jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Beschluss 2026/6/8 Ra 2026/15/0009

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.06.2026

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht

Norm

BAO §115 Abs1
BAO §167 Abs2
B-VG Art133 Abs4
VwGG §28 Abs3
VwGG §34 Abs1

1. BAO § 115 heute
2. BAO § 115 gültig ab 16.09.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 136/2017
3. BAO § 115 gültig von 01.01.1962 bis 15.09.2017

1. BAO § 167 heute
2. BAO § 167 gültig ab 01.01.1962

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 28 heute
2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak, den Hofrat Dr. Sutter und die Hofrätin Dr.in Lachmayer als Richter und Richterin, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Halvax, über die Revision des J H, vertreten durch die Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 18. November 2025, Zl. RV/5100670/2024, betreffend u.a. Einkommensteuer 2015, den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1
Der Revisionswerber ist - nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichts (BFG) - Eigentümer einer Liegenschaft, die aufgrund eines Mietvertrages aus dem Jahr 1989 an die B GmbH vermietet ist. Auf dieser Liegenschaft lasteten im Streitzeitraum zu Gunsten der X Bank Pfandrechte von 9.700.000 €. Im Jahr 2015 wurde in Folge von Vergleichsverhandlungen eine Abschlagszahlung an die X Bank von 975.000 € geleistet, womit die Lastenfreiheit der Liegenschaft erwirkt wurde. Die Finanzierung der Abschlagszahlung erfolgte über einen Kredit bei der Y Bank, der von der B GmbH aufgenommen wurde, die die Abschlagsleistung für den Revisionswerber an die X Bank leistete.
2
Mit Bescheid vom 9. Juli 2024 setze das Finanzamt für das Jahr 2015 die Einkommensteuer gegenüber dem Revisionswerber fest, wobei es die Zahlung der B GmbH von 975.000 € als Mietvorauszahlung steuererhöhend berücksichtigte.
3
Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber Beschwerde und beantragte die direkte Vorlage an das BFG. Grund für die Zahlung der B GmbH sei nicht eine Mietvorauszahlung gewesen, sondern eine Forderung des Revisionswerbers gegen die B GmbH in der Höhe von 2,4 Mio € aus einem von ihm gewährten Darlehen, die auch auf seinem Verrechnungskonto abgebildet gewesen sei. Die Zahlung der B GmbH an die X Bank sei lediglich eine Rückzahlung daraus und habe den Saldo des ihr vom Revisionswerber gewährten Darlehens auf dessen Verrechnungskonto verringert.
4
Mit dem angefochtenen Erkenntnis, in dem eine Revision für nicht zulässig erklärt wurde, gab das BFG u.a. der Beschwerde hinsichtlich Einkommensteuer 2015 teilweise (im Hinblick auf einen nicht revisionsgegenständlichen Punkt) Folge und setzte die Abgabe neu fest. Hinsichtlich der revisionsgegenständlichen Zahlung der B GmbH von 975.000 € führte es begründend hingegen aus, diese stelle eine Mietvorauszahlung der B GmbH an den Revisionswerber dar. Dies ergebe sich insbesondere aus einer entsprechenden Verbuchung, einem Fax des Revisionswerbers an die X Bank, einem Schreiben seines Rechtsanwalts sowie dem entsprechende Verhalten der Parteien auch in den Folgejahren. Aus dem Schreiben der X Bank an den Revisionswerber vom 29. April 2015 gehe hervor, dass die X Bank bei (anfechtungsfester) Zahlung eines Betrages von 975.000 € bis 30. Juni 2015 die Liegenschaft aus der Pfandhaftung freigeben

