06.2009 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
42. UStG 1994 § 28 gültig von 11.11.2008 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/2008
43. UStG 1994 § 28 gültig von 21.10.2008 bis 10.11.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2008
44. UStG 1994 § 28 gültig von 29.12.2007 bis 20.10.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
45. UStG 1994 § 28 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
46. UStG 1994 § 28 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2006
47. UStG 1994 § 28 gültig von 27.08.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2005
48. UStG 1994 § 28 gültig von 20.08.2005 bis 26.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2005
49. UStG 1994 § 28 gültig von 31.12.2004 bis 19.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
50. UStG 1994 § 28 gültig von 28.04.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 27/2004
51. UStG 1994 § 28 gültig von 31.12.2003 bis 27.04.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 134/2003
52. UStG 1994 § 28 gültig von 21.08.2003 bis 30.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
53. UStG 1994 § 28 gültig von 14.08.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
54. UStG 1994 § 28 gültig von 19.12.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2001
55. UStG 1994 § 28 gültig von 30.12.2000 bis 18.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
56. UStG 1994 § 28 gültig von 01.06.2000 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 29/2000
57. UStG 1994 § 28 gültig von 15.07.1999 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
58. UStG 1994 § 28 gültig von 13.01.1999 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 28/1999
59. UStG 1994 § 28 gültig von 15.08.1998 bis 12.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 126/1998
60. UStG 1994 § 28 gültig von 19.06.1998 bis 14.08.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 79/1998
61. UStG 1994 § 28 gültig von 10.01.1998 bis 18.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 9/1998
62. UStG 1994 § 28 gültig von 31.12.1996 bis 09.01.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 756/1996
63. UStG 1994 § 28 gültig von 01.05.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
64. UStG 1994 § 28 gültig von 06.01.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 21/1995
65. UStG 1994 § 28 gültig von 01.01.1995 bis 05.01.1995

### **Rechtssatz**

Der in der österreichischen Rechtsordnung gewählten umsatzsteuerlichen Regelung für die dauerhaft verlustträchtige Vermietung eines vom Vermieter privat nutzbaren Wohnobjektes liegt offenkundig die Überlegung zugrunde, dass bei dieser Art der Bewirtschaftung auf Dauer die Höhe der Umsatzsteuer den Betrag der begehrten Vorsteuer nicht

erreicht (vgl. hiezu etwa das Urteil des EuGH vom 4. Oktober 2001, C-326/99, Stichting Goed Wonen, Rn 57). Dabei kommt auch dem ermäßigten Steuersatz auf Vermietungsumsätze nach Art. 28 Abs. 2 Buchstabe j der Sechsten Richtlinie Bedeutung zu. Die dauerhaft nicht auf Gewinn ausgerichtete Vermietung von durch den Vermieter privat nutzbarem Wohnraum dient in erster Linie der Vermögensveranlagung, gegebenenfalls der Steuerersparnis, nicht der Erzielung von Einnahmen (vgl. dazu auch SWK 2006, S 414). Der in der österreichischen Rechtsordnung gewählten umsatzsteuerlichen Regelung für die dauerhaft verlustträchtige Vermietung eines vom Vermieter privat nutzbaren Wohnobjektes liegt offenkundig die Überlegung zugrunde, dass bei dieser Art der Bewirtschaftung auf Dauer die Höhe der Umsatzsteuer den Betrag der begehrten Vorsteuer nicht erreicht vergleiche hiezu etwa das Urteil des EuGH vom 4. Oktober 2001, C-326/99, Stichting Goed Wonen, Rn 57). Dabei kommt auch dem ermäßigten Steuersatz auf Vermietungsumsätze nach Artikel 28, Absatz 2, Buchstabe j der Sechsten Richtlinie Bedeutung zu. Die dauerhaft nicht auf Gewinn ausgerichtete Vermietung von durch den Vermieter privat nutzbarem Wohnraum dient in erster Linie der Vermögensveranlagung, gegebenenfalls der Steuerersparnis, nicht der Erzielung von Einnahmen vergleiche dazu auch SWK 2006, S 414).

### **Gerichtsentscheidung**

EuGH 61999CJ0326 Stichting Goed Wonen VORAB

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2012:2011150175.X06

### **Im RIS seit**

30.05.2012

### **Zuletzt aktualisiert am**

08.01.2016

**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)