würde. Die Zahlung dieses Betrages durch die B GmbH an die X Bank habe die Erfüllung dieser Vereinbarung seitens des Revisionswerbers dargestellt. In einem Fax vom 17. August 2015 habe der Revisionswerber gegenüber der X Bank bestätigt, dass mit der B GmbH vereinbart sei, dass diese für ihn auf Basis einer Mietvorauszahlung die vereinbarte Abschlagszahlung leiste. Aus dem Schriftverkehr des Rechtsanwalts des Revisionswerbers könne geschlossen werden, dass die Hingabe des Betrages von 975.000 € deshalb als Mietzinsvorauszahlung qualifiziert worden sei, um eine Anfechtung durch andere Gläubiger auszuschließen, die im Falle einer Zahlung aus dem Titel der Darlehensrückzahlung der B GmbH an den Revisionswerber aufgrund der Nachrangigkeit derselben für die Bank gedroht hätte. Die Behandlung des Betrages als Mietvorauszahlung komme dem Revisionswerber dagegen insofern entgegen, als seine Forderungen gegenüber der B GmbH grundsätzlich nachrangig, also erst nach Bedienung anderer Verbindlichkeiten, befriedigt werden habe sollen. Auch für die B GmbH sei die Qualifizierung als Mietvorauszahlung von Vorteil. Im Mietvertrag aus 1989 sei nämlich vereinbart gewesen, dass die Mieterin das Recht habe, Vorauszahlungen auf den Mietzins zu leisten. Für die Dauer jenes Zeitraumes, für den Mietvorauszahlungen geleistet worden seien, habe der Vermieter auf die Ausübung des Kündigungsrechtes verzichtet. Dass die Qualifizierung der Zahlung als Mietvorauszahlung auch tatsächlich so gehandhabt und nicht nur zum Schein so dargestellt worden sei, beweise der Umstand, dass die Zahlung auch als Mietzinsvorauszahlung verbucht worden sei. In den Folgejahren sei sowohl von der B GmbH als auch vom Revisionswerber daran festgehalten worden, indem diesbezüglich einerseits kein Mietaufwand andererseits keine Mieteinnahmen verbucht worden seien. Aufgrund all dieser Erwägungen sei daher davon auszugehen, dass eine Mietvorauszahlung vorliege.

5

Gegen dieses Erkenntnis wendet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, das BFG sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die 975.000 € eine Mietvorauszahlung darstellten. Es habe Beweismittel außer Acht gelassen, die für eine Darlehensrückzahlung sprächen. So habe es das Verrechnungskonto des Revisionswerbers übersehen, aus dem der Außenstand der B GmbH ihm gegenüber ersichtlich sei. Außerdem seien diese Verbindlichkeiten der B GmbH gegenüber dem Revisionswerber auch in der E-Mail des Geschäftsführers der B GmbH an die Y Bank vom 9. Juli 2015 ersichtlich. Darüber hinaus finde nur das Fax des Revisionswerbers vom 17. August 2015 an die X Bank Berücksichtigung, in dem dieser die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung anspreche. Der maßgebliche Umstand, dass es sich hierbei lediglich um eine Antwort auf das Fax der X Bank vom 14. August 2015 an den Revisionswerber handle, sei allerdings unbeachtet geblieben, obwohl in der Zusammenschau beider Schriftstücke erkennbar gewesen wäre, dass die Titulierung als Mietzinsvorauszahlung lediglich ein Täuschungsmanöver zu Lasten der damaligen Gläubiger dargestellt habe. Zudem gehe das BFG in dislozierten Feststellungen selbst davon aus, dass die Qualifikation als Mietzinsvorauszahlung bloß zum Schein und in Verdeckungsabsicht erfolgt sei, weil diese Bezeichnung alleine den Zweck verfolgt habe, eine Anfechtung durch andere Gläubiger auszuschließen. Deshalb wäre der tatsächlich verwirklichte Sachverhalt zu besteuern gewesen.

6

Mit diesem Vorbringen wird die Zulässigkeit der Revision nicht dargetan.

7

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.

8

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.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.

9

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.

10

Mit seinem Vorbringen wendet sich die Revision im Wesentlichen gegen die Beweiswürdigung des BFG und die in der Folge daraus abgeleitete rechtliche Qualifikation.

11

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unterliegt die Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts der Kontrolle des Verwaltungsgerichtshofes jedoch nur insoweit, als das Ausreichen der Sachverhaltsermittlungen und die Übereinstimmung der Überlegungen zur Beweiswürdigung mit den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut zu prüfen ist. Der - an sich nur zur Rechtskontrolle berufene - Verwaltungsgerichtshof ist im Übrigen auch nicht berechtigt, eine Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichtes auf ihre Richtigkeit hin zu beurteilen, das heißt, sie mit der Begründung zu verwerfen, dass auch ein anderer Ablauf der Ereignisse bzw. ein anderer Sachverhalt schlüssig begründbar wäre (vgl. VwGH 22.1.2026, Ra 2025/15/0038, mwN).Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unterliegt die Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts der Kontrolle des Verwaltungsgerichtshofes jedoch nur insoweit, als das Ausreichen der Sachverhaltsermittlungen und die Übereinstimmung der Überlegungen zur Beweiswürdigung mit den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut zu prüfen ist. Der - an sich nur zur Rechtskontrolle berufene - Verwaltungsgerichtshof ist im Übrigen auch nicht berechtigt, eine Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichtes auf ihre Richtigkeit hin zu beurteilen, das heißt, sie mit der Begründung zu verwerfen, dass auch ein anderer Ablauf der Ereignisse bzw. ein anderer Sachverhalt schlüssig begründbar wäre vergleiche , VwGH 22.1.2026, Ra 2025/15/0038, mwN).

12

Dass die Zahlung des Betrages von 975.000 € an die X Bank eine Mietvorauszahlung darstelle, ergab sich im Revisionsfall für das BFG aus einer entsprechenden Verbuchung, dem Fax des Revisionswerbers an die X Bank, dem Schreiben seines Rechtsanwaltes sowie dem entsprechenden Verhalten der Vertragsparteien auch in den Folgejahren.

13

Dagegen führt der Revisionswerber Beweismittel ins Treffen, die für eine Darlehensgewähr des Revisionswerbers und in der Folge eine Qualifikation der Zahlung der B GmbH als Darlehensrückzahlung sprechen sollen.

14

Eine unvertretbare Beweiswürdigung zeigt die Revision damit indessen nicht auf. Dass eine Darlehensgewähr des Revisionswerbers an die B GmbH seinerzeit erfolgt sei, stellt das BFG nicht in Abrede, auch wenn es bemängelt, dass dazu - trotz entsprechender Aufforderung - kein Vertrag oder Unterlagen vorgelegt worden seien, aus denen die nähere Umstände hervorgingen.

15

Ungeachtet einer bestehenden Darlehensschuld hat das BFG die Zahlung der B GmbH jedoch nicht als Darlehensrückzahlung, sondern als Mietvorauszahlung qualifiziert und dies auch nachvollziehbar begründet. So führt das BFG beispielsweise an, dass weder vom Revisionswerber noch von der B GmbH seit der

Kreditaufnahme bei der Y Bank Mietaufwand bzw. Mieteinnahmen verbucht worden seien. Diesen Feststellungen hält die Revision nichts entgegen.

16

Demgegenüber zeigt der in der Revision genannte E-Mail-Verkehr keine Unvertretbarkeit der Erwägungen des BFG auf. In der vorgebrachten E-Mail der X Bank vom 14. August 2015 erkundigt sich diese lediglich, aus welchem Rechtsgrund die Finanzierung der Abschlagszahlung über einen Kredit seitens der B GmbH erfolgen solle. Dass der Bank eine anfechtungsfeste Form der Zahlung wichtig war, verkennt auch das BFG nicht. In der weiters vorgebrachten E-Mail vom 9. Juli 2015 des Geschäftsführers der B GmbH wird lediglich angegeben, dass diese dem Revisionswerber gegenüber Verbindlichkeiten habe, was nicht in Abrede gestellt worden ist.

17

Sofern der Revisionswerber zuletzt moniert, das BFG gehe selbst davon aus, dass die 975.000 € nur nach außen hin zu Lasten der Gläubiger der B GmbH als Mietzinsvorauszahlung qualifiziert werden sollten, verkennt er, dass das BFG seine diesbezüglichen Erwägungen in Bezug auf die Motivation der Qualifikation der Zahlung durch die Vertragsparteien als Mietvorauszahlung getroffen hat. Dass das BFG selbst - im Widerspruch zu seinen Schlussfolgerungen - davon ausgegangen wäre, dass die Mietvorauszahlung nur zum Schein erfolgt sei, stimmt indessen nicht, sondern hat das BFG vielmehr dargelegt, warum es - insbesondere im Hinblick auf das Verhalten der Vertragsparteien in den Folgejahren - von keinem Scheingeschäft, sondern auch von einer dementsprechenden Umsetzung ausgegangen ist.

18

In der Revision werden sohin keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.In der Revision werden sohin keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

Wien, am 8. Juni 2026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2026150009.L00

Im RIS seit

29.06.2026

Zuletzt aktualisiert am

29.06.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